

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Considerando que as exegeses legais que impigem esta municipalidade a necessidade em realizar a execução de Regularização Fundiária Urbana (REURB), em modalidade simplificada, no Bairro São Cristóvão, no município de Itabaiana, Sergipe, qual se enquadra nos critérios da Lei Federal nº 13.465/2017.

**Órgão Solicitante:** Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana, Sergipe.

**Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento):** Setor de Administração

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda tem como objetivo viabilizar a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Bairro São Cristóvão, localizado no município de Itabaiana/SE. Trata-se de uma área consolidada, onde residem predominantemente famílias de classe média e classe média baixa, que ao longo dos anos estabeleceram moradia em condições de informalidade quanto à titulação dos imóveis.

A ausência de regularização fundiária tem gerado uma série de entraves para os moradores da localidade, sobretudo no que tange ao acesso pleno à cidadania, segurança jurídica da posse e à valorização patrimonial dos imóveis. Tais obstáculos afetam diretamente a qualidade de vida da população e a capacidade de acesso a serviços essenciais, crédito e políticas públicas.

Do ponto de vista urbanístico, a regularização da área contribuirá significativamente para o ordenamento territorial do município, possibilitando a integração dessas áreas ao planejamento urbano e ampliando a eficácia das ações administrativas, como cadastro imobiliário, cobrança de tributos e oferta de infraestrutura urbana de forma planejada e equitativa.

A demanda se enquadra nos critérios da Lei Federal nº 13.465/2017, que institui e regulamenta a Regularização Fundiária Urbana no Brasil, permitindo ao poder público promover a REURB de forma simplificada e eficiente, respeitando as especificidades locais e os direitos fundamentais dos cidadãos.

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Rafael Mendes dos Santos  
Arq E Urb/CAU/SE A 154319-9  
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600 - Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105

 obras@itabaiana.se.gov.br

Além disso, a iniciativa visa atender à necessidade de garantir moradia digna às famílias residentes, assegurando-lhes o direito constitucional à propriedade, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento sustentável da cidade.

O Bairro São Cristóvão apresenta características que favorecem a aplicação do regime simplificado da REURB, considerando a tipologia das ocupações, a ausência de conflitos fundiários complexos e a receptividade da população às ações do poder público no processo de regularização.

Dessa forma, a execução dessa política pública de grande relevância social, urbanística e ambiental contribuirá diretamente para a transformação da realidade local e a melhoria das condições de vida de centenas de famílias.

Por fim, informa-se que o Município de Itabaiana/SE foi contemplado com recursos do Orçamento Geral da União – 2024 – Regime Simplificado, por meio do Contrato de Repasse nº 966263/2024, vinculado ao Programa Periferia Viva - Novo PAC - Cidades Sustentáveis e Resilientes, no valor total de R\$ 1.011.000,00, sendo este montante composto por repasse federal e contrapartida municipal, destinado à viabilização da Regularização Fundiária no Bairro São Cristóvão.

## 2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para o atendimento da necessidade identificada de executar a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Bairro São Cristóvão, no município de Itabaiana/SE, foram analisadas diversas alternativas disponíveis no mercado. A seguir, apresentam-se as principais opções consideradas, com suas respectivas características, vantagens e desvantagens:

### 2.1. Execução direta pela Administração Pública

Essa alternativa pressupõe a utilização de servidores e recursos próprios do município para realizar todas as etapas da REURB, desde os levantamentos topográficos, estudos jurídicos, sociais e urbanísticos, até a regularização cartorial dos imóveis. Trata-se de uma abordagem de gestão direta, exigindo estrutura técnica e operacional interna consolidada.

#### 2.1.1. Vantagens:

- Maior controle sobre a execução dos serviços;
- Possibilidade de desenvolvimento da equipe técnica municipal;
- Redução de custos com lucros e encargos de terceiros.

