



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Secretaria Requisitante: Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Processo SEI nº 24.0.0000.32300-0

2 - DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

Nome: Lucas Skrsypcsak Kirchner

Matrícula: 126490

Nome: Carolina Raquel de Oliveira Modesto Zart

Matrícula: 124356

3 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação é necessária para viabilizar o processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) do Núcleo Urbano Informal denominado MQ1, localizado no bairro Guajuviras, no município de Canoas/RS, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, Decreto Estadual nº 57.172/2023 e Lei Municipal nº 5.495/2010. A regularização pretendida é de fundamental importância para assegurar o direito à moradia digna, garantir a segurança jurídica da posse e promover a integração da área ao ordenamento territorial urbano. Ademais, objetiva-se fomentar a inclusão social e garantir o acesso da população residente — majoritariamente de baixa renda — à infraestrutura urbana básica, quando necessária.

Para esse fim, o município de Canoas habilitou-se no Programa Estruturante RS SEGURO, firmado por meio do Convênio FPE nº 4819/2023 com o Governo do Estado do Rio Grande do Sul, ao qual esta demanda está vinculada. Entre as atividades previstas no processo de



regularização, destacam-se: levantamento topográfico, diagnósticos urbanísticos, elaboração de plantas, memoriais descritivos e demais documentos técnicos exigidos para a consolidação do processo, conforme estabelecido na legislação aplicável.

Dessa forma, a contratação justifica-se pela necessidade de suporte técnico à execução das ações previstas, considerando que a Prefeitura não dispõe, atualmente, de técnicos suficientes para a realização dos serviços demandados. A medida visa garantir a conformidade legal e a adequada aplicação dos recursos públicos envolvidos.

4 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

A contratação visa à elaboração de projeto técnico para Regularização Fundiária Urbana (REURB), em consonância com a Lei Federal, consistindo em Planta Planialtimétrica Cadastral, Planta Urbanística Cadastral, Planta do Estudo de Viabilidade Urbanística, Planta de Demarcação Urbanística, Memorial Descritivo da área, Planta das áreas públicas, Memoriais Descritivos das áreas públicas, Memoriais Descritivos dos Lotes e Planilha de Imóveis, que deverá obedecer os prazos estabelecidos em cronograma físico-financeiro.

4.1 - REQUISITOS TÉCNICOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES

Para garantir a adequada execução do objeto e a seleção da proposta mais vantajosa, são estabelecidos os seguintes requisitos técnicos essenciais:

- **Capacidade técnico-operacional da licitante**, comprovada por atestados emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, relativos à execução de serviços compatíveis com o objeto da contratação, especialmente em:
 - Projetos urbanísticos totalizando, no mínimo, 1,8 hectares;
 - Levantamentos planialtimétricos georreferenciados voltados à regularização fundiária, abrangendo, no mínimo, 150 lotes.
- **Capacidade técnico-profissional**, exigida por meio de comprovação da experiência prévia dos profissionais responsáveis técnicos nas disciplinas centrais do objeto: projeto urbanístico e levantamento topográfico.



- **Comprovação de regularidade e vínculo dos profissionais indicados**, mediante registro atualizado nos conselhos profissionais competentes (CREA e/ou CAU).
- **Composição mínima da equipe técnica**, composta por profissionais de nível superior com atuação comprovada nas áreas de urbanismo, engenharia e topografia, conforme exigências previstas nas normativas vigentes.

Esses requisitos são considerados suficientes e proporcionais à complexidade do objeto, permitindo a execução integrada dos serviços, com segurança técnica e regularidade jurídica.

Previsão de subcontratação: Considerando a complexidade e a natureza multidisciplinar dos serviços objeto da presente contratação, admite-se a possibilidade de que 01 (um) dos 03 (três) profissionais de nível superior — Arquitetos(as) e/ou Engenheiros(as) Civis — integrantes da equipe técnica mínima possa ser contratado por meio de subcontratação pontual, nos termos a serem definidos no Termo de Referência.

