



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

Processo 25.0.000058273-8

Julgamento do Critério Técnica, conforme anexos V e VII do Termo de Referência.

Proposta 1, conforme documento 3088880 do processo 25.0.000058273-8.

Empresa: Aerogeo, Aerofotogrametria, Geoprocessamento e Engenharia Ltda.

Matriz de análise do critério Experiência e Capacidade Técnica Pretérita, conforme item 2.1 do Anexo V do Termo de Referência:

Item	Descrição	Profissional	Quantitativo acumulado e pontuação
2.1.1	Quantitativo de lotes levantados por meio de levantamentos planialtimétricos georreferenciados aplicados à Regularização Fundiária (acumulado)	Eng. Civil Milton Dupont	a) 7000 lotes (Município de Canoas, 2016) Atestado: pg. 98 CAT: pgs. 99 a 101 ARTs: pgs. 104 a 119 b) 1860 lotes (Município de Esteio, 2016) Atestado: pgs. 136 e 137 CAT: pgs. 138 e 139 ARTs: pgs. 143 e 144 Total contabilizado: 8860 lotes Considerando que o quantitativo é superior a 1.800 lotes: <u>Pontuação atribuída: 15 pontos</u>
2.1.2	Área total de projetos urbanísticos voltados à regularização fundiária elaborados	Eng. Civil Claudinei Rudek	a) 14,54 ha (Município de Porto Alegre, 2022) Atestado: pgs. 71 a 74 CAT: pgs. 75 e 76 ART: pgs. 77 e 78



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CANOAS

Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Diretoria de Regularização Fundiária

			b) <u>1,29 ha</u> (Município de Porto Alegre, 2023) Atestado: pgs. 83 a 86 CAT: pgs. 87 a 91 ART: pgs. 90 a 97 c) <u>7000 lotes*</u> (Município de Canoas, 2022) Atestado: pg. 98 CAT: pgs. 102 a 104 ART: pgs. 112 e 113 d) <u>8 ha</u> (Município de Porto Alegre, 2022) Atestado: pgs. 120 a 124 CAT: pgs. 120 a 124 ART: pgs. 128 e 129 e) <u>38,10 ha</u> (Município de Esteio, 2016) Atestado: pgs. 136 e 137 CAT: pgs. 140 e 141 ARTs: pgs. 144 e 145 Total contabilizado: 61,93 ha Considerando que a área total é superior a 36 ha: <u>Pontuação atribuída: 15</u> <u>pontos</u> *Obs.: O subitem c), correspondente aos 7.000 lotes, não foi considerado em razão da ausência de documentação que comprove expressamente a área correspondente em hectares (ha) ou m². Verifica-se que os atestados, CATs e ARTs apresentados utilizam unidade diversa daquela
--	--	--	--



			especificada no edital (não passível de conversão direta), não tendo sido anexada documentação complementar que possibilitasse a aferição da área na unidade exigida. Dessa forma, não foi possível atribuir pontuação ao referido subitem. * Ver mais informações em Nota Técnica 1
2.1.3	Tempo de atuação comprovada do Coordenador, profissional de nível superior, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a)	Eng. Civil Claudinei Rudek	a) Currículo: 2012 a 2026 pgs. 165 a 177. b) 2012-2015 Atestado de responsabilidade em projeto de regularização fundiária: pg. 98 c) 2015-2016 Atestado de responsabilidade em projeto de regularização fundiária: pgs. 136 e 137 d) 2021-2022 Atestado de responsabilidade em projeto de regularização fundiária: pg. 71 e) 2022-2024 Atestado de responsabilidade em projeto de regularização fundiária: pg. 83 Verifica-se atuação contínua como Engenheiro Civil no período de 2012 a 2026, com experiência comprovada em projetos de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CANOAS

Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Diretoria de Regularização Fundiária

			regularização fundiária, totalizando 15 anos. Considerando que o tempo é superior a 10 anos: <u>Pontuação atribuída: 15 pontos</u> Obs.: O período de 1996 a 2011 não foi considerado, pois corresponde à atuação como técnico em agricultura, formação distinta da exigida para a função de Coordenador, conforme previsto no edital.
2.1.4	Experiência do responsável técnico pelo Trabalho Técnico Social	Socióloga Etienne Borges da Silveira	Atende ao tempo de experiência mínimo: Sim Tempo total comprovado: 10 anos • Períodos considerados: 2013, 2014, 2015, 2017, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 (Pgs. 418 a 474) Considerando que o tempo é igual ou superior a 10 anos: <u>Pontuação atribuída: 15 pontos</u>

Matriz de análise do critério Metodologia e Proposta Técnica, conforme item 2.2 do Anexo V do Termo de Referência:

Subcritério	Julgamento - Nível de aderência (conforme Anexo VII do Termo de Referência)	Pontuação
-------------	--	-----------



Clareza, coerência e aplicabilidade da metodologia para cada etapa da REURB	<u>Alta aderência</u> - Metodologia completa, detalhada, coerente com todas as etapas da REURB, apresentando fluxos, etapas, responsáveis e relação direta com os produtos do TR.	6 pontos
Adequação do cronograma físico à complexidade do objeto	<u>Alta aderência</u> - Cronograma detalhado, compatível com o cronograma físico-financeiro do TR, com prazos factíveis para cada produto.	5 pontos
Estratégia de mobilização comunitária e execução do TTS	<u>Alta aderência</u> - Estratégia de mobilização clara, com definição de instrumentos participativos, reuniões comunitárias, articulação institucional e integração ao processo técnico-jurídico da REURB.	7 pontos
Estratégias de gestão de riscos e integração multidisciplinar	<u>Média aderência*</u> - Menciona riscos e integração de forma geral, sem plano estruturado.	5 pontos
Emprego de ferramentas tecnológicas e softwares especializados aplicáveis à REURB (ex.: drones, GIS, CAD, BIM, plataformas de gestão participativa)	<u>Alta aderência*</u> - Propõe utilização de ferramentas tecnológicas modernas (CAD, BIM, GIS, drones, plataformas participativas), demonstrando aplicabilidade direta e integração ao objeto.	7 pontos
Fundamentação técnico-científica, incluindo bibliografia de apoio, legislação, estudos de caso, manuais técnicos e marcos	<u>Alta aderência*</u> - Fundamentação consistente, com referências bibliográficas, legislação, estudos de caso, manuais técnicos e marcos	6 pontos



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

conceituais para estudos urbanísticos e projetos	conceituais diretamente aplicáveis ao objeto.	
--	---	--

*Para explicação mais detalhada, ver Memória de Avaliação da Proposta Técnica.

Nota no Critério de Avaliação Técnica (NT)

$$NT = 15 + 15 + 15 + 15 + 6 + 5 + 7 + 5 + 7 + 6 = 96$$

NT = 96

*Nota técnica 1:

O item 2.1.2 seria passível de diligência, mediante solicitação à empresa da apresentação de documentação complementar, incluindo projetos aprovados, que possibilitasse a aferição do quantitativo e a devida conversão de lotes para hectares. Contudo, considerando que a empresa já atingiu a pontuação máxima no referido item, entendeu-se desnecessária a realização de diligência para saneamento da documentação apresentada.



Memória de Avaliação da Proposta Técnica:

Subcritério: clareza, coerência e aplicabilidade da metodologia para cada etapa da REURB

Quanto à compreensão do objeto e à articulação com os marcos legais, observa-se adequada correlação entre as etapas metodológicas e o arcabouço normativo aplicável, conforme apresentado no item 1.2. No item 1.3, evidencia-se consistente compreensão do território e de sua população, com base em mapeamentos e dados atualizados de renda e escolaridade. No que se refere ao fluxo metodológico apresentado no item 2 da proposta técnica, verifica-se detalhamento abrangente das etapas e produtos previstos no Termo de Referência, com adequada correspondência entre as atividades propostas e os objetivos do projeto. O dimensionamento das atividades mostra-se compatível com as premissas do edital, conferindo exequibilidade à proposta. Destaca-se, ainda, o domínio do histórico de ocupação (item 2.2), bem como a consistência dos estudos e pesquisas apresentados nos itens 2.2 e 2.3. No item 2.4 (Topografia), a proposta demonstra aderência ao Termo de Referência, com a inclusão de especificações complementares pertinentes ao objeto.

