



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar para a primeira etapa do planejamento da contratação visando auxiliar na elaboração do Termo de Referência.

2. INFORMAÇÕES DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

Secretaria	SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
Responsável	Gabrielle Scandolara Bernardo
Fiscal	Laryssa Pacheco
Objeto:	O objetivo é o credenciamento de empresa (s) para desenvolver trabalhos de Regularização Fundiária (REURB-E / REURB-S), em Áreas do Município de Galvão/SC, obedecendo os critérios descritos no artigo 28, da Lei nº. 13.465/2017, observando.

3. RELATÓRIO

Da Legislação:

- Lei nº 14.133/2021;
- Lei nº. 13.465/2017

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação em questão objetiva propiciar a regularização de imóveis, no município, o que resultará em melhor desenvolvimento da cidade, bem como poderá proporcionar residências e condições de vida melhores para os habitantes deste município.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 PRAZO E LOCAL DE EXECUÇÃO

Após a homologação do procedimento a contratação terá validade por 1 (um) ano, podendo ser prorrogada caso haja interesse público e concordância entre as partes.



5.2 CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

5.3 Dar plena garantia sobre a qualidade dos serviços e executá-los com celeridade;

5.4 Atender às exigências do art. 14 da Lei n. 14.133/2021, que estão expostas abaixo:

Art. 14. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

[...]

III - pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

IV - aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;

V - empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

VI - pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

§ 1º O impedimento de que trata o inciso III do caput deste artigo será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

[...].

6. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A ausência de regularização fundiária fere o princípio da dignidade da pessoa humana e, por vezes, acaba por ameaçar a integridade do meio ambiente e a vida dos habitantes de núcleos urbanos informais, por força de riscos geológicos frequentemente presentes.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE GALVÃO

Ainda, acaba resultando em desfalque aos cofres públicos relativamente aos tributos incidentes sobre a propriedade e à transmissão de bens imóveis, e em prejuízos aos municípios em razão das condições urbanísticas deterioradas, consequência dos parcelamentos irregulares do solo urbano.

Destarte, as atividades voltadas à regularização dos núcleos urbanos informais, produzidas por entes privados, se constituem, inequivocamente, em atividades de interesse público local.

Deve-se enfatizar que o processo de regularização fundiária urbana em núcleos urbanos informais consolidados objetiva o alcance, pelos cidadãos, de direitos fundamentais coletivos e individuais, relacionados ao bem estar social, ao meio ambiente, à saúde, à propriedade, à moradia e ao princípio da dignidade da pessoa humana.

A experiência tem demonstrado a necessidade de estabelecer critérios mínimos para a habilitação dos operadores da REURB, dando maior segurança aos municípios e coibindo os abusos, as fraudes e os trabalhos de baixa qualidade técnica.

A alta complexidade das atividades de regularização fundiária exige uma equipe técnica multidisciplinar altamente qualificada, e seu alto custo compromete vultosos recursos financeiros dos beneficiários. Além disso, essas atividades afetam gravemente as condições urbanísticas e ambientais da cidade e a correção dos registros públicos dos imóveis. Por isso, trabalhos de má qualidade técnica não são apenas um problema dos contratantes privados, também impõem custos e riscos à sociedade.

Cabe ao poder público municipal instaurar, processar e aprovar os projetos de regularização fundiária, inclusive exigindo dos requerentes que promovam os ajustes necessários, de acordo com as demandas do planejamento urbano.

Tal é uma necessidade que decorre de comando constitucional, uma vez que compete aos municípios “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (Art. 30, inciso VIII).

A REURB, como já se explicou, tem grandes implicações para o ordenamento do solo, uma vez que inclui, obrigatoriamente, projetos urbanísticos e de implantação de infraestrutura essencial. Portanto, não pode o Município abrir mão de zelar, na medida das suas possibilidades, pela qualidade técnica dos serviços de regularização fundiária disponibilizados aos cidadãos que tomem a iniciativa de promovê-la, tanto em núcleos de interesse social quanto em núcleos de interesse específico.



7 TIPO DE SOLUÇÃO

Um instrumento efetivo para assegurar esse padrão mínimo de qualidade técnica é a promoção de um credenciamento, aqui entendido como “o processo administrativo de chamamento público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados” (Lei 14.133, art. 6º, inciso XLIII e art. 79, inciso I).

O credenciamento ora proposto dará segurança e transparência aos munícipes e ao Poder Público. Com isso, contribuirá não apenas para melhorar a qualidade média dos trabalhos desenvolvidos, como para fomentar, pela via da confiança, o crescimento do mercado de regularização fundiária, cooperando para uma regularização mais célere e completa.

Sendo assim, propõe-se realizar um credenciamento de pessoas jurídicas, com ou sem fins lucrativos, para atuarem no desenvolvimento e operacionalização de ações de Regularização Fundiária em Galvão/SC, desde que promovidas e custeadas pelos particulares, nos núcleos urbanos informais consolidados classificáveis como de interesse específico (REURB-E) como de interesse social (REURB-S).

8. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS

O projeto de regularização fundiária urbana (PRF) é um trabalho multidisciplinar e de elevada complexidade e responsabilidade técnicas. Por isso, é fundamental assegurar que os prestadores de serviço tenham, em seu quadro de pessoal, os profissionais mínimos necessários para a elaboração dos estudos técnicos obrigatórios que deverão compor o PRF. Ao mesmo tempo, a elaboração, o processamento e a aprovação de um projeto de regularização fundiária é um processo inevitavelmente moroso.