Tal previsão justifica-se pela possibilidade de que a empresa contratada, embora disponha de capacidade técnico-operacional para execução integral do objeto, não possua em seu quadro permanente todos os profissionais com a formação e/ou experiência específica exigidas para determinadas etapas do projeto. A subcontratação, neste caso, visa garantir:

- a disponibilidade de profissional com qualificação técnica específica, sem comprometer a coordenação geral dos trabalhos;
- maior flexibilidade na composição da equipe, facilitando a adequação às demandas técnicas e prazos do projeto;
- manutenção da qualidade técnica exigida, já que o profissional subcontratado deverá atender integralmente aos requisitos de habilitação e experiência previstos no Termo de Referência;
- eficiência e economicidade, evitando a contratação permanente de profissional cuja atuação se dará apenas em etapas específicas do cronograma.



A responsabilidade técnica, a coordenação geral e a integração dos serviços permanecerão sob a empresa contratada, que responderá integralmente pelo cumprimento das obrigações contratuais, inclusive no tocante às atividades desempenhadas pelo profissional subcontratado.

4.2 - PADRÕES MÍNIMOS DE QUALIDADE ESPERADOS

- Produção de todos os documentos técnicos em meio digital e georreferenciado, compatíveis com os sistemas públicos de registro e cadastro;
- Aplicação de normas técnicas vigentes, especialmente aquelas relacionadas ao georreferenciamento, parcelamento do solo urbano, licenciamento ambiental e regularização fundiária, em especial, a Lei Federal 13.465/2017, o Decreto Federal 9.310/2018 e a Lei Municipal 5.495/2010.
- Equipe técnica com experiência comprovada e dedicação compatível com o cronograma de execução;

4.3 - SUSTENTABILIDADE DA SOLUÇÃO

A contratação deverá considerar os princípios da sustentabilidade em suas diversas dimensões:

- **Ambiental:** proteção das áreas sensíveis, proposição de medidas compensatórias, e incentivo a soluções baseadas na natureza, como infraestrutura verde e drenagem sustentável;
- **Social:** fortalecimento da participação comunitária, priorização da permanência das famílias no território e abordagem inclusiva dos grupos vulneráveis;
- **Econômica:** racionalização das soluções urbanísticas, minimização de custos com infraestrutura e remoções, e incentivo à autogestão comunitária.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO:

O levantamento de mercado foi realizado por meio de aviso de Chamada Pública para coleta de preços, publicado no Diário Oficial do Município em duas ocasiões: através do Pedido de



Orçamento nº 111/2025, em 13/06/2025, e do Pedido de Orçamento nº 141/2025, em 02/07/2025. A medida teve como objetivo assegurar ampla publicidade e possibilitar a obtenção da maior quantidade possível de propostas, visando à apuração de preços compatíveis com os praticados no mercado. Como resultado, foram obtidos cinco orçamentos, apresentados por empresas de diferentes localidades, abrangendo integralmente o escopo solicitado.

Optou-se pela cotação de preços junto a empresas especializadas em Regularização Fundiária Urbana (REURB) em razão da alta variabilidade de escopos contratados e da necessidade de soluções personalizadas, adaptadas ao local e à escala do objeto, assim como às metodologias e características próprias de cada órgão contratante. Essa variação impacta diretamente na cesta de produtos e respectivas descrições, uma vez que alguns municípios optam por contratar apenas serviços técnicos de topografia e urbanismo — como é o caso do Contrato nº 051/2024 da Prefeitura de Canoas/RS —, enquanto outros incluem serviços sociais, jurídicos e ambientais, conforme seu *modus operandi* e a capacidade interna de absorção de atividades pelo próprio corpo técnico.

Ressalte-se que o Produto IX do Contrato nº 051/2024 de Canoas prevê, por exemplo, a elaboração de uma planilha de imóveis - importante para a viabilização de abertura de cadastros junto à Secretaria da Fazenda - que não consta em nenhuma das contratações públicas analisadas. Do mesmo modo, contempla-se a produção de uma planta individualizada para cada lote, acompanhada do respectivo memorial descritivo, a qual facilita a visualização das áreas individuais regularizadas, o que também não é comumente observado em outras contratações públicas averiguadas (ver Anexo IV).