Observa-se adequada inter-relação entre os diferentes produtos e etapas, com valorização da interdisciplinaridade e proposição de estratégias que favorecem a integração, a continuidade e a articulação das ações ao longo do desenvolvimento do projeto. Ademais, identifica-se demonstração de conhecimento prévio das condições ambientais dos núcleos (item 2.9), contribuindo para a consistência da abordagem metodológica. No que se refere ao Trabalho Técnico Social, a proposta apresenta descrição clara e objetiva das ações, em consonância com as diretrizes estabelecidas no Termo de Referência, evidenciando coerência entre planejamento e execução.

Entretanto, no que tange à estratégia de gestão de riscos, que é parte indissociável da metodologia da proposta, embora a mesma apresente abordagem estruturada para determinadas situações críticas e contemple medidas voltadas à minimização de impactos, verifica-se que parte das estratégias é tratada de forma genérica, sem o aprofundamento metodológico esperado para temas relevantes à execução da REURB. Nesse sentido, identificam-se lacunas quanto à definição de procedimentos específicos para enfrentamento de eventual baixa adesão às atividades do Trabalho Técnico Social, à condução de questões urbanísticas e socioambientais críticas, bem como ao tratamento de conflitos fundiários/dominiais e de eventuais impugnações perante o Registro de Imóveis. Tais aspectos, embora não comprometam a viabilidade global da proposta, reduzem o nível de detalhamento técnico esperado para o pleno atendimento do subcritério avaliado.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta elevado grau de coerência, clareza e aplicabilidade metodológica, atendendo de forma consistente aos requisitos do edital, com



ressalva quanto ao aprofundamento das estratégias de gestão de riscos. Por essa razão, considera-se que há alta aderência ao subcritério, embora não tenham sido integralmente atendidos todos os requisitos esperados, motivo pelo qual não se atribui a pontuação máxima, sendo cabível a atribuição de 6 pontos, de um total de 7 possíveis.

Subcritério: adequação do cronograma físico à complexidade do objeto

O cronograma físico apresentado demonstra adequada compatibilidade com a complexidade do objeto e com as exigências estabelecidas no Termo de Referência, reproduzindo de forma coerente as etapas, produtos, prazos e inter-relações previstos no Anexo II. Observa-se que a proposta contempla a distribuição das atividades ao longo da execução contratual de maneira articulada e compatível com a dinâmica multidisciplinar da REURB, incluindo o desenvolvimento concomitante das ações técnicas, jurídicas e sociais.

Verifica-se, ainda, que o plano de trabalho concretiza adequadamente os produtos e procedimentos previstos no edital, contemplando as atividades obrigatórias, marcos de acompanhamento e fluxos de execução compatíveis com o nível de complexidade do objeto. A estruturação do cronograma evidencia compreensão satisfatória quanto à necessidade de integração entre as diferentes fases do processo, especialmente no que se refere à continuidade das ações do Trabalho Técnico Social, às etapas de levantamento e análise técnica e aos fluxos de aprovação institucional.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta **alta aderência** ao subcritério, demonstrando cronograma físico claro, compatível e adequadamente dimensionado em relação às exigências do Termo de Referência, razão pela qual se atribui pontuação máxima de **5 pontos**, nos termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: estratégia de mobilização comunitária e execução do TTS

Destaca-se como aspecto positivo, a iniciativa da proponente, descrita no item 5.1 – Estratégias de Mobilização e Comunicação, quanto à criação de um grupo gestor. Tal proposta demonstra proatividade e alinhamento com práticas participativas, ao prever a constituição de um espaço colegiado de articulação territorial, com potencial para apoiar, fortalecer e ampliar as estratégias de mobilização comunitária ao longo das etapas subsequentes da REURB.

A formação desse grupo indica uma abordagem metodológica voltada à construção de protagonismo comunitário, ao estimular a participação de moradores como agentes facilitadores, multiplicadores e articuladores territoriais, contribuindo para a sustentabilidade das ações e para o fortalecimento do processo participativo.



Observa-se, ainda, a apresentação de modelo de planilha de levantamento (item 2.13), bem como adequada interlocução entre as fases do projeto. O item 3.1 evidencia metodologia baseada em comunicação ativa e escuta qualificada. A estratégia de mapeamento apresentada no item 6.1.4 mostra-se bem estruturada e coerente com os objetivos propostos.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta estratégia consistente de mobilização comunitária e de execução do TTS, atendendo de forma satisfatória aos requisitos do edital, sem a identificação de inconsistências relevantes. Por essa razão, considera-se que há alta aderência ao subcritério, sendo cabível a atribuição da pontuação máxima (7 pontos), nos termos do item 2.3 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: estratégias de gestão de riscos e integração multidisciplinar

A proposta apresenta estratégias de integração multidisciplinar de forma clara e consistentemente articulada entre as diferentes frentes de trabalho e etapas do processo, demonstrando preocupação com a coordenação entre os eixos técnico, social, jurídico e ambiental. Observa-se, ainda, que a metodologia propõe mecanismos de interlocução entre equipes e integração entre os produtos, revelando compreensão adequada da necessidade de atuação multidisciplinar no contexto da REURB.

No que se refere à gestão de riscos, embora a proposta contenha abordagem estruturada para determinadas situações críticas, especialmente no item 2.9, e presente, no item 5.1, quadro de minimização de impactos, verifica-se que parte das estratégias é tratada de forma genérica, sem o devido aprofundamento metodológico em aspectos relevantes ao objeto. Nesse sentido, identificam-se lacunas quanto:

- à definição de estratégias específicas para enfrentamento de eventual baixa adesão às atividades do Trabalho Técnico Social;
- à abordagem de áreas não edificáveis e de preservação permanente, especialmente quanto aos critérios técnicos e encaminhamentos decorrentes de sua incidência;
- à previsão de soluções relacionadas à necessidade de reassentamentos em casos de incidência de diretrizes viárias ou restrições urbanístico-ambientais;
- ao tratamento de conflitos e contestações fundiárias/dominiais;
- às estratégias para enfrentamento de eventuais impugnações junto ao Registro de Imóveis.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta adequada estrutura de integração multidisciplinar e contempla estratégias pertinentes para enfrentamento de parte dos riscos inerentes ao processo de regularização fundiária. Contudo, permanecem lacunas relevantes



quanto ao aprofundamento metodológico de temas críticos relacionados à gestão de riscos sociais, urbanísticos e fundiários. Assim, considera-se que a proposta apresenta **média aderência** ao subcritério, posicionando-se em patamar superior dentro dessa faixa, razão pela qual se atribui pontuação de **5 pontos**, nos termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: emprego de ferramentas tecnológicas e softwares especializados aplicáveis à REURB (ex.: drones, GIS, CAD, BIM, plataformas de gestão participativa)

A proposta apresenta especificação detalhada dos equipamentos, softwares e metodologias a serem empregados na execução dos serviços, especialmente nos itens 2.4.1 e 2.4.2, bem como planejamento consistente do aerolevanteamento no item 2.4.3. Observa-se adequada atenção aos parâmetros de precisão estabelecidos pelo Decreto nº 9.310/2018, além da adoção de estratégias complementares de verificação e controle voltadas à ampliação da confiabilidade e da fidedignidade dos levantamentos executados, conferindo concretude e aplicabilidade prática à proposta técnica.