#### 2.1.2. Desvantagens:

- Escassez ou ausência de equipe técnica capacitada para atividades específicas exigidas pela REURB;

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Rafael Melo dos Santos  
Arq E Urb CAU/SE A 154319-9  
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600 - Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105

 obras@itabaiana.se.gov.br

- Limitações estruturais e operacionais dos órgãos municipais;
- Prazo excessivamente dilatado para conclusão dos trabalhos;
- Risco de descumprimento de cronogramas relacionados ao contrato de repasse federal.

## 2.2. Celebração de convênio ou cooperação com entidades públicas

Essa opção envolve a formalização de parcerias institucionais com entidades públicas que possuam expertise na área, como universidades, institutos de pesquisa ou órgãos estaduais, por meio de convênios ou termos de cooperação técnica. A execução dos serviços ficaria sob responsabilidade da entidade parceira, com apoio do município.

### 2.2.1. Vantagens:

- Possibilidade de compartilhamento de recursos e conhecimento técnico especializado;
- Menor custo em comparação à contratação via mercado privado.

### 2.2.2. Desvantagens:

- Dificuldade de articulação institucional;
- Burocracia e tempo necessário para formalização de convênios;
- Eventual falta de prioridade por parte das instituições parceiras;
- Risco de incompatibilidade de agendas e cronogramas.

## 2.3. Contratação de empresa especializada para execução dos serviços de REURB

Consiste na realização de processo licitatório ou instrumento de contratação direta, conforme o caso, com vistas à seleção de empresa privada com experiência comprovada na execução dos serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária. A empresa contratada assumiria a execução integral do objeto, com fiscalização por parte do município.

### 2.3.1. Vantagens:

- Profissionalismo e expertise técnica consolidada na área de regularização fundiária;
- Maior agilidade e eficiência na execução dos serviços;
- Atendimento aos prazos e exigências do contrato de repasse federal;
- Redução de riscos de falhas técnicas e operacionais;
- Garantia de responsabilidade contratual.

### 2.3.2. Desvantagens:

- Necessidade de previsão orçamentária e recursos para a contratação;

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Rafael Meneses dos Santos  
Arq. E Urb. CAU/SE A 154319-9  
Coordenador de Núcleo



- Exige detalhamento técnico no Termo de Referência e fiscalização rigorosa.

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Contratação de Empresa especializada para a Execução de Regularização Fundiária Urbana (REURB), em modalidade simplificada, no Bairro São Cristóvão, município de Itabaiana, Sergipe.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. A contratação dar-se-á por meio de licitação, utilizando-se da metodologia de **Concorrência Eletrônica** do tipo **MENOR PREÇO GLOBAL**.
- 4.2. A empresa contratada deve demonstrar experiência prévia comprovada na execução de atividades relacionadas à Regularização Fundiária Urbana, especialmente em áreas com características sociais, urbanas e jurídicas semelhantes ao objeto da contratação. Isso é necessário para garantir que a empresa possui know-how prático e conhecimento aplicado sobre os procedimentos e desafios inerentes à REURB. A exigência encontra amparo no art. 67 da Lei nº 14.133/2021 quanto à comprovação de aptidão técnica por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado.
- 4.3. Dada a natureza multidisciplinar da REURB, é imprescindível que a empresa disponha de equipe formada por profissionais legalmente habilitados em áreas como: Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil, Direito (especialmente com experiência em Regularização Fundiária), Serviço Social, e Geoprocessamento/Topografia. Esses profissionais deverão estar regularmente registrados em seus respectivos conselhos de classe (CAU, CREA, OAB etc.) e atuar sob responsabilidade técnica. Isso garante a conformidade técnica e legal das peças produzidas.
- 4.4. A empresa deve comprovar que possui acesso a equipamentos e softwares especializados para levantamento topográfico, georreferenciamento e produção de peças técnicas exigidas no processo de REURB (como plantas georreferenciadas e memoriais descritivos). Entre os recursos esperados estão: Estação Total, GPS RTK, drones homologados pela ANAC/ANATEL, e softwares como AutoCAD, QGIS, ArcGIS ou similares. Isso assegura a precisão técnica e a compatibilidade dos produtos com os sistemas públicos de regularização.
- 4.5. É requisito essencial o domínio da legislação federal, estadual e municipal que rege a Regularização Fundiária, com destaque para a **Lei nº 13.465/2017**, o **Decreto nº 9.310/2018**, além de resoluções da **Corregedoria do TJSE** e instruções normativas aplicáveis ao registro de imóveis. Isso evita erros que