Registra-se, ainda, que, embora as tabelas SINAPI e SICRO possam ser utilizadas como referência para orçamentação, sua aplicação é mais comum em casos de execução de obras ou de serviços cuja natureza permita descrição e quantificação padronizadas com elevado grau de precisão. No presente caso, sua utilização demandaria a elaboração de uma modelagem extremamente pormenorizada dos serviços, o que se mostrou menos vantajoso do que a possibilidade de obtenção de cotações, diante da heterogeneidade do objeto e da necessidade



de flexibilidade na composição dos itens — características próprias das contratações de REURB e que se ajustam com maior complexidade aos padrões dessas tabelas referenciais.

Para a definição do método estatístico na obtenção da estimativa de preço, foi considerada a recomendação do Manual de Orientação de Pesquisa de Preços do Superior Tribunal de Justiça, 4ª edição (p. 32 e 33), que versa sobre o assunto:

“...A utilização da mediana é aconselhável quando a pesquisa se apresenta de forma heterogênea, uma vez que, nesse caso, há influência dos extremos dos dados coletados. Isso ocorre principalmente quando não há desconsideração dos preços inexequíveis ou excessivamente elevados...”

“...Um dos parâmetros passíveis de serem utilizados para definir quando utilizar a média ou a mediana é fazer uso da medida de dispersão denominada coeficiente de variação. O coeficiente de variação fornece a oscilação dos dados obtidos em relação à média. Quanto menor for o seu valor, mais homogêneos serão os dados. O coeficiente de variação é considerado baixo quando apresenta percentual igual ou inferior a 25%, sendo, nesse caso, indicada a média como critério de definição do valor de mercado. Se for superior a 25%, o coeficiente indica a presença de valores extremos afetando a média, situação em que se recomenda o uso da mediana como critério de definição do preço médio...”

Assim, conforme disposto em tabelamento no Anexo I, considerando que os orçamentos coletados foram bastante heterogêneos e fazendo o cálculo da medida de dispersão (coeficiente de variação), chegou-se aos seguintes dados para os preços coletados (R\$ 615,00; R\$ 680,00; R\$ 783,95; R\$ 1.765,00; R\$ 1.800,00):

- Média: R\$ 1.128,79
- Desvio padrão: R\$ R\$ 536,58
- Coeficiente de variação: 47,54%
- **Mediana: R\$ 783,95**



Com isso, validou-se a opção do valor estimado da contratação pela mediana dos preços obtidos no levantamento de mercado, resultando no valor de R\$ 783,95, devido à capacidade de reduzir o impacto de valores extremos (acima ou abaixo da média), frequentemente verificados em levantamentos realizados por meio de chamadas públicas amplamente divulgadas. Tais distorções podem decorrer de estratégias comerciais distintas, diferenças regionais de custo, porte das empresas e outros fatores variáveis. A mediana representa o valor central da amostra, proporcionando uma estimativa mais equilibrada e coerente com os preços efetivamente praticados no mercado.

Dessa maneira, evita-se que a definição do valor estimado seja influenciada por orçamentos atípicos, garantindo maior fidedignidade, segurança técnica e economicidade à contratação pública. Por isso, a utilização da mediana se apresenta como a escolha mais adequada e tecnicamente justificada, assegurando a conformidade legal, a eficiência administrativa e a fidedignidade do valor estimado da contratação.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

6.1. A contratação refere-se à prestação de serviços técnicos especializados na área da engenharia e arquitetura, voltados à elaboração de projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), em conformidade com a legislação federal vigente (Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018), compreendendo serviços técnicos, topográficos, urbanísticos e administrativos. Optou-se pela contratação de **solução de ação integrada**, na qual uma empresa será responsável por executar **todas as etapas técnicas do projeto**, conforme produtos definidos neste ETP.

A contratada deverá apresentar comprovação de capacidade técnica e operacional, bem como vínculo formal dos profissionais indicados, conforme requisitos mínimos já elencados.