Verifica-se, ainda, adequado desenvolvimento das ferramentas e procedimentos voltados à coleta de dados em campo, digitalização, processamento e visualização das informações produzidas, demonstrando integração entre as etapas de levantamento, sistematização e análise dos dados territoriais e socioeconômicos. A proposta contempla a utilização articulada de recursos tecnológicos aplicados ao cadastramento físico e social, incluindo softwares de planilhamento e tratamento estatístico de dados, como Excel e Sphinx, bem como ferramentas compatíveis com atividades de georreferenciamento, topografia e espacialização de informações.

Destaca-se, nesse sentido, o item 6.1.4, que apresenta metodologia estruturada para espacialização e acompanhamento georreferenciado do Trabalho Técnico Social, mediante utilização de tablets integrados ao aplicativo Avenza, permitindo vinculação em tempo real entre pontos GPS, selagem, cadastro socioeconômico e classificação das situações identificadas em campo. A proposta prevê, ainda, geração de mapas geoespaciais em formatos PDF, GeoPDF® e GeoTIFF, evidenciando adequada integração entre levantamento territorial, coleta de dados sociais e visualização espacial das informações produzidas. O item 6 consolida de forma clara os equipamentos, sistemas e soluções tecnológicas a serem utilizados, evidenciando compatibilidade entre os recursos propostos e as demandas operacionais do objeto.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta **alta aderência** ao subcritério, demonstrando utilização consistente, integrada e tecnicamente adequada de ferramentas



tecnológicas aplicáveis à REURB, razão pela qual se atribui pontuação máxima de **7 pontos**, nos termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: fundamentação técnico-científica, incluindo bibliografia de apoio, legislação, estudos de caso, manuais técnicos e marcos conceituais para estudos urbanísticos e projetos

A proposta demonstra adequada compreensão do arcabouço legal aplicável, especialmente nos itens 1.1 e 1.2, nos quais são citados de forma coesa a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018. No item 1.3, são apresentados dados do IBGE relativos ao território de intervenção, contemplando indicadores de renda e escolaridade, o que contribui para a contextualização socioeconômica da área.

Observa-se, ainda, a utilização de bibliografia científica pertinente, conforme exemplificado no item 2.1.9, bem como a abordagem de fundamentos legais específicos, como o direito preferencial da mulher (item 2.1.9.2). No item 2.3, verifica-se o conhecimento da legislação municipal aplicável à REURB (Lei Municipal nº 5.495/2010). Destaca-se também a prospecção de diretrizes viárias no item 2.10 e a adequada referência ao Estatuto da Cidade no item 3, com uso contextualizado das fontes para fundamentação dos argumentos apresentados. O item 8 apresenta bibliografia diversificada, multidisciplinar e alinhada ao objeto do contrato, reforçando a consistência técnica da proposta.

Contudo, apesar da elevada aderência ao subcritério, verifica-se a ausência de menção à Portaria nº 75, de 28 de janeiro de 2025, a qual é considerada relevante para o desenvolvimento do Trabalho Técnico Social e integra a estrutura conceitual do Termo de Referência. Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta **alta aderência**, porém sem atingir integralmente os requisitos esperados, razão pela qual **não se atribui pontuação máxima ao subcritério** (6 pontos de um máximo de 7).



Proposta 2, conforme documento 3088895 do processo 25.0.000058273-8.

Empresa: Incidade Regularização Fundiária Ltda

Matriz de análise do critério Experiência e Capacidade Técnica Pretérita, conforme item 2.1 do Anexo V do Termo de Referência:

Item	Descrição	Profissional	Quantitativo acumulado e pontuação
2.1.1	Quantitativo de lotes levantados por meio de levantamentos planialtimétricos georreferenciados aplicados à Regularização Fundiária (acumulado)	Arq. Tatiana Reis Pimenta	a) 898 lotes (Município de Itapevi, 2023-2025) Atestado: pgs. 40 a 43 CAT: pgs. 38 e 39 b) 1214 lotes (Município de Cabreúva, 2025) Atestado: pgs. 46 e 47 Total contabilizado: 2112 lotes Considerando que o quantitativo é superior a 1.800 lotes: <u>Pontuação atribuída: 15 pontos</u>
2.1.2	Área total de projetos urbanísticos voltados à regularização fundiária elaborados	Arq. Tatiana Reis Pimenta	a) 9,63 ha (Município de Itapevi, 2023-2025) Atestado: pgs. 40 a 43 CAT: pgs. 38 e 39 b) 60,64 ha (Município de Cabreúva, 2017 - 2023) Atestado: pgs. 46 e 47 c) <u>1,60 ha + 0,89 ha + 1,32 ha + 2,87 ha + 0,79 ha = 7,47 ha</u> (Município de Jundiá, 2013 -



			2016) Atestado: pgs. 72 a 77 CAT: pgs. 150 a 163 Total contabilizado: 77,74 ha Considerando que a área total é superior a 36 ha: <u>Pontuação atribuída: 15 pontos</u>
2.1.3	Tempo de atuação comprovada do Coordenador, profissional de nível superior, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a)	Arq. Tatiana Reis Pimenta	a) 2013-2016 Atestado: pgs. 72 a 77 CAT: pgs. 150 a 163 b) 2017-2023 Atestado: pgs. 46 e 47 c) 2023-2025 Atestado: pgs. 40 a 43 d) Declaração de experiência pretérita superior a 10 anos pgs. 78 e 79 Verifica-se atuação contínua como Arquiteta e Urbanista no período de 2013 a 2026, com experiência comprovada em projetos de regularização fundiária, totalizando 14 anos. Considerando que o tempo é superior a 10 anos: <u>Pontuação: 15 pontos</u>
2.1.4	Experiência do responsável técnico pelo Trabalho Técnico Social	Lucelena de Fátima Rodrigues	Atende ao tempo de experiência mínimo: Sim Tempo total comprovado: 3 anos



			• Períodos considerados: 2013 a 2016 (FUMAS) pag. 70 Considerando que o tempo é igual ou superior a 3 anos e inferior a 5 anos: <u>Pontuação atribuída: 5 pontos</u> Obs.:O documento apresentado para comprovação de experiência profissional junto à Fundação Municipal de Ação Social (pag. 71), referente ao período de 2002 a 2018, não será contabilizado para fins de pontuação neste certame. Isso porque a experiência exigida no edital refere-se especificamente à atuação em Trabalho Social na área habitacional, não sendo suficiente a comprovação genérica de exercício profissional como Assistente Social. Adicionalmente, conforme disposto no Anexo V – Item 2.1.4, os documentos comprobatórios deveriam conter a descrição das atividades efetivamente desempenhadas, de forma a possibilitar a verificação da compatibilidade da experiência com o objeto licitado. Entretanto, o documento apresentado na página 71 não apresenta detalhamento das atividades realizadas, impossibilitando a aferição de vínculo direto com ações de Trabalho Social em habitação e
--	--	--	---



			regularização fundiária. Dessa forma, o documento não atende integralmente aos requisitos estabelecidos no instrumento convocatório para fins de pontuação técnica da experiência profissional.
--	--	--	--

Matriz de análise do critério Metodologia e Proposta Técnica, conforme item 2.2 do Anexo V do Termo de Referência:

Subcritério	Julgamento - Nível de aderência (conforme Anexo VII do Termo de Referência)	Pontuação
Clareza, coerência e aplicabilidade da metodologia para cada etapa da REURB	<u>Média aderência*</u> - Metodologia geral, com algumas lacunas de detalhamento ou integração entre produtos, porém viável.	4 pontos
Adequação do cronograma físico à complexidade do objeto	<u>Média aderência*</u> - Cronograma coerente, mas sem detalhamento completo ou com pequenas inconsistências.	2 pontos
Estratégia de mobilização comunitária e execução do TTS	<u>Alta aderência*</u> - Estratégia de mobilização clara, com definição de instrumentos participativos, reuniões comunitárias, articulação institucional e integração ao processo técnico-jurídico da REURB.	6 pontos
Estratégias de gestão de riscos e integração multidisciplinar	<u>Média aderência*</u> - Menciona riscos e integração de forma geral, sem plano	5 pontos



	estruturado.	
Emprego de ferramentas tecnológicas e softwares especializados aplicáveis à REURB (ex.: drones, GIS, CAD, BIM, plataformas de gestão participativa)	<u>Média Aderência*</u> - Indica softwares e tecnologias, mas sem detalhar sua aplicabilidade prática ou integração ao processo.	5 pontos
Fundamentação técnico-científica, incluindo bibliografia de apoio, legislação, estudos de caso, manuais técnicos e marcos conceituais para estudos urbanísticos e projetos	<u>Média aderência*</u> - Apresenta referências gerais, mas sem relação clara ou aplicabilidade prática ao objeto.	3 pontos

*Para explicação mais detalhada, ver Memória de Avaliação da Proposta Técnica.

