



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS

R. Quinze de Janeiro, 11 - Bairro Centro - CEP 92010-300 - Canoas - RS - <https://www.canoas.rs.gov.br/>

DESPACHO

Prezados,

Em análise à documentação constante no documento nº 3070044, verifica-se que a proposta da empresa apresenta inconsistências quanto ao atendimento das exigências de qualificação técnico-profissional previstas no item 2.3 do Anexo IV do Termo de Referência (TR) do Edital nº 327/2025 e especificadas no item 4.1 do TR. Nos termos do referido instrumento convocatório, a licitante deveria comprovar possuir, no mínimo, a seguinte equipe técnica:

4.1.1. Equipe técnica:

4.1.1.1. 01 (Um) Coordenador, profissional de nível superior, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil devidamente inscrito na entidade profissional competente, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO – CAT emitido pelo CREA ou CAU, que comprovem a elaboração, aprovação e registro de Projetos de Regularização Fundiária Urbana e com experiência comprovada na coordenação ou exercício de cargos de gerência ou supervisão de ações voltadas à regularização fundiária;

4.1.1.2. 01 (Um) profissional de nível superior Engenheiro(a) Agrimensor(a), Engenheiro(a) Cartográfico(a), Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil devidamente inscrito na entidade profissional competente, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO – CAT, expedido(s) pelo(s) Conselho(s) de Classe(s), que comprove(m) a elaboração de levantamento topográfico georreferenciado para Projetos de Regularização Fundiária Urbana;

Além disso, o item 4.1.1.3 estabelece expressamente:

Pelo menos um dos profissionais indicados na equipe técnica deverá ser Arquiteto(a) e Urbanista, regularmente inscrito(a) no CAU, ou Engenheiro Civil com pós-graduação ou especialização em urbanismo, em atenção à natureza urbanística do objeto da contratação.

Da análise da documentação apresentada, verifica-se que a equipe técnica indicada é composta pelo seguinte profissional:

Nome: Vinícius Kuczynski Nunes

Títulos Profissionais: Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo; Engenheiro de Segurança do Trabalho

O mesmo enquadra-se nas exigências do item 4.1.1.2, com experiência comprovada “na elaboração de levantamento topográfico georreferenciado para Projetos de Regularização Fundiária Urbana”, conforme Atestados e CATs apresentados na proposta, especialmente às págs. 55-56 e 86-86. Contudo, não foi identificado profissional que atenda às exigências previstas no item 4.1.1.1 do Termo de Referência, referente à indicação de Coordenador, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil, com comprovação de experiência na elaboração, aprovação e registro de

Projetos de Regularização Fundiária Urbana, bem como experiência em coordenação, gerência ou supervisão de ações voltadas à regularização fundiária. Igualmente, não foi comprovado o atendimento à exigência constante no item 4.1.1.3, que determina a presença, na equipe técnica mínima, de Arquiteto(a) e Urbanista ou Engenheiro Civil com pós-graduação ou especialização em urbanismo, considerando a natureza urbanística do objeto contratado.

No que se refere à qualificação técnico-operacional prevista no item 2.2.1 do Anexo IV do Termo de Referência, entende-se que a documentação apresentada comprova satisfatoriamente o atendimento ao item 2.2.1.b, referente à:

(...) realização de levantamentos planialtimétricos georreferenciados, aplicados à regularização fundiária, abrangendo, no mínimo, 150 lotes.

Entretanto, quanto ao item 2.2.1.a, referente à (grifo nosso):

(...) elaboração de projetos urbanísticos voltados à regularização fundiária, totalizando, no mínimo, 1,8 hectares.

não se verifica comprovação suficiente nos documentos apresentados. Embora a CAT apresentada faça menção a atividades relacionadas à regularização fundiária, planta de imóveis, levantamento planialtimétrico, georreferenciamento e mapeamento fundiário, verifica-se que as atividades técnicas registradas no acervo analisado encontram-se majoritariamente classificadas como “levantamento”, “elaboração” e “processamento de dados”, havendo também registros de atividades classificadas como “projeto e execução”, estas, contudo, vinculadas especificamente a serviços de aerofotogrametria, georreferenciamento, topografia e sistemas de informações geográficas (SIG), sem indicação expressa de atividade técnica enquadrada como “projeto urbanístico” ou congênere.