6.2 - JUSTIFICATIVA TÉCNICA



A adoção da solução integrada justifica-se pela sequência e interdependência dos produtos a serem contratados, considerando que, ao centralizar a responsabilidade na empresa contratada, pretende-se assegurar maior coerência metodológica, eficiência na gestão do cronograma e melhor qualidade na entrega dos produtos finais, minimizando riscos de fragmentação e falhas de comunicação entre setores envolvidos. Adicionalmente, esse modelo tem o potencial de proporcionar melhores resultados e maior celeridade na tramitação do processo de regularização fundiária.

6.3 - JUSTIFICATIVA ECONÔMICA

A contratação de ação integrada também se apresenta como mais vantajosa sob o ponto de vista da economicidade, considerando o custo-benefício ao longo do ciclo de vida da contratação. A redução da dependência da estrutura técnica da Administração para tarefas operacionais, aliada à previsão de prazos definidos e resultados mensuráveis, contribui para maior previsibilidade orçamentária e menor risco de atrasos ou retrabalho.

Além disso, o modelo de escopo contratado permite um **melhor dimensionamento dos recursos**, evitando dispersão de esforços administrativos, especialmente em um contexto de limitações de pessoal e estrutura técnica.

6.4 - MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Como se trata de uma **contratação por escopo de projeto**, não há previsão de serviços contínuos de manutenção ou assistência técnica após a entrega dos produtos contratados. No entanto, o Termo de Referência preverá a obrigatoriedade de **revisões, correções e esclarecimentos técnicos** durante o período de execução contratual e até a validação final dos produtos pelas instâncias competentes da Administração.

7 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:



Para o cálculo das quantidades a serem contratadas, foram utilizados os dados cadastrais dos do núcleo urbano em questão (Anexo II), disponíveis no banco de dados da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária e no Sítio GEOCANOAS. Na contagem, consideraram-se tanto as unidades imobiliárias privadas (lotes) quanto as unidades públicas (áreas públicas), uma vez que todas serão objeto de individualização por meio de memorial descritivo e planta específica, documentos que fundamentarão a abertura das respectivas matrículas individualizadas.

Com base nesses dados, estimou-se o total de 300 (trezentas) unidades imobiliárias a serem contempladas no projeto de REURB, conforme especificado neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Termo de Referência (TR).

8 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

8.1. A estimativa do valor da contratação foi realizada por meio de coleta de preços por aferição pública para **09 (nove) produtos**, considerando todos os insumos necessários à execução dos serviços, incluindo BDI, encargos sociais e trabalhistas e custos administrativos e operacionais. Os produtos integram o escopo do presente projeto de Regularização Fundiária Urbana (REURB).

8.2 - PRODUTOS DO PROJETO

Os produtos orçados são:

1. Produto I: Planta Planialtimétrica Cadastral;
2. Produto II: Planta Urbanística Cadastral;
3. Produto III: Planta do Estudo de Viabilidade Urbanística;
4. Produto IV: Planta de Demarcação Urbanística;
5. Produto V: Memorial Descritivo da área;
6. Produto VI: Plantas das área públicas;
7. Produto VII: Memoriais Descritivos das áreas públicas;
8. Produto VIII: Memoriais Descritivos dos Lotes;



9. Produto IX: Planilha de Imóveis;

8.3 - RESULTADO DA ESTIMATIVA

Considerando os orçamentos coletados (Anexo III) e com base nos quantitativos apurados (300 unidades), o orçamento estimado para a contratação (Anexo I), utilizando a mediana é:

- Valor unitário: R\$ 783,95
- Quantitativo: 300 unidades
- **Total geral: R\$ 235.185,00**

8.4 - CONCLUSÃO

A presente estimativa preliminar atende ao disposto no art. 9º, inciso VI, da IN nº 58/2022 e visa subsidiar a escolha da solução mais adequada e a verificação de sua viabilidade. Os **orçamentos de mercado** integram o processo e encontram-se organizados no Anexo III, podendo ser classificados conforme o interesse da Administração em garantir a competitividade do certame, conforme previsão legal.