Nota no Critério de Avaliação Técnica (NT)

$NT = 15 + 15 + 15 + 5 + 4 + 2 + 6 + 5 + 5 + 3 = 75$

NT = 75

Memória de Avaliação da Proposta Técnica:

Subcritério: clareza, coerência e aplicabilidade da metodologia para cada etapa da REURB

Quanto à compreensão do objeto, o item 1.1 apresenta informações gerais sobre o município e sua geografia; contudo, identificam-se equívocos relevantes, como a indicação de população aproximada de 150 mil habitantes, em desacordo com a realidade de aproximadamente 360 mil habitantes, bem como a menção exclusiva à bacia hidrográfica do Rio Gravataí, desconsiderando outras duas bacias de significativa influência territorial, quais sejam, as bacias dos rios dos Sinos e Jacuí. No que se refere à integração dos marcos legais ao arcabouço metodológico, verifica-se lacuna na fundamentação, uma vez que não há menção, no item 1.1, à Lei Municipal nº 5.495/2010, que dispõe sobre a regularização fundiária no âmbito local. Ademais, no item 2, evidencia-se fragilidade quanto ao conhecimento das diretrizes do Plano Diretor, ao afirmar-se a existência exclusiva de vias de circulação local,



em desacordo com a estrutura viária prevista no ordenamento municipal que prevê duas vias coletoras 4.1 nos limites norte e sul do NUI Recanto dos Seus.

Quanto ao fluxo metodológico apresentado no item 2 da proposta técnica, observa-se a estruturação de etapas subdivididas em passos que, de modo geral, guardam correspondência com os produtos definidos no Termo de Referência. Entretanto, foram identificadas inconsistências relevantes. Destaca-se, nesse sentido, a inadequada delimitação do Trabalho Técnico Social, restrito à etapa 1 e fase 1 (itens 2.2.1 e 2.2.2), com previsão de execução limitada aos três primeiros meses, em desacordo com o Termo de Referência, que estabelece sua natureza transversal ao longo de toda a execução contratual. Ainda nesse aspecto, atividades obrigatórias, como plantões sociojurídicos e reuniões com a SMHRF, não foram devidamente articuladas ao planejamento global das fases e etapas. Observa-se, inclusive, divergência quanto à frequência dos plantões sociojurídicos, propostos como mensais, enquanto o Anexo I do Termo de Referência estabelece a realização de dois plantões mensais durante todo o período de execução.

Adicionalmente, observa-se que a metodologia apresentada não contempla integralmente todas as ações obrigatórias previstas no Anexo III, notadamente a distribuição de cartilhas informativas e a produção de vídeo institucional. Ressalta-se que tais atividades possuem caráter estratégico no âmbito do Trabalho Técnico Social, configurando-se como instrumentos relevantes de orientação, transparência e acesso à informação pelos moradores. Além disso, referidas ações encontram previsão expressa como estratégias de divulgação no Manual 00SW (item 11, alínea “f”) e no TR Modelo (itens 8.2.1 e 8.7), ambos disponibilizados pela CEF no âmbito do Programa Moradia Digna. Também constata-se lacunas no detalhamento das entregas dos produtos, as quais não se apresentam integralmente alinhadas ao previsto no Anexo III do edital, estando, em alguns aspectos, aquém do nível de especificação exigido. No que se refere à consistência das informações apresentadas, foram identificadas divergências que comprometem a consistência da proposta. No item 1.5 – Visita Porta a Porta para Informação sobre Levantamento Topográfico, o quantitativo de famílias informado não corresponde ao universo previsto no Termo de Referência. Da mesma forma, no item 1.8 – Oficinas Temáticas, a proponente indica a realização de, no mínimo, 04 oficinas, contudo, considerando o somatório dos encontros previstos no Termo de Referência, o quantitativo correto corresponde a 05 atividades, configurando subdimensionamento da ação proposta.

Outro elemento que não é abordado conforme o Termo de Referência é a estruturação do cadastro físico em planilha, prevista no produto “Levantamento de cadastro físico e selagem”. No que se refere ao planejamento da elaboração dos projetos urbanístico e fundiário, bem como dos memoriais descritivos, identifica-se incompatibilidade com o fluxo procedimental previsto no Termo de Referência. Este estabelece, nos itens 9.10.2.8, 9.11.2.11 e 9.12.4.3, a necessidade de apresentação de versões preliminares para análise e aprovação pela Câmara Setorial de Regularização Fundiária (CSRf), previamente à consolidação dos produtos finais.



Contudo, o planejamento apresentado, especialmente nas etapas 6, 7 e 9 do item 2.1.1, adota sequência linear que não contempla adequadamente as etapas de submissão, análise e revisão conforme deliberações da CSRF.

Dessa forma, embora se reconheça a existência de estrutura metodológica geral compatível com o objeto, as inconsistências identificadas comprometem a coerência e a aderência da proposta em aspectos relevantes do edital. Assim, conclui-se que a proposta apresenta **média aderência ao subcritério**, sem atender integralmente aos requisitos estabelecidos, razão pela qual se atribui **pontuação intermediária (4 pontos)**, nos termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: adequação do cronograma físico à complexidade do objeto

Não foi identificado, no projeto apresentado, cronograma estruturado em conformidade com o modelo estabelecido no Anexo II do Termo de Referência. A proponente apresentou a programação das atividades de forma predominantemente descritiva, sem a devida organização em cronograma físico compatível com as exigências editalícias. Verifica-se, ainda, que a estrutura apresentada não demonstra alinhamento adequado com as ações e prazos definidos no Termo de Referência, deixando de contemplar atividades obrigatórias, tais como os plantões sociojurídicos, a produção de cartilhas informativas e as reuniões mensais com a SMHRF, as quais não se encontram devidamente incorporadas ao cronograma expresso nos itens 2.1 e 2.2 da proposta.

Adicionalmente, conforme já apontado no subcritério anterior, observa-se que atividades previstas no Termo de Referência como concomitantes, paralelas e inter-relacionadas foram organizadas na proposta de forma linear e sequencial, o que compromete o adequado planejamento da execução e a inter-relação entre os serviços. Também se identifica inconsistência relevante quanto ao prazo global de execução, uma vez que a proponente indica duração de 24 (vinte e quatro) meses, em desacordo com o prazo de 18 (dezoito) meses estabelecido no Anexo II do Termo de Referência.

Dessa forma, embora haja indicação geral das etapas do projeto, as inconsistências identificadas comprometem a aderência ao subcritério, especialmente no que se refere à conformidade formal e à compatibilidade com os prazos e atividades obrigatórias. Assim, conclui-se que a proposta apresenta **média aderência**, posicionando-se em patamar inferior dentro dessa faixa, razão pela qual se atribui **2 pontos**, nos termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: estratégia de mobilização comunitária e execução do TTS



A proposta apresentada pela proponente evidencia uma estrutura abrangente e, em diversos aspectos, consistente para a condução das ações de mobilização comunitária no contexto da regularização fundiária. Observa-se que a empresa contempla um conjunto diversificado de instrumentos participativos os quais são adequados ao perfil do público-alvo e alinhados ao Trabalho Técnico Social.

