



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Esportes e Desenvolvimento Social

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SIGA Nº SEDES-ETP-2025/00023

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Bento Gonçalves, em 02/08/2024, celebrou junto ao Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal, o Termo de Compromisso nº 964736/2024 /MCIDADES/CAIXA – Operação nº 1096102-75 – Programa: Periferia Viva – Objeto: regularização fundiária urbana no município de Bento Gonçalves, onde por meio de ofício recebeu Autorização para início do Processo Licitatório e orientações para continuidade do Termo de Compromisso – Regime Simplificado (Ofício nº 0171 / 2025 / REGOV CX, em anexo).

A Regularização Fundiária abrange um conjunto de medidas urbanísticas, ambientais, jurídicas e sociais, que visam à regularização de assentamentos informais ou irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda e à titulação de seus ocupantes, garantindo, assim, o direito social à moradia e a integração à cidade.

A regularização fundiária das áreas é realizada em assentamentos com sistemas viários consolidados, ainda que com infraestrutura mínima, mas com acesso direto dos moradores a todos os lotes, integração com as vias de circulação do entorno e tendo-se em vista sempre a erradicação de áreas de risco.

A aplicação da Regularização Fundiária no Município de Bento Gonçalves tem como novos marcos legais a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, o Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 200, de 27 de julho de 2018) e a Lei Municipal nº 6.463/2018.

A implementação deste processo pressupõe, além da integração das diferentes áreas de atuação técnica (urbanística, jurídica, ambiental e social), a interface com esta municipalidade e, por vezes, órgãos em diferentes níveis de governo, resultam em um processo complexo, com etapas e prazos variáveis.

A insuficiência em nosso Município de profissionais especializados no quadro próprio, considerando tratar-se de serviço técnico de alta complexidade, justificam a necessidade de contratação de empresa específica para prestação de serviços de regularização fundiária.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Classif. documental

00.01.01.01



Assinado com senha por EDUARDO VIRISSIMO.
Documento Nº: 143625-9704 - consulta à autenticidade em
<https://siga.bentogoncalves.rs.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=143625-9704>



SEDESETP202500023A

MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Esportes e Desenvolvimento Social

O Município de Bento Gonçalves, em 02/08/2024, celebrou junto ao Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal, o Termo de Compromisso nº 964736/2024 /MCIDADES/CAIXA – Operação nº 1096102-75 – Programa: Periferia Viva – Objeto: regularização fundiária urbana no município de Bento Gonçalves, onde por meio de ofício recebeu Autorização para início do Processo Licitatório e orientações para continuidade do Termo de Compromisso – Regime Simplificado (Ofício nº 0171 / 2025 / REGOV CX, em anexo).

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ter expertise comprovada através de documentos na execução de regularizações fundiárias. Para a realização do serviço objeto desta licitação deverá ser observada as legislações pertinentes aos temas urbanismo, cidades, parcelamento urbano, regularização fundiária, meio ambiente, registro público, patrimônio público.

Comprovar atestado de capacidade técnica operacional, em nome da empresa, devidamente registrados nos Conselhos de Engenharia ou Arquitetura (CREA/CAU). Não será aceito atestado de regularização fundiária inacabada, executada parcialmente ou em andamento.

Comprovar Capacidade Técnica Profissional, através da apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, pelo qual o profissional(is) indicado(s) comprove(em) ter executado regularização fundiária compatível em características com o objeto do Edital, devidamente certificado pelo respectivo Conselho.

O recolhimento das Responsabilidades Técnicas (ART e/ou RRT), junto ao CREA /RS, CAU/RS e outras instituições ficará a cargo do Contratado, sendo indispensável e obrigatória a apresentação na ocasião da entrega dos trabalhos.

Para cada produto específico é exigida a apresentação da responsabilidade técnica relativa a cada Conselho a que pertencem os profissionais envolvidos, para juntada ao processo administrativo do contrato.

Observação 1: Somente será caracterizada a entrega total dos serviços, se tal entrega vier acompanhada da respectiva ART/RRT, devidamente quitada.

Observação 2: O pagamento da primeira fatura está condicionado à apresentação das respectivas ART/RRT's dos serviços.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

Conforme Termo de Referência

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Procedemos a pesquisa direta com fornecedores, por meio de contatos e pesquisas de preço com empresas localizadas na região e com capacidade técnica para execução do objeto e,



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Esportes e Desenvolvimento Social

por serem fornecedores que já participaram de outros processos licitatórios de mesmo teor, conforme mapa de cotação anexo.

Com isso, foi cadastrado um plano de trabalho, o qual foi aprovado pela Caixa Econômica Federal, com o valor de investimento de R\$ 397.679,50 (somente repasse, sem contrapartida), subdividido em quatro etapas, com valores específicos cada uma, conforme valores aprovados em Planilha Orçamentária anexada junto ao Sistema TransfereGov e também anexa à este processo (PO regularização fundiária).

Junto ao Sistema TransfereGov, os valores foram preenchidos com base em dois orçamentos, e estes foram analisados e autorizados para o processo licitatório, conforme Ofício recebido pela Caixa Econômica Federal (OF 171_2025 – PM Bento Gonçalves - 1096102-75 - Ofício autorização processo licitatório e orientações para continuidade do TC).