Data de Início: 17/12/2025	Conclusão efetiva: 19/01/2026	Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: RESIDENCIAL		Código:	MPOG:
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO		CPF/CNPJ: 89814693000160	
Atividade Técnica:	Descrição da Obra/Serviço:	Quant:	Und:
0- PROJETO E EXECUÇÃO	AEROFOTOGRAMETRIA	75,10	Ha
1- PROJETO E EXECUÇÃO	GEORREFERENCIAMENTO	75,10	Ha
2- LEVANTAMENTO	MAPEAMENTO FUNDIÁRIO (PLANTA DE IMÓVEIS)	299,00	Un
3- LEVANTAMENTO	MAPEAMENTO FUNDIÁRIO (PLANTA DE IMÓVEIS)	299,00	Un
4- LEVANTAMENTO	MEIO AMBIENTE - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	75,10	Ha
5- PROJETO E EXECUÇÃO	TOPOGRAFIA - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	75,10	Ha
6- PROJETO E EXECUÇÃO	SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS - SIG	75,10	Ha
7- LEVANTAMENTO	ESTRADAS	75,10	Ha
8- LEVANTAMENTO	OBRA HIDRÁULICA	75,10	Ha
9- LEVANTAMENTO	RECURSOS HÍDRICOS	75,10	Ha
10- LEVANTAMENTO	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURE DE INTERESSE SOCIAL	299,00	Un
11- ELABORAÇÃO	MEMORIAL DESCRITIVO	299,00	Un
12- ELABORAÇÃO	SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS - SIG	75,10	Ha
13- ELABORAÇÃO	NUVEM DE PONTOS, MDS, MDT ORTOMOSAICO	75,10	Ha
14- CLASSIFICAÇÃO	NUVEM DE PONTOS, MDS, MDT ORTOMOSAICO	75,10	Ha
15- PROCESSAMENTO DE DADOS	GEOPROCESSAMENTO	75,10	Ha
Descrição Complementar/Resumo do Contrato:			

Importante destacar que a sistemática de registro profissional adotada pelo CREA/CONFEA diferencia expressamente as atividades técnicas de levantamento, estudo, projeto e execução, atribuindo natureza própria a cada uma delas. Nesse contexto, o levantamento técnico possui caráter predominantemente cadastral, descritivo e representativo da realidade física existente, enquanto o projeto pressupõe atividade de concepção técnica voltada à materialização de solução futura, com definição de parâmetros, diretrizes e elementos necessários à implantação da intervenção proposta. Neste sentido, a própria Lei Federal nº 13.465/2017 distingue o levantamento planialtimétrico cadastral do projeto urbanístico no âmbito da regularização fundiária urbana, ao prever, no art. 35, inciso I, o “levantamento planialtimétrico e cadastral”, e, separadamente, no inciso IV, o “projeto urbanístico” (grifo nosso):

Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

O artigo 36 da Lei 13.465/2017 especifica os elementos mínimos do projeto urbanístico de regularização fundiária, objeto de avaliação no presente processo de Habilitação (grifo nosso):

Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Dessa forma, embora o acervo técnico-operacional apresentado pela empresa proponente demonstre experiência compatível com o objeto em atividades territoriais, cadastrais e cartográficas aplicadas à regularização fundiária urbana, não se verifica comprovação suficientemente clara de experiência específica na elaboração de projeto urbanístico, nos termos exigidos pelo edital.

Diante do exposto, verifica-se que a licitante apresentou equipe técnica composta exclusivamente pelo profissional Vinícius Kuczynski Nunes, Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo, cuja documentação comprova experiência compatível com as exigências do item 4.1.1.2 do edital, relativas à elaboração de levantamentos topográficos georreferenciados aplicados à regularização fundiária urbana. **Contudo, a equipe técnica apresentada mostra-se subdimensionada em**

relação às exigências mínimas previstas no Termo de Referência, não tendo sido comprovado o atendimento aos itens 4.1.1.1 e 4.1.1.3 do edital, referentes à apresentação de Coordenador Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil com experiência em Projetos de Regularização Fundiária Urbana, bem como de Arquiteto(a) e Urbanista ou Engenheiro(a) Civil com pós-graduação ou especialização em urbanismo.

Além disso, o acervo técnico-operacional apresentado não demonstra, de forma suficientemente clara, experiência específica na elaboração de projeto urbanístico de regularização fundiária urbana, nos termos exigidos pelo item 2.2.1.a do Anexo IV do Edital. **Ressalta-se que eventual diligência, nos termos do art. 64 da Lei nº 14.133/2021, não poderia ser utilizada para inclusão posterior de profissional não originalmente indicado na proposta, por configurar alteração substancial da equipe técnica mínima exigida pelo instrumento convocatório.**

Dessa forma, salvo melhor juízo, opina-se pela inabilitação da licitante no certame.

Atenciosamente,
Arq. Lucas Kirchner



Documento assinado eletronicamente por **Lucas Skrsypcak Kirchner, Analista Municipal II - Arquiteto Urbanista**, em 14/05/2026, às 11:28, conforme art. 4º, do Decreto nº 221, de 22 de junho de 2022.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sistemas.canoas.rs.gov.br/autentica_sei.php informando o código verificador **3164447** e o código CRC **88E0649F**.