No que se refere ao item 2.3.2 – Articulação Institucional, a proposta apresenta estrutura adequada de integração com os principais atores envolvidos no processo de REURB, incluindo poder público municipal, cartório de registro de imóveis, órgãos ambientais e instituições locais.

Adicionalmente, no item 2.3.3 – Integração ao Processo Técnico-Jurídico, observa-se esforço da proponente em vincular as ações sociais às etapas técnicas da REURB, destacando-se a previsão de alinhamento de cronogramas, ações informativas prévias às atividades técnicas e acompanhamento de processos administrativos e registrais.

Entretanto, com relação a execução do Trabalho Social, observou-se que o início das atividades foi planejado separadamente do levantamento, todavia no cronograma previsto no TR há concomitância e inter-relação entre ambos. Durante a análise, também foi identificado quantitativo equivocado de famílias na proposta encaminhada, visto que no item 2.1.1 do TR o nº total de famílias estimadas é 421 e não 438 unidades, que foi utilizado como referência pela proponente.

No que se refere às visitas domiciliares, a proposta não especifica a frequência mínima de realização das atividades, não sendo possível avaliar se a estratégia proposta será suficiente para acompanhar adequadamente as famílias durante todo o projeto. Da mesma forma, as oficinas temáticas foram previstas em quantitativo inferior ao estabelecido no Termo de Referência, caracterizando subdimensionamento da atividade. Ainda, não foi identificado na proposta a produção e distribuição das cartilhas informativas, previstas no item 9.1.1.13 do Termo de Referência.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta **alta aderência** ao subcritério, sendo atribuída **pontuação de 6 pontos**, considerando que, embora a proponente tenha demonstrado metodologia consistente, diversidade de instrumentos participativos, adequada articulação institucional e integração com o processo técnico-jurídico da REURB, foram identificadas fragilidades pontuais relacionadas ao planejamento e dimensionamento das ações do Trabalho Técnico Social, especialmente quanto à divergência no quantitativo de famílias, ausência de definição da frequência das visitas domiciliares, subdimensionamento das oficinas temáticas e não previsão da produção e distribuição das cartilhas informativas previstas no Termo de Referência.

Subcritério: estratégias de gestão de riscos e integração multidisciplinar



A proposta apresenta estratégias de integração multidisciplinar de forma clara e articulada entre as diferentes frentes de trabalho e etapas do processo, indicando a adoção de mecanismos de coordenação e comunicação entre as áreas técnicas. Contudo, observa-se que essa integração, embora conceitualmente adequada, não se reflete plenamente na estruturação do cronograma, o qual organiza atividades de forma predominantemente sequencial, em desacordo com a concomitância e inter-relação previstas no Termo de Referência.

No que se refere à gestão de riscos, a proposta demonstra compreensão dos principais desafios associados ao processo de regularização, estruturando suas ações em eixos temáticos (jurídico, social e fundiário) e apresentando encaminhamentos gerais para mitigação dos riscos identificados. Contudo, verifica-se que parte das estratégias é tratada de forma genérica, sem o devido aprofundamento em aspectos críticos relevantes ao objeto ou sem adequada operacionalização, especialmente nos seguintes pontos:

- ausência de definição de parâmetros objetivos de adesão às atividades do Trabalho Técnico Social, bem como de estratégias específicas para enfrentamento de eventual baixa participação da população;
- menção genérica, no item 2.4.3, à identificação de “áreas de risco”, sem a devida definição conceitual ou especificação de tipologias relevantes ao objeto, tais como áreas de preservação permanente, faixas não edificáveis ou áreas sujeitas a restrições urbanísticas e ambientais, sem propostas de solução para estas situações;
- ausência de abordagem quanto à necessidade de reassentamentos decorrentes da incidência de áreas não edificantes e/ou diretrizes viárias, bem como de estratégias para mitigação dos impactos sociais e territoriais associados a tais situações.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta **média aderência ao subcritério**, sendo atribuída pontuação de **5 pontos**, considerando que, embora exista estrutura geral compatível e identificação dos principais eixos de risco, as lacunas quanto ao detalhamento e à operacionalização das estratégias comprometem sua aderência plena às exigências do Termo de Referência.

Subcritério: emprego de ferramentas tecnológicas e softwares especializados aplicáveis à REURB (ex.: drones, GIS, CAD, BIM, plataformas de gestão participativa)

A proposta apresenta conjunto pertinente de ferramentas tecnológicas e softwares aplicáveis à execução dos serviços de REURB, contemplando recursos como GIS, CAD, drones e plataformas digitais de apoio às atividades técnicas. Observa-se que tais ferramentas encontram-se inseridas de forma coerente no fluxo metodológico da proposta, sendo relacionadas às diferentes etapas de execução dos serviços, o que demonstra compreensão adequada acerca da integração entre tecnologia e desenvolvimento dos produtos previstos no



Termo de Referência. Verifica-se, ainda, que a utilização das ferramentas propostas guarda compatibilidade com as demandas operacionais do objeto, especialmente no âmbito dos levantamentos técnicos, produção cartográfica e organização das informações territoriais.

Contudo, embora a proposta apresente gama tecnológica pertinente e adequadamente vinculada ao processo de trabalho, identifica-se limitação quanto ao aprofundamento técnico e à demonstração prática da operacionalização dessas soluções. Em especial, a proposta poderia desenvolver de forma mais concreta os procedimentos voltados à coleta digital de dados em campo, sistematização e gerenciamento das informações produzidas, integração entre bases territoriais e socioeconômicas, bem como estratégias de processamento, atualização e visualização dos dados obtidos ao longo da execução contratual. No âmbito do Trabalho Técnico Social e do Cadastro Socioeconômico, as soluções tecnológicas são mencionadas de forma mais genérica, sem detalhamento suficiente acerca de sua aplicabilidade prática e ganhos operacionais.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta **média aderência** ao subcritério, uma vez que demonstra adequada compreensão da utilização e integração de ferramentas tecnológicas ao objeto da REURB, embora com limitações quanto ao nível de detalhamento técnico e à concretude operacional das soluções apresentadas. Assim, atribui-se pontuação de **5 pontos**, nos termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: fundamentação técnico-científica, incluindo bibliografia de apoio, legislação, estudos de caso, manuais técnicos e marcos conceituais para estudos urbanísticos e projetos

O item de referências, apresentado ao final da proposta, contempla um conjunto amplo de referenciais bibliográficos pertinentes ao objeto do edital. Contudo, tais referências não se encontram efetivamente inseridas de forma crítica e contextualizada ao longo do corpo do texto, limitando sua contribuição para a fundamentação técnica da proposta. Adicionalmente, identificam-se inconsistências relevantes na citação de marcos legais, o que compromete a consistência da base normativa apresentada. Nesse sentido, destacam-se os seguintes equívocos:

- o Decreto nº 10.932/2022 é citado (p. 31) como instrumento de regulamentação da Lei nº 13.465/2017, quando, na realidade, trata da promulgação da Convenção Interamericana contra o Racismo, a Discriminação Racial e Formas Correlatas de Intolerância, sendo tal incorreção reiterada no item 2.6.1;
- o Decreto nº 9.310/2018 é referido (p. 31) como norma relacionada ao Sistema de Registro de Preços, quando, na realidade, regulamenta a Lei nº 13.465/2017;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CANOAS

Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Diretoria de Regularização Fundiária

- a Lei nº 6.320/1988 é indicada como Código de Proteção do Meio Ambiente do Estado do Rio Grande do Sul, quando o atual Código Estadual do Meio Ambiente é instituído pela Lei nº 15.434/2020.