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Rafael Menezes dos Santos  
Arq E Urb CAU/SE A 154319-9



centavos), de acordo com previsão no Plano Contratual Anual – PCA, itens e seus respectivos subgrupos: 4187/835; 4188/839 e 4201/835.

## 7. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO (\*Obrigatório)

A contratação **não** será dividida em itens separados.

**Justificativa:** Considerando a natureza dos serviços de contabilidade pública, que são interligados e indivisíveis, a contratação será realizada de forma global, com um único escritório. Essa abordagem visa garantir a padronização e a unicidade dos serviços, além de facilitar a gestão e o acompanhamento do contrato. A contratação de um único escritório também contribui para a integração das informações contábeis e para a otimização dos processos, sendo, assim, técnica e economicamente inviável o seu parcelamento.

## 8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há a necessidade de contratações/aquisições correlatas, posto que o objeto é uno e indivisível, de execução integrada.

## 9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A demanda foi integrada com previsão no Plano Contratual Anual – PCA, itens e seus respectivos subgrupos: 4187/835; 4188/839 e 4201/835.

## 10. RESULTADOS PRETENDIDOS

### 10.1. Identificação e delimitação da área objeto da REURB

Obter o mapeamento técnico preciso da área a ser regularizada, com base em levantamentos topográficos e georreferenciados, que permitam a delimitação clara dos imóveis e vias, conforme as exigências legais e urbanísticas.

### 10.2. Diagnóstico físico, jurídico, urbanístico e social da ocupação

O serviço deverá produzir um diagnóstico completo da área, identificando as características urbanas, ambientais, sociais e legais, para fundamentar a modalidade da REURB (S ou E) e possibilitar a formulação de uma solução integrada.

### 10.3. Elaboração do projeto de regularização fundiária

Produção de peças técnicas (planta da situação, planta de parcelamento, projeto urbanístico, memoriais descritivos, quadros de áreas, entre outros) compatíveis com os padrões exigidos para instrução do processo junto ao município, ao cartório e aos órgãos de controle.

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Rafael Mendes dos Santos  
Arq. Eng. CAU/SE A 154319-9  
Coordenador da Núcleo



#### 10.4. Promoção da titulação dos ocupantes

Permitir que, ao final do processo, os ocupantes da área regularizada possam receber seus títulos de propriedade, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis, garantindo segurança jurídica e acesso à moradia formal.

#### 10.5. Integração da área irregular ao tecido urbano formal do município

A regularização da área permitirá sua incorporação plena ao ordenamento territorial urbano, possibilitando a inclusão em políticas públicas, recebimento de infraestrutura e reconhecimento oficial da ocupação perante o poder público.

#### 10.6. Cumprimento das exigências do contrato de repasse federal

Espera-se a execução da regularização dentro dos prazos e critérios estabelecidos no contrato de repasse nº 966263/2024 – Programa Periferia Viva / Novo PAC, garantindo a boa aplicação dos recursos da União e da contrapartida municipal.

#### 10.7. Redução de conflitos fundiários e ambientais

Com a formalização das ocupações e a organização do território, espera-se uma diminuição significativa em disputas jurídicas por posse e uso da terra, bem como a mitigação de ocupações irregulares em áreas inadequadas ambientalmente.

#### 10.8. Fortalecimento da governança urbana e institucional

A contratação também resultará no fortalecimento da capacidade técnica e institucional do município para conduzir futuras ações de regularização, a partir da consolidação de procedimentos, base de dados e aprendizado técnico.