- Portaria Conjunta MGI/MF/CGU Nº 32, de 4 de junho de 2024, *não traz um artigo único que diga textualmente "o projeto cadastrado no Transferegov.br deve ser o mesmo enviado para licitação"*, mas essa premissa é construída pela leitura conjunta de diversos dispositivos que visam garantir a *conformidade e aderência* entre o planejamento (Transferegov.br) e a execução (licitação e contrato).

O dispositivo que melhor sintetiza essa exigência de alinhamento e que serve de principal amparo é o *Art. 4º, inciso I, da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 4 de junho de 2024.*

Este artigo estabelece que a aprovação e a liberação de recursos, bem como o acompanhamento da execução, dependem da *análise e verificação das peças técnicas e documentais.*

Isso inclui, invariavelmente, a **compatibilidade dos projetos que fundamentam a licitação com o que foi planejado e aprovado no Transferegov.br.**

Art. 4º, inciso I, da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 4 de junho de 2024:

"Art. 4º As transferências de recursos de que trata esta Portaria Conjunta ocorrerão em conformidade com as regras e procedimentos estabelecidos na Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33, de 30 de agosto de 2023, observadas as seguintes disposições:

I - a verificação das peças técnicas e documentais dos projetos de engenharia e de arquitetura, inclusive dos anteprojotos e projetos básicos das obras e serviços de engenharia, deverá ser realizada pelas áreas técnicas dos órgãos e entidades da Administração Pública federal concedente, no âmbito de suas competências, previamente à liberação dos recursos;"

Entende-se que este artigo ampara o andamento do processo licitatório pelo fatos:

1. **"Verificação das peças técnicas e documentais"**: Essa verificação não é meramente formal. Ela tem o objetivo de assegurar que o que será licitado (e, por consequência, executado) esteja em **plena conformidade** com o projeto que foi analisado e aprovado inicialmente para a transferência dos recursos.



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Esportes e Desenvolvimento Social

2. **"previamente à liberação dos recursos"**: Isso indica que a conformidade do projeto é uma condição anterior e fundamental para que o dinheiro seja liberado, reforçando a ideia de que o plano inicial (Transferegov.br) deve ser seguido.
3. **Implicação**: Se a licitação fosse baseada em um projeto substancialmente diferente do que foi cadastrado e aprovado no Transferegov.br, a **"verificação das peças técnicas e documentais"** resultaria em não conformidade, impedindo a liberação de recursos ou gerando glosas na prestação de contas.
4. **A verificação de peças técnicas e documentais é realizado no próprio TranfereGov que "puxa" as informações, principalmente orçamento no momento que inserimos os documentos de licitação.**

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

R\$ 397.679,50

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Concluídas as etapas necessárias ao processo de regularização fundiária, o município terá condições de entregar a cada morador o documento legal de propriedade da terra, ou seja, a matrícula do imóvel.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será por lote.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS

Concluídas as etapas necessárias ao processo de regularização fundiária, o município terá condições de entregar a cada morador o documento legal de propriedade da terra, ou seja, a matrícula do imóvel.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

A execução do objeto será acompanhada conforme cronograma de execução e fiscalizada por servidores da unidade responsável.

Felipe Krauspenhar Frizzo, Arquiteto – CAU A53837-0; e, Gabriela Cristina Bernhardt Demeda, Assistente Social – CRESS 9242.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Será admitida subcontratação, por parte da contratada, mediante autorização da Secretaria de Esportes e Desenvolvimento Social, para serviços complementares, à seu critério, visando o atendimento total do objeto.



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Esportes e Desenvolvimento Social

Todos os custos necessários para a obtenção dos produtos relativos ao objeto, deverão ser incluídos, pela contratada, no custo total do contrato, ou seja, despesas com pessoal, incluindo o tocante a vínculo empregatício ou obrigações previdenciárias, salários ou honorários, assistência técnica, hospedagem, locações, combustíveis, transportes, alimentação, materiais de expediente, materiais de consumo, fotocópias em papel, encadernações, meios digitais (CD ou DVD), taxas, impostos, emolumentos, seguros, fretes, lucros, despesas diretas e indiretas, enfim, tudo o mais que for necessário até a entrega final dos trabalhos, serão pagos pela empresa contratada, não cabendo ao Município quaisquer ônus adicionais além do valor contratado.

12. DESCRIÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Não se aplica.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA CONTRATAÇÃO

A insuficiência em nosso Município de profissionais especializados no quadro próprio, considerando tratar-se de serviço técnico de alta complexidade, e a celebração de Termo de Compromisso nº 964736/2024 /MCIDADES/CAIXA – Operação nº 1096102-75 – Programa: Periferia Viva – Objeto: regularização fundiária urbana no município de Bento Gonçalves, junto ao Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal, justificam a contratação de empresa específica para prestação de serviços de regularização fundiária.

14. JUSTIFICATIVA PELO NÃO-PREENCHIMENTO DOS ITENS NÃO OBRIGATÓRIOS

Não se aplica para esta contratação.

Bento Gonçalves, 31 de julho de 2025.

- assinado eletronicamente -

Eduardo Virissimo
Secretário Municipal