No que se refere à legislação estadual e municipal (item 2.6.2), a abordagem ocorre de forma genérica, com menção a instrumentos como Plano Diretor, Lei de Zoneamento, Código de Obras e Lei de Parcelamento do Solo, sem evidência de análise específica de seus conteúdos. Ademais, não há referência à Lei Municipal nº 5.495/2010, que regulamenta os instrumentos de regularização fundiária no município, constituindo lacuna relevante frente ao objeto do certame. Verificam-se, ainda, inconsistências na indicação de normas municipais, como a citação da LC nº 10/1999 como Plano Diretor, em substituição à Lei nº 5.961/2015, bem como da Lei nº 2.046/1997 como Código de Obras, em substituição à LC nº 5/2016. Tais equívocos, somados às imprecisões já identificadas no primeiro subcritério quanto a dados demográficos e hidrográficos, indicam fragilidade na seleção e validação das fontes utilizadas.

Dessa forma, embora a proposta apresente diversidade de referenciais, a presença de inconsistências relevantes e a limitada articulação dessas referências no desenvolvimento do texto comprometem sua fundamentação técnico-científica. Assim, conclui-se que a proposta apresenta **média aderência** ao subcritério, posicionando-se em patamar inferior dentro dessa faixa, razão pela qual se atribuem **3 pontos**, nos termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.



Proposta 3, conforme documento 3088907 do processo 25.0.000058273-8.

Empresa: Quadrat Incorporação e Geotecnologias Ltda

Matriz de análise do critério Experiência e Capacidade Técnica Pretérita, conforme item 2.1 do Anexo V do Termo de Referência:

Item	Descrição	Profissional	Quantitativo acumulado e pontuação
2.1.1	Quantitativo de lotes levantados por meio de levantamentos planialtimétricos georreferenciados aplicados à Regularização Fundiária (acumulado)	Eng. Agrimensor e Cartógrafo Gabriel Pereira Weirich Gomes Dos Santos	a) 1428 lotes (Município de Rio Brilhante, 2025) Atestado: pgs. 13 a 14 CAT: pgs. 11 e 12 Total contabilizado: 1428 lotes Considerando que o quantitativo é superior a 600 lotes e inferior a 1800: <u>Pontuação atribuída: 10 pontos</u> Obs.: As CATs e atestados constantes entre as páginas 16 e 19 não foram contabilizados, tendo em vista que se referem a levantamentos não vinculados à Regularização Fundiária, em desacordo com a exigência do item 2.1.1 do Anexo V do Termo de Referência.
2.1.2	Área total de projetos urbanísticos voltados à regularização fundiária elaborados	Eng. Agrimensor e Cartógrafo Gabriel Pereira Weirich Gomes Dos Santos	a) 1428 lotes* (Município de Rio Brilhante, 2025) Atestado: pgs. 13 a 14 CAT: pgs. 11 e 12 Total contabilizado: 0 ha <u>Pontuação atribuída: 0 pontos</u>



			Atende ao quantitativo mínimo conforme exigido no item 2.1.2 do Anexo V do TR? Não. Considerando que, conforme o item 2.1.2 do seu Anexo V, exige-se comprovação de quantitativo mínimo de elaboração de projetos de Regularização Fundiária, conclui-se pelo não atendimento do requisito técnico mínimo estabelecido no edital, razão pela qual a proposta foi desclassificada. Obs1: Obs.: O subitem a), correspondente aos 1.428 lotes, não foi considerado em razão da ausência de documentação que comprove expressamente a área correspondente em hectares (ha) ou m². Verifica-se que os atestados, CATs e ARTs apresentados utilizam unidade diversa daquela especificada no edital (não passível de conversão direta), não tendo sido anexada documentação complementar que possibilitasse a aferição da área na unidade exigida. Dessa forma, não foi possível atribuir pontuação ao referido subitem. *Ver mais informações em Nota Técnica 2. Obs 2.: As CATs e atestados constantes entre as páginas 16 e 19 não foram contabilizados, tendo em vista que não demonstram vinculação a projetos urbanísticos aplicados à Regularização Fundiária,
--	--	--	--



			conforme exigência do item 2.1.2 do Anexo V do Termo de Referência.
2.1.3	Tempo de atuação comprovada do Coordenador, profissional de nível superior, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a)	Eng. Civil Carlos Henrique Sielski Marquardt	a) 2012 (sem atuação em Regularização Fundiária) CAT: pgs. 25 a 50 b) 2020 (sem atuação em Regularização Fundiária) Atestado: pg. 23 CAT: pg. 22 c) 2021 (sem atuação em Regularização Fundiária) Atestado: pg. 21 CAT: pg. 20 Atende à necessidade de atuação e função exercida em <u>projetos de regularização fundiária</u>, conforme exigido no item 2.1.3 do Anexo V do TR? Não. Considerando que, conforme o item 7 do Termo de Referência e o item 2.1.3 do seu Anexo V, exige-se comprovação mínima de atuação do Coordenador Eng. Civil ou Arquiteto e Urbanista em projetos de Regularização Fundiária, conclui-se pelo não atendimento do requisito técnico mínimo estabelecido no edital, razão pela qual a proposta foi desclassificada. Obs.: As CATs e atestados constantes entre as páginas 20 e 55 não foram contabilizados, tendo em vista que se referem a projetos



			urbanísticos sem vinculação comprovada à Regularização Fundiária.
2.1.4	Experiência do responsável técnico pelo Trabalho Técnico Social	Elton Rodrigues dos Santos	a) 2009 Diploma: pgs. 57-58 b) 2025 (não cita execução de Trabalho Social) Atestado: pgs. 64-65 Atende ao tempo de experiência mínimo: Não. Tempo total comprovado de experiência como responsável técnico pelo TTS: 0 anos Os documentos apresentados não comprovam atuação do profissional como responsável técnico em projetos com execução de Trabalho Técnico Social, tampouco demonstram o período mínimo de 3 anos exigido no item 2.1.4 do Anexo V do Termo de Referência. Considerando o não atendimento ao requisito técnico mínimo previsto no edital, a proposta foi desclassificada. Obs.: Além de o período indicado no atestado das páginas 64 e 65 referir-se a apenas um ano de execução, inferior ao mínimo exigido, o documento não comprova atuação em Trabalho Técnico Social, inexistindo, no conjunto documental apresentado, comprovação de experiência compatível com o item 2.1.4 do Anexo V do TR.



*Nota técnica 2:

O item 2.1.2 seria passível de diligência, mediante solicitação à empresa da apresentação de documentação complementar, incluindo projetos aprovados, que possibilitasse a aferição do quantitativo e a devida conversão de lotes para hectares. Importa ressaltar que o não atendimento ao critério mínimo previsto no item 2.1.2 constitui motivo para desclassificação. Tal inconsistência poderia, em tese, ser sanada por meio de diligência. Contudo, considerando que a desclassificação já restava caracterizada também pelo não atendimento aos requisitos mínimos dos itens 2.1.3 e 2.1.4, os quais não são passíveis de saneamento por meio de diligência, entendeu-se desnecessária a realização desse procedimento para saneamento do item 2.1.2.

Nota no Critério de Avaliação Técnica (NT)

NT = Desclassificada

Memória de Avaliação da Proposta Técnica:

Verificou-se, na análise da documentação referente aos critérios de Experiência e Capacidade Técnica Pretérita (item 2.1 do Anexo V do Termo de Referência), o não atendimento aos requisitos técnicos mínimos exigidos.

No item 2.1.2, não foi possível aferir o quantitativo na unidade expressa no edital, embora a inconsistência fosse passível de diligência, conforme detalhado na Nota Técnica 2 (*). No item 2.1.3, constatou-se que o profissional indicado para a função de Coordenador não apresentou comprovação de atuação em projetos de Regularização Fundiária, conforme exigido pelo Termo de Referência, tendo os atestados e Certidões de Acervo Técnico apresentados relação exclusiva com projetos e atividades sem vinculação comprovada à REURB. Da mesma forma, no item 2.1.4, verificou-se que o profissional indicado como responsável técnico pelo Trabalho Técnico Social não comprovou experiência mínima de 3 (três) anos em execução de Trabalho Técnico Social, inexistindo, no conjunto documental apresentado, comprovação de atuação compatível com as exigências editalícias.