Recomenda-se que os requisitos essenciais, no credenciamento que se propõe, digam respeito à qualificação técnica e econômico-financeira dos prestadores de serviço, sem prejuízo de uma adequada habilitação jurídica.

Quanto à Qualificação Técnica, deve-se buscar um equilíbrio que assegure a qualidade mínima demandada sem, contudo, restringir excessiva e desnecessariamente a desejável competitividade do mercado. Para atingir esse equilíbrio, sugere-se que a ênfase seja dada à qualificação da equipe técnica, garantindo que seja qualificada e multidisciplinar, e não da pessoa jurídica em si.



Sugerimos que isso pode ser obtido exigindo-se que a credenciada comprove possuir parcerias ou ter em seu quadro técnico os seguintes profissionais, devidamente inscritos em seus respectivos órgãos de classe: a) Arquiteto Urbanista e/ou Engenheiro Civil; b). Advogado; c) Profissional legalmente habilitado para elaboração de estudo técnico ambiental; d) Profissional legalmente habilitado para elaboração de estudo técnico de situação de risco.

Propõe-se que a comprovação de possuir no quadro técnico os profissionais referidos possa ser realizada mediante a apresentação de qualquer documento idôneo e juridicamente válido que comprove estar o profissional à disposição da empresa, não se restringindo à hipótese de vínculo celetista. Igualmente devem ser aceitos contratos de parceria, pré-contratos, etc. Além disso, para minimizar o risco de golpes, fraudes e inexperiência, recomenda-se a exigência de que a pessoa jurídica credenciada indique, como condição prévia à apreciação de qualquer requerimento de REURB por ela submetido, um profissional de nível superior e com experiência comprovada em regularização fundiária urbana para ser o seu Coordenador e responsável geral pelos seus processos perante o Município. A qualificação desse profissional deverá ser comprovada mediante a apresentação de pelo menos um dos seguintes documentos:

- Certificado ou diploma em curso de pós-graduação ou especialização emitidos por instituições de ensino credenciadas pelo MEC, ou subscrito por instituições reconhecidas pelos respectivos órgãos de classe, em nome do profissional, na área de regularização fundiária ou correlata;

- Certidão ou atestado de capacidade técnica, expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome do profissional, que comprove a sua participação (execução ou coordenação) do profissional a que se referir ao menos um projeto de regularização fundiária aprovado, para qual tenha sido emitida a respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo órgão competente.

Quanto à Qualificação Econômico-Financeira, é essencial exigir certidões negativas de falência, concordata, recuperação judicial e recuperação extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica credenciada.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não é possível estimar as quantidades, uma vez que, tanto o número de pessoas jurídicas credenciadas, quanto a sua contratação por parte dos munícipes, dependerá dos seus respectivos interesses, eminentemente privados.

No credenciamento, o poder público se propõe a atuar apenas como facilitador.



10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A solução proporcionada por esse credenciamento será ofertada por demanda de cada núcleo urbano informal consolidado ou até de cada munícipe, razão pela qual o parcelamento se impõe como uma consequência direta da livre iniciativa.

Por isso, propõe-se a ordem cronológica do credenciamento como mecanismo objetivo de distribuição da demanda entre os credenciados, conforme essa demanda se concretizar.

11. ESTIMATIVA DE PREÇOS DA CONTRATAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

O valor apresentado abaixo está baseado em contratação anterior, ainda vigente, realizada por esta municipalidade, de empresa que presta serviços de regularização, e também tem a intenção de possibilitar o acesso de todos os interessados (Reurb-S e Reurb-E) nos trabalhos de regularização fundiária. Assim, sugere-se o valor, por lote a ser regularizado, de R\$ 1.950,00 (mil, novecentos e cinquenta reais), se for à vista e de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) quando parcelado, em até 20x (vinte) vezes, sem juros.

11.1 Havendo interesse por parte do Município e dos munícipes/ocupantes, além da regularização do lote também será realizado na mesma oportunidade a averbação das edificações, caso em que será cobrado o valor adicional de R\$ 1.000,00 (mil reais) por unidade imobiliária.

12. DA DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Com base nos pontos apresentados anteriormente, parece-nos seguro afirmar que a contratação proposta é a solução mais adequada para atender à necessidade de interesse público a que se destina, especialmente à luz dos princípios da eficiência, da eficácia e da economicidade. É, também, plenamente viável dos pontos de vista técnico e operacional. Além disso, terá impacto orçamentário nulo. Diante disso, devido à necessidade do serviço pretendido neste estudo e após análise das informações apresentadas pela unidade demandante, consideramos **VIÁVEL** a contratação, **segundo as orientações técnicas contidas neste estudo.**



13. DA EQUIPE TÉCNICA

O Estudo Técnico foi elaborado pela seguinte equipe de planejamento da contratação:

Galvão, 09 de maio de 2024.

Gabrielle Scandolara Bernardo
Email: coordenlicitacao@galvao.sc.gov.br

14. DA CIÊNCIA DA AUTORIDADE COMPETENTE

Recebido o presente estudo, verifico que ele está de acordo com as necessidades técnicas, operacionais e estratégicas do órgão, no mais, atende as demandas formuladas da melhor maneira, pelo que **autorizo a contratação nos termos concluídos.**

Galvão, 09 de maio de 2024.

Admir Edi Dalla Cort
Prefeito Municipal