



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ACESSORIA TÉCNICA EM REURB.

### 1. Introdução

O presente estudo técnico tem como objetivo fornecer subsídios para a contratação de uma empresa de assessoria técnica para a realização do processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece o novo Marco Legal das Licitações e Contratos Administrativos.

### 2. Contextualização e Justificativa

A regularização fundiária urbana é uma medida fundamental para a promoção da justiça social, o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população. A Lei Federal nº 13.465/2017, traz normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (art. 9º).

A REURB tanto pode ser iniciada pelo poder público como também pelos beneficiários, conforme dispõe o artigo 14 da Lei:

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e **os Municípios**, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - **os seus beneficiários, individual ou coletivamente**, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

**(grifei)**

No caso de Abdon Batista ambas as situações estão ocorrendo, pois de ofício, o município iniciou o processo de levantamento topográfico de um Bairro para proceder sua regularização via Reurb-S (interesse social), e, também, existem no momento três protocolos de REURB-E (interesse específico) onde o município por força de Lei tem de realizar o processamento de tais pedidos.

A Lei de Reurb confere aos municípios o poder/dever de realizar o procedimento de regularização, seja REURB-S OU REURB-E, conforme dispõe a legislação:

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF.





Ainda, a Lei de Reurb cita diversos atos que são de competência do Município:

Art. 31. Instaurada a Reurb, **o Município deverá** proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 32. **A Reurb será instaurada por decisão do Município**, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 33. Instaurada a Reurb, **competete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária**, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas. **(grifei)**

Ocorre que, por serem os primeiros processos tramitando no município e tratando-se o procedimento de um trabalho complexo, ao menos nestes primeiros núcleos, a contratação de uma empresa de assessoria técnica especializada se mostra necessária para assegurar a eficácia e a legalidade do processo.

Conforme narrado anteriormente, o município encontra-se com vários processos protocolados e aguardando movimentação, para tanto, a comissão de Reurb necessita de assessoria técnica para dar sequência e o devido andamento aos processos.

### 3. Objeto e Objetivos da Contratação

**Do Objeto:** O objeto do presente contrato consiste na contratação de empresa especializada na prestação de serviços de assessoria e consultoria técnica a Comissão de REURB para os procedimentos de Regularização Fundiária no Município, bem como com a capacitação dos servidores municipais.

A empresa de assessoria técnica terá como **objetivos** principais:

- a. Realizar estudos, elaborar pareceres e prestar assessoria técnica especializada a Comissão de Reurb;
- b. Elaborar as minutas de todos os documentos técnicos exigidos pela legislação.
- c. Acompanhar o andamento de todos os requerimentos e processos de Reurb desde o seu protocolo até a emissão da CRF, protocolo no registro de imóveis e cumprimento de eventuais notas de exigências, até a efetiva entrega das matrículas aos beneficiários.
- d. Dar treinamento aos servidores que compõe a Comissão de Reurb.

### 4. Levantamento das Necessidades

O levantamento das necessidades inclui em um primeiro momento a obrigatoriedade legal de o município realizar o processamento da REURB por meio de seus servidores, os quais no momento não dispõem de experiência e conhecimento técnico para tanto, visto que os processos que estão protocolados e em fase protocolo são os primeiros do município.

Além dessa obrigatoriedade legal de processamento e de dar andamento aos protocolos, é necessária também a capacitação dos servidores, tanto para as questões atuais como também para protocolos futuros, incluindo-se também a necessária identificação de áreas passíveis de regularização, a análise de documentos fundiários, a identificação de possíveis conflitos e a avaliação das condições socioeconômicas dos ocupantes em conjunto com a Comissão de Reurb.





## 5. Metodologia Proposta

A metodologia proposta envolve as seguintes etapas:

- a. Diagnóstico da situação fundiária: análise dos protocolos realizados, levantamento de dados cartográficos, documentais e socioeconômicos dos requerentes;
- b. Assessoria técnica especializada: análise e regularização documental, acompanhamento de processos administrativos, quando necessário e assessoria técnica a Comissão de Reurb.

## 6. Critérios de Seleção da Empresa

Os critérios de seleção incluirão experiência técnica comprovada, notória especialização (se for o caso) e proposta financeira, conforme estabelecido na Lei 14.133/2021.

## 7. Orçamento Estimado

O orçamento estimado para a contratação da empresa de assessoria técnica é de R\$34.104,00 (trinta e quatro mil cento e quatro reais), incluindo todas as despesas previstas no escopo de serviços.

## 8. Prazos

O cronograma de atividades será estabelecido após a contratação, considerando a complexidade do processo de Reurb, a legislação vigente e a disponibilidade dos recursos.

O Prazo inicial de vigência do Contrato é de 12 meses, podendo ser prorrogado se a necessidade da administração assim justificar.

## 9. Conclusão

A contratação de uma empresa de assessoria técnica em Reurb é essencial para o sucesso do processo de regularização fundiária urbana, garantindo a eficiência, transparência e legalidade em todas as fases. Este estudo técnico preliminar servirá como base para o desenvolvimento do edital de licitação, de acordo com as diretrizes da Lei 14.133/2021.

Abdon Batista, 15 de janeiro de 2024.

**RAFAELLY CRISTINA COELHO PETRI**  
**SECRETÁRIA DE POLÍTICAS URBANAS**  
**PREFEITURA DE ABDON BATISTA – ESTADO DE SANTA CATARINA.**