Considerando que os itens 2.1.2, 2.1.3 e 2.1.4 do Anexo V do Termo de Referência estabelecem requisitos mínimos obrigatórios para qualificação técnica da proposta, conclui-se pelo não atendimento das exigências editalícias, razão pela qual a proposta foi desclassificada.

Em decorrência da desclassificação da proposta por ausência de atendimento aos requisitos técnicos mínimos exigidos no edital, não se mostra cabível o prosseguimento da análise da metodologia e da proposta técnica prevista no item 2.2 do Anexo V do Termo de Referência.



Proposta 4, conforme documento 3088921 do processo 25.0.000058273-8.

Empresa: Sagaz Empreendimentos e Gestão Imobiliária Ltda- Epp

Matriz de análise do critério Experiência e Capacidade Técnica Pretérita, conforme item 2.1 do Anexo V do Termo de Referência:

Item	Descrição	Profissional	Quantitativo acumulado e pontuação
2.1.1	Quantitativo de lotes levantados por meio de levantamentos planialtimétricos georreferenciados aplicados à Regularização Fundiária (acumulado)	Eng. Civil Mauricio de Andrade Gandini	a) 28 lotes (Município de Campo Grande, 2018) Atestado: pgs. 97-98 CAT: pgs. 99-101 b) 356 lotes (Município de Campo Grande, 2019) Atestado: pg. 103 CAT: pg. 102 c) 883 lotes (Correta Empreendimentos Imobiliários Ltda, 2022) Atestado: pg. 109 ART: pg. 108 Total contabilizado: 1267 lotes Considerando que o quantitativo é superior a 600 lotes e inferior a 1800: <u>Pontuação atribuída: 10 pontos</u> Obs.: As ARTs constantes entre as páginas 104 e 107 não foram contabilizadas, tendo em vista a ausência de atestados ou CAT-A que comprovem a efetiva execução e conclusão dos respectivos serviços técnicos.



2.1.2	Área total de projetos urbanísticos voltados à regularização fundiária elaborados	Eng. Civil Mauricio de Andrade Gandini	a) <u>0,82 ha</u> (Município de Campo Grande, 2018) Atestado: pgs. 97-98 CAT: pgs. 99-101 b) <u>12,46 ha</u> (Município de Campo Grande, 2019) Atestado: pg. 103 CAT: pg. 102 c) <u>37,48 ha</u> (Correta Empreendimentos Imobiliários Ltda, 2022) Atestado: pg. 109 ART: pg. 108 Total contabilizado: 50,76 ha Considerando que o quantitativo é superior a 36 ha: <u>Pontuação atribuída: 15 pontos</u>
2.1.2	Área total de projetos urbanísticos voltados à regularização fundiária elaborados	Arq. Marcio Hirokai Sakai	a) <u>16,60ha</u> (Município de Terrenos, 2022) Atestado: pgs. 27-28 Considerando que a documentação apresentada pelo Eng. Maurício de Andrade Gandini já assegura a pontuação máxima prevista para o subcritério 2.1.2, mostra-se desnecessária a contabilização adicional das áreas comprovadas pelo Arq. Marcio Hirokai Sakai para fins de majoração de pontuação. Obs.: O atestado e CAT constantes entre as páginas 15 e 17 (Município de Costa Rica) não foram contabilizados,



			tendo em vista que se referem à prestação de “serviços de consultoria e assessoria técnica”, não configurando comprovação de elaboração de projeto urbanístico voltado à regularização fundiária. Os atestados constantes entre as páginas 18 e 29 (Municípios de Terenos, Costa Rica, Santa Cruz de Monte Castelo, Dourados, Bom Jesus, Passo de Torres e empresa MRA Serviços e Representações e Construções Ltda.) não foram contabilizados, considerando que não identificam os profissionais efetivamente responsáveis pela execução técnica dos serviços, podendo comprovar capacidade operacional da empresa, porém não capacidade técnico-profissional, diante da ausência de vinculação a ART ou RRT no conjunto documental apresentado. Os atestados e CATs constantes entre as páginas 35 e 71 (Município de Campo Grande) não foram contabilizados, tendo em vista que se referem à coordenação e compatibilização de projetos, não configurando comprovação de elaboração de projeto urbanístico voltado à regularização fundiária. Tais documentos demonstram experiência em coordenação de projetos de REURB, apta à comprovação do item 2.1.3 do Anexo V do Termo de Referência, porém não comprovam a
--	--	--	---



			efetiva elaboração do projeto urbanístico para fins de pontuação no item 2.1.2. A RRT constante à página 89, vinculada a projeto de regularização fundiária de área de 0,42 ha, não foi contabilizada, tendo em vista a ausência de atestado ou CAT-A que comprove a efetiva execução e conclusão do serviço técnico correspondente.
2.1.3	Tempo de atuação comprovada do Coordenador, profissional de nível superior, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a)	Arq. Marcio Hirokai Sakai	a) 2017-2019 Declaração: pg. 35 CAT: pg. 37 e 38 Atestado: pg. 39 b) 2019-2020 Atestado: pg. 45 CAT: pg. 43 c) 2021-2022 Atestado: pg. 14 CAT: pgs. 12 e 13 Declaração: pg. 33 d) 2021 - 2026 Certidão de Registro e quitação pessoa jurídica - responsável técnico pela empresa. pg. 10 e 11 Verifica-se atuação contínua do profissional como Arquiteto e Urbanista no período de 2017 a 2026, atende também ao critério de experiência comprovada em projetos de regularização fundiária. Período



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CANOAS

Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Diretoria de Regularização Fundiária

			comprovado de 10 anos de atuação. Considerando que o tempo é igual ou superior a 10 anos: <u>Pontuação atribuída:</u> 15 pontos
2.1.4	Experiência do responsável técnico pelo Trabalho Técnico Social	Assistente Social Bruna Mozerat Vasques Lazaro	Atende ao tempo de experiência mínimo: Sim Tempo total comprovado: 4 anos • Períodos considerados: 2021 a 2024 (Associação de moradores do bairro Vivendas do Parque) Declaração: pg. 139 Considerando que o tempo é igual ou superior a 3 anos e inferior a 5 anos: <u>Pontuação atribuída:</u> 5 pontos



Matriz de análise do critério Metodologia e Proposta Técnica, conforme item 2.2 do Anexo V do Termo de Referência:

Subcritério	Julgamento - Nível de aderência (conforme Anexo VII do Termo de Referência)	Pontuação
Clareza, coerência e aplicabilidade da metodologia para cada etapa da REURB	<u>Média aderência*</u> - Metodologia geral, com algumas lacunas de detalhamento ou integração entre produtos, porém viável.	3 pontos
Adequação do cronograma físico à complexidade do objeto	<u>Média aderência*</u> - Cronograma coerente, mas sem detalhamento completo ou com pequenas inconsistências.	2 pontos
Estratégia de mobilização comunitária e execução do TTS	<u>Média aderência*</u> - Estratégia geral, mas sem detalhamento das ações participativas ou integração limitada com os demais produtos.	3 pontos
Estratégias de gestão de riscos e integração multidisciplinar	<u>Média aderência*</u> - Menciona riscos e integração de forma geral, sem plano estruturado.	5 pontos
Emprego de ferramentas tecnológicas e softwares especializados aplicáveis à REURB (ex.: drones, GIS, CAD, BIM, plataformas de gestão participativa)	<u>Média aderência*</u> - Indica softwares e tecnologias, mas sem detalhar sua aplicabilidade prática ou integração ao processo.	4 pontos



Fundamentação técnico-científica, incluindo bibliografia de apoio, legislação, estudos de caso, manuais técnicos e marcos conceituais para estudos urbanísticos e projetos	<u>Baixa aderência*</u> - Não apresenta referências ou apresenta de forma irrelevante	1 ponto
--	---	---------

*Para explicação mais detalhada, ver Memória de Avaliação da Proposta Técnica.