9 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

9.1. Nos termos da Súmula nº 247 do Tribunal de Contas da União (TCU), "é obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondendo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade". Com base nesse entendimento, foi realizada a análise quanto à divisibilidade do objeto e à viabilidade de seu parcelamento, considerando critérios técnicos, operacionais e econômicos.



O objeto da presente contratação refere-se à **elaboração e entrega de 09 (nove) produtos técnicos integrados**, que compõem o escopo do **projeto de Regularização Fundiária Urbana (REURB)**.

Após análise das características técnicas e da forma como os serviços se articulam, **constatou-se que o objeto apresenta natureza indivisível**, pelas seguintes razões:

1. **Interdependência técnica entre os produtos:** os produtos são sequenciais e integrados, sendo que a execução de um depende tecnicamente da conclusão e dos dados produzidos por outro.
2. **Unidade metodológica de execução:** o projeto adota uma metodologia única e padronizada, cuja uniformidade é essencial para a consistência dos dados, compatibilidade dos arquivos técnicos e coerência entre os produtos técnicos contratados.
3. **Risco de fragmentação e sobreposição:** a eventual divisão do objeto por produtos ou por núcleos geraria risco de desarticulação entre as equipes, inconsistências metodológicas e duplicidade de atividades, comprometendo a qualidade final do trabalho e gerando retrabalho, o que contraria os princípios da economicidade e da eficiência.
4. **Peculiaridade do mercado fornecedor:** as empresas qualificadas para prestação deste tipo de serviço oferecem o pacote completo de produtos como solução integrada. A segmentação poderia inviabilizar a participação de empresas menores ou gerar incompatibilidades entre os serviços prestados por fornecedores distintos.

Dessa forma, **não se recomenda o parcelamento do objeto**, uma vez que sua fragmentação resultaria em perda de economia, aumento de custos operacionais, prejuízo à integração técnica entre os produtos e risco à execução coordenada e contínua das etapas do REURB.

9.2 - CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO



Considerando a indivisibilidade do objeto e as justificativas apresentadas, **o critério de adjudicação sugerido é o de menor preço global**, assegurando a contratação de solução única e integrada, conforme exigido pelas características do objeto.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

A presente contratação está diretamente vinculada ao **Termo de Convênio FPE nº 4819/2023**, publicado no DOE em 08 de janeiro de 2024, entre o governo do Estado e o Município de Canoas/RS. O referido instrumento, tem vigência de 24 meses a partir da publicação no DOE, tem como objeto o apoio financeiro à execução de ações de Regularização Fundiária no Município de Canoas.

O valor global pactuado no Termo de Convênio foi de R\$ 200.000,00, cabendo ao Estado o repasse de **R\$ 173.913,04**, a ser aplicado especificamente na elaboração e execução de projetos técnicos de REURB no núcleo urbano irregular previamente delimitado pela Administração Municipal (MQ1, no bairro Guajuviras). Conforme o plano de trabalho aprovado pelas partes, a diferença deverá ser complementada pelo Município, a título de contrapartida, considerando o valor estimado, a contrapartida totaliza **R\$ 61.271,96**.

Dessa forma, a contratação ora planejada constitui-se como etapa operacional fundamental para o cumprimento das metas e obrigações pactuadas no âmbito do Termo de Convênio supracitado.

Não foram identificadas, até o momento, outras contratações em andamento ou previstas que guardem relação de interdependência técnica, funcional ou territorial direta com o objeto ora pretendido. Ainda assim, eventuais ações subsequentes de urbanização, infraestrutura ou titulação derivadas da presente contratação poderão vir a demandar articulação com outras secretarias e projetos municipais, o que será considerado no momento oportuno de planejamento.



11 - DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PAC:

Esta contratação não consta no Plano Anual de Contratações (PAC) da Administração Municipal, em razão da recente criação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), formalizada no início do presente exercício. Considerando que a estruturação interna e os instrumentos de planejamento da Secretaria ainda estão em fase de consolidação, não foi possível a inclusão tempestiva desta demanda no PAC vigente.