### 11. PROVIDÊNCIAS

Vislumbra-se, tão somente, a necessidade em se indicar, quando da contratação, a figura de gestor e fiscais de contratos capacitados, para que estes possam garantir que o pretenso contratado observe as normas técnicas pertinentes.

Bem como a indicação de pessoal adequado para composição da equipe multidisciplinar que irá compor o comitê de acompanhamento, bem como aqueles serviços de capacitação para atualização, *pari passu*, do plano diretor.

SEJA BEM VINDO

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Rafael Menezes dos Santos  
Arq. Urb. CAUISE A 154319-9  
Coordenador de Núcleo



## 12. IMPACTOS AMBIENTAIS

### 12.1. Correção de Passivos Ambientais Existentes

A área pode ter sido ocupada sem planejamento ambiental, o que gera passivos como ocupações em áreas de risco ou de preservação. A regularização exige identificar esses passivos e propor medidas de mitigação ou recuperação ambiental, como reflorestamento, criação de áreas permeáveis, ou restrições de uso.

### 12.2. Aprimoramento da Gestão de Resíduos Sólidos

A formalização pode revelar deficiências na coleta, transporte e destinação de resíduos. A regularização deve prever ações que promovam melhorias no manejo dos resíduos, evitando contaminação do solo e corpos hídricos.

### 12.3. Melhoria ou Implantação de Sistemas de Saneamento

Muitas vezes essas áreas não possuem redes de esgoto ou drenagem adequadas. A inclusão em políticas públicas por meio da REURB permite reduzir poluição ambiental causada por esgoto a céu aberto ou ligações clandestinas.

## 13. CONCLUSÃO

Analizadas as alternativas disponíveis e que atendam à necessidade da área demandante, considerando a viabilidade técnica e econômica, a solução indicada, através do presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, elaborado de acordo com a INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES Nº 58, DE 8 DE AGOSTO DE 2022, é a realização de procedimento para contratação de serviços técnicos especializados de serviço técnico de elaboração a necessidade da municipalidade em realizar a execução de Regularização Fundiária Urbana (REURB), em modalidade simplificada, no Bairro São Cristóvão, no município de Itabaiana, Sergipe, qual se enquadra nos critérios da Lei Federal nº 13.465/2017, concluindo-se, assim, pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO, uma vez considerados os potenciais benefícios em termos de eficiência, eficácia, e efetividade, além de economicidade, visando assegurar a correta aplicação dos princípios, normas e procedimentos contábeis, garantindo a fidedignidade, a integridade e a tempestividade dos registros contábeis, e aprimorando a gestão dos recursos públicos. A solução proposta é técnica e economicamente viável.

Prefeitura Municipal de Itabaiana  
Rafael Mendes dos Santos  
Arq E Urb CAU/SEA 154319-9

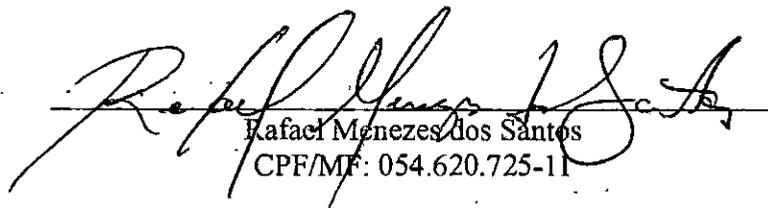
Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600 - São João, Itabaiana/SE, 49503-105

 obras@itabaiana.se.gov.br

e em complemento, informamos que os requisitos listados atendem, adequadamente, à demanda formulada, os custos previstos são compatíveis e os riscos identificados são administráveis, pelo que recomendamos o prosseguimento da pretensão.

Itabaiana, Sergipe, em 06 de maio de 2025.

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.



Rafael Menezes dos Santos  
CPF/MF: 054.620.725-11