Não obstante, a contratação ora planejada alinha-se às diretrizes estratégicas da Administração Municipal no eixo habitacional e urbanístico, sendo parte integrante da execução de política pública financiada parcialmente por recursos estaduais, no âmbito do Programa Regulariza Tchê e parte pelo município conforme contrapartida inicial prevista no Termo de Convênio assinado pelas partes.

12 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A presente contratação tem por objetivo a entrega dos produtos técnicos que compõem o processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) do núcleo urbano informal no Município de Canoas, como etapa operacional da execução do Termo de Convênio FPE nº 4819/2023, vinculado ao Programa Regulariza Tchê. A execução da REURB na área selecionada configura ação estruturante da política habitacional local, promovendo impactos diretos na qualificação do território e no fortalecimento institucional da Administração Municipal.

Espera-se, com a contratação, o alcance de ganhos concretos em termos de efetividade, economicidade e sustentabilidade urbana, com destaque para:



- **A ampliação da segurança jurídica e do direito à moradia** da população residente, visando subsidiar as ações que possibilitarão a emissão de títulos de propriedade regularizados, em conformidade com o ordenamento jurídico vigente;
- **O fortalecimento do ordenamento territorial** e a superação de desconformidades urbanísticas e ambientais, através da produção de diagnóstico técnico e reconfiguração formal do parcelamento do solo, respeitando as diretrizes de uso e ocupação previstas na legislação urbanística municipal;
- **A valorização das áreas públicas e a racionalização da ocupação do solo urbano**, a partir da delimitação e individualização de lotes e equipamentos comunitários, o que permite maior planejamento urbano, controle do adensamento e prevenção da expansão irregular;
- **A melhoria das condições urbanísticas e ambientais das áreas envolvidas**, promovendo a compatibilização do uso do solo com parâmetros de sustentabilidade, contenção de ocupações em áreas de risco e preservação, e estímulo à urbanização integrada e funcional;
- **A otimização de recursos humanos e materiais da Administração**, mediante a contratação de equipe técnica qualificada, o que permite à Secretaria Municipal concentrar seus esforços em funções de gestão, coordenação e controle da política pública, sem sobrecarregar os quadros próprios;
- **A geração de impacto fiscal positivo futuro**, por meio da integração das unidades regularizadas à base tributária do Município, com potencial de arrecadação de IPTU e melhoria no planejamento da prestação de serviços públicos;
- **O alinhamento aos objetivos do desenvolvimento urbano sustentável**, especialmente os definidos na Agenda 2030 da ONU, com destaque para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 1, 10 e 11, relacionados à superação da pobreza, redução das desigualdades e promoção de cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis.



Os produtos a serem contratados, garantem a efetividade da política pública, a racionalização do gasto público e a valorização dos territórios regularizados, consolidando uma abordagem técnica compatível com os princípios da eficiência e da gestão pública sustentável.

13 – PLANEJAMENTO E POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

13.1. A presente contratação visa à elaboração de projetos e documentos técnicos necessários à Regularização Fundiária Urbana (REURB) de núcleo urbano informal no Município de Canoas. Trata-se, portanto, de serviço técnico, sem execução direta de obras ou intervenções físicas imediatas no território, o que implica **baixo impacto ambiental direto decorrente da atividade contratada**.

Contudo, considerando o princípio da prevenção ambiental e a diretriz da sustentabilidade nas contratações públicas, foram analisados os potenciais impactos indiretos e riscos ambientais associados à atividade de campo, coleta de dados e visitas técnicas que integram o escopo da contratação. Com base nisso, elencam-se as seguintes medidas de precaução e mitigação:

13.2 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS IDENTIFICADOS:

- Geração de resíduos sólidos ocasionais durante ações de campo (impressos, embalagens, descartáveis);
- Consumo de combustível e emissão de CO₂ nas atividades de deslocamento da equipe técnica;
- Riscos de interpretação equivocada dos limites de áreas de preservação ou de risco ambiental durante o processo de individualização de lotes, caso não observadas as condicionantes legais e técnicas.

13.3 - MEDIDAS MITIGADORAS E DE TRATAMENTO:

- Priorizar o uso de materiais recicláveis e reduzir impressões, adotando meios digitais sempre que viável;



- Planejar rotas para otimizar deslocamentos e reduzir consumo de combustível;
- Realizar coleta seletiva e descarte ambientalmente adequado dos resíduos gerados;
- Atendimento estrito às diretrizes legais relativas a áreas de preservação permanente, áreas de risco e zonas de restrição ambiental;
- Integração da dimensão ambiental no planejamento urbanístico da REURB, com delimitação clara de áreas públicas e proteção de recursos naturais locais;

Cabe ressaltar que, por não envolver o fornecimento de bens permanentes ou consumo significativo de materiais, não se aplica à presente contratação a previsão de logística reversa ou de tratamento de refugos duráveis, conforme previsto na Política Nacional de Resíduos Sólidos.

15 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Com base nos estudos preliminares realizados, nas diretrizes do Termo de Convênio FPE nº 4819/2023 e nas normativas aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, **conclui-se pela viabilidade técnica, operacional e orçamentária da contratação pretendida**, considerando:

- A **aderência da solução proposta** às diretrizes federais, estaduais e municipais de política habitacional e regularização fundiária;
- A **adequação da composição dos produtos e da equipe técnica exigida** à natureza do processo de REURB;
- A **compatibilidade orçamentária da estimativa de custo da contratação** com os valores de mercado aferidos por meio de Chamada Pública para coleta de preços;
- A **vantagem técnica e gerencial da solução contratada**, que permite à Administração Municipal executar de forma estruturada, célere e qualificada os procedimentos de REURB em áreas consolidadas e de alta demanda social, otimizando recursos humanos próprios e garantindo conformidade legal;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CANOAS
Secretaria Municipal de Habitação e Regularização
Fundiária

SEI nº 24.0.000032300-0

- A **relevância social e institucional da contratação**, considerando o atendimento direto a núcleos urbanos vulneráveis, a segurança jurídica da posse e a promoção do ordenamento territorial e do desenvolvimento urbano sustentável no Município de Canoas.

Dessa forma, **considera-se a contratação razoável, viável e justificada**, sendo a solução identificada adequada para o atendimento da demanda, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público que regem a Administração Pública.

Lucas Skrsypcsak Kirchner
Arquiteto e Urbanista
CAU A148799-0
Matrícula: 126490

Carolina R. de O. M. Zart
Arquiteta e Urbanista
CAU A45070-7
Matrícula: 124356

Profissionais Responsáveis pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar

Fabiano Siqueira
Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária
Matrícula: 128219

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA**



ANEXO I
PLANILHA ORÇAMENTÁRIA DE COMPOSIÇÃO DE PREÇO

Fonte***	Preços	Desvio Padrão (A)	Média Aritmética (B)	Coefficiente de Variação (C) = A/B	Preço de Referência
AEROGEO	R\$ 615,00	R\$ 536,58	R\$ 1.128,79	47,54%	R\$ 783,95*
ENCOP	R\$ 680,00				
INSTITUTO SOMA**	R\$ 783,95				
REURBANE	R\$ 1.765,00				
GARDEN	R\$ 1.800,00				

* Foi utilizada a mediana dos valores, tendo em vista que o coeficiente de variação é superior a 25%, conforme item 5 deste ETP.

** Orçamento original de 27/06/2025 retificado após esclarecimentos quanto ao escopo do serviço (ver anexo III).

*** O orçamento fornecido pela empresa Regularize, no dia 09/07/2025, foi desconsiderado, tendo em vista que constatarem-se divergências entre o escopo solicitado no pedido de orçamento nº 141/2025 e o escopo orçado pela empresa, conforme esclarecimentos prestados por e-mail (ver anexo III).

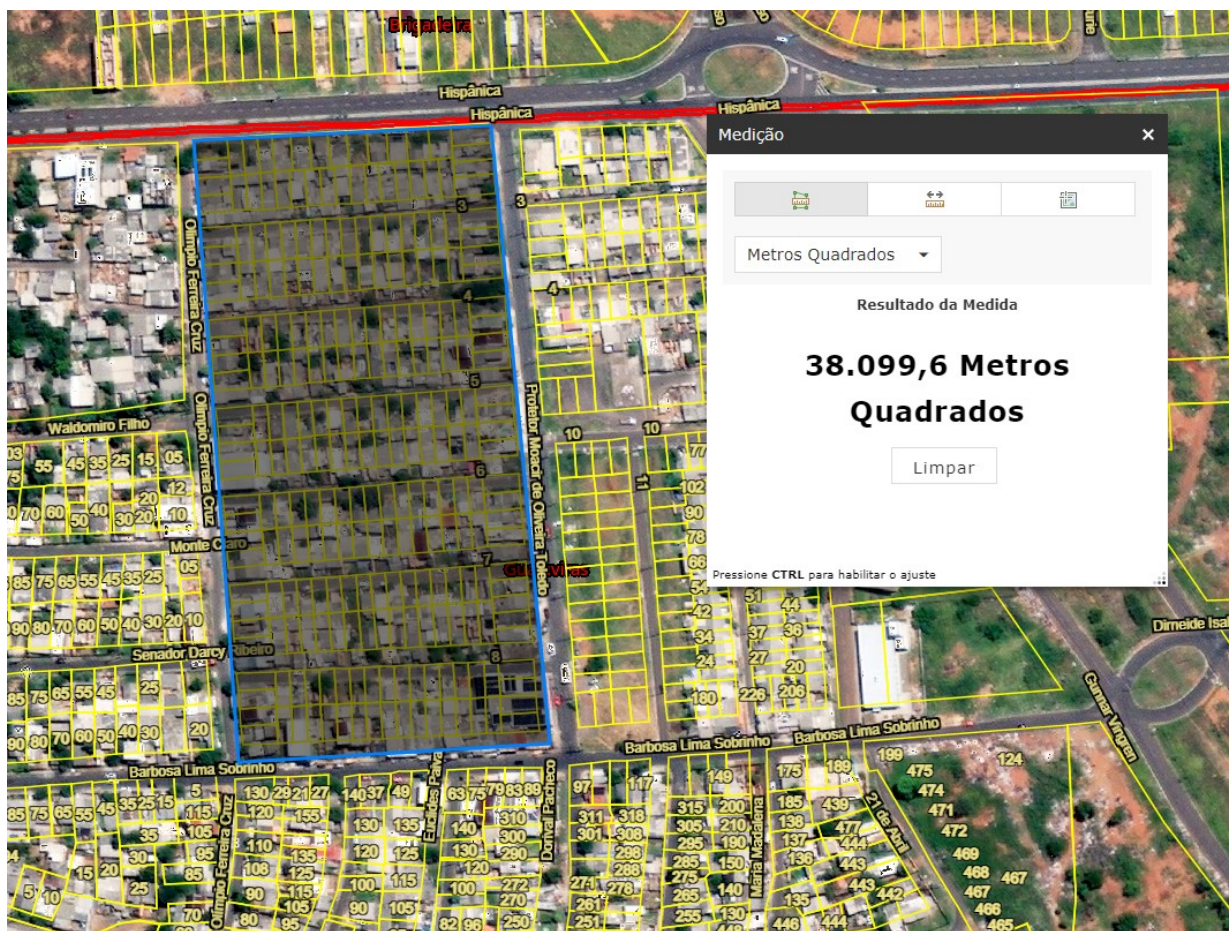
Quantidade (unidades imobiliárias)	Preço Unitário de Referência	Preço Total de Referência
300	R\$ 783,95	R\$ 235.185,00



ANEXO II

ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Perímetro: imagem aérea do Cadastro Imobiliário



Fonte: <https://geo.canoas.rs.gov.br>



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CANOAS
Secretaria Municipal de Habitação e Regularização
Fundiária

SEI nº 24.0.000032300-0

ANEXO III
COLETA DE ORÇAMENTOS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CANOAS
Secretaria Municipal de Habitação e Regularização
Fundiária

SEI nº 24.0.000032300-0

ANEXO IV
CONTRATAÇÕES PÚBLICAS CONSULTADAS