Nota no Critério de Avaliação Técnica (NT)

$$NT = 15 + 15 + 10 + 5 + 3 + 2 + 3 + 5 + 4 + 1 = 63$$

NT = 63

Memória de Avaliação da Proposta Técnica:

Subcritério: clareza, coerência e aplicabilidade da metodologia para cada etapa da REURB

A metodologia e proposta técnica apresentada pela proponente demonstra compreensão geral dos elementos centrais do objeto, contemplando algumas soluções complementares ao escopo previsto no Termo de Referência, tais como a previsão de selagem digital georreferenciada, mecanismos de tratamento e integração de dados no item 3.2 e procedimentos de mediação preventiva no item 3.4. Observa-se, ainda, preocupação com a integração entre os diferentes componentes técnicos do processo e com a interlocução junto à SMHRF e à Câmara Setorial de Regularização Fundiária (CSRF) durante as etapas de aprovação do projeto de regularização fundiária.

Entretanto, a análise da proposta evidencia modificações relevantes na estruturação metodológica e na organização dos produtos previstos no Termo de Referência, verificando-se que diversos aspectos essenciais das atividades e entregas definidas no edital não foram adequadamente contemplados ou foram apresentados de forma parcialmente incompatível com o fluxo operacional estabelecido pela contratação, comprometendo a aderência metodológica da proposta ao objeto licitado.

Nesse sentido, o desenvolvimento metodológico organiza o Trabalho Técnico Social de forma predominantemente segmentada, concentrando grande parte das ações nas fases inicial e final da execução contratual, em desacordo com a lógica transversal e continuada prevista no



cronograma físico-financeiro do Anexo II do TR, o qual estabelece atividades permanentes de mobilização comunitária, oficinas, reuniões e plantões sociojurídicos ao longo de toda a execução. Embora a proposta contemple ações de mobilização, orientação e comunicação social, verifica-se que sua abordagem encontra-se predominantemente direcionada ao cadastramento socioeconômico e à prestação de informações relativas ao processo de regularização fundiária, sem demonstrar, com o aprofundamento esperado, metodologia estruturada voltada à mobilização comunitária contínua, fortalecimento do protagonismo social, participação efetiva da população beneficiária e territorialização das ações sociais ao longo das diferentes etapas da REURB. Observa-se, ainda, insuficiência de detalhamento operacional quanto à frequência das atividades, duração das ações, composição das equipes envolvidas e articulação prática entre os diferentes eixos de atuação.

Outro elemento que não é abordado conforme o Termo de Referência é a estruturação do cadastro físico em planilha, prevista no produto “Levantamento de cadastro físico e selagem”. Adicionalmente, a proposta não desenvolve adequadamente os estudos de desconformidades urbanísticas e territoriais necessários à elaboração do projeto urbanístico de regularização fundiária. Embora existam menções genéricas à identificação de áreas de risco, ajustes de limites e alternativas de regularização, não se verifica metodologia estruturada para identificação, classificação e análise de elementos técnicos relevantes ao processo decisório urbanístico, tais como:

- incidência de diretrizes viárias e Vias do Plano Diretor;
- áreas não edificáveis;
- conflitos de mobilidade urbana;
- restrições urbanísticas e ambientais;
- impactos territoriais decorrentes da necessidade de reassentamentos;
- condicionantes capazes de influenciar diretamente as definições do projeto urbanístico e fundiário.

Tal lacuna reduz a consistência analítica da proposta frente às complexidades inerentes aos processos de REURB e fragiliza a integração entre os diagnósticos territoriais e a formulação das soluções urbanísticas.

Além disso, verifica-se que a proposta não contempla integralmente, diversas atividades e produtos obrigatórios previstos no Termo de Referência, dentre os quais:

- reunião inicial de apresentação do projeto;
- visita técnica inicial ao território;
- identificação e articulação com lideranças locais;
- planejamento estruturado de mobilização comunitária;
- visitas porta a porta para comunicação do levantamento topográfico e cadastramento;



- plantões sociojurídicos regulares;
- reuniões periódicas com a SMHRF;
- assembleias inicial e final com os moradores;
- oficinas temáticas obrigatórias;
- distribuição de cartilhas informativas;
- produção de vídeo institucional do programa.

Dessa forma, embora a proposta apresente estrutura metodológica básica compatível com parte do objeto e demonstre compreensão geral do processo de regularização fundiária, as inconsistências identificadas, as lacunas de detalhamento técnico e operacional e as alterações relevantes na organização metodológica e integração dos produtos comprometem a plena coerência, aplicabilidade e aderência da metodologia ao Termo de Referência. Assim, conclui-se que a proposta apresenta **média aderência** ao subcritério, posicionando-se em patamar inferior dentro dessa faixa, razão pela qual se atribui pontuação de **3 pontos**, nos termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: adequação do cronograma físico à complexidade do objeto

O cronograma físico apresentado pela proponente demonstra compreensão geral das etapas necessárias à execução do objeto, contemplando programação das atividades vinculadas aos serviços previstos no Termo de Referência. Contudo, verifica-se que a estrutura apresentada não se encontra plenamente alinhada à lógica operacional e à dinâmica de execução previstas no edital e no Cronograma Físico-Financeiro (CFF), especialmente no que se refere à concomitância e integração entre as diferentes frentes de trabalho.

Observa-se que parte das atividades é organizada de forma predominantemente sequencial, em desacordo com a execução articulada e contínua prevista para o desenvolvimento da REURB, reproduzindo as inconsistências metodológicas já identificadas no subcritério anterior, sobretudo quanto à segmentação do Trabalho Técnico Social e à insuficiente integração entre os produtos técnicos e sociais. Além disso, diversas atividades obrigatórias previstas no Termo de Referência não se encontram claramente incorporadas ao cronograma apresentado, comprometendo o detalhamento da execução. Soma-se a isso o fato de que a apresentação do cronograma ocorre de forma fragmentada e pouco sistematizada, sem quadro consolidado que permita visualizar com clareza a duração, simultaneidade, interdependência e distribuição temporal das atividades propostas, dificultando a análise objetiva dos aspectos relacionados à exequibilidade operacional da proposta. Dessa forma, embora o cronograma apresente estrutura geral compatível com parte das exigências do objeto, as inconsistências identificadas e o insuficiente detalhamento metodológico comprometem sua plena aderência ao subcritério. Assim, conclui-se que a proposta apresenta **média aderência**, posicionando-se em patamar inferior dentro dessa faixa, razão pela qual se atribui pontuação de **3 pontos**, nos



termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: estratégia de mobilização comunitária e execução do TTS

A proposta apresenta previsão de algumas ações de mobilização comunitária e instrumentos participativos, tais como plantões, cadastramento socioeconômico, utilização de grupo de comunicação por aplicativo e realização de oficinas. Contudo, observa-se que tais estratégias são estruturadas de forma pontual e fragmentada, sem demonstração de metodologia contínua e articulada de mobilização social ao longo de todas as etapas do processo de regularização fundiária, conforme previsto no Termo de Referência.

Verifica-se que a proposta não desenvolve adequadamente estratégias permanentes de sensibilização, acompanhamento comunitário e fortalecimento da participação social, aspectos essenciais para assegurar a adesão das famílias, a compreensão das etapas da REURB e a construção de vínculos territoriais durante a execução do projeto. Além disso, embora haja menção a instrumentos participativos, não foram apresentadas estratégias consistentes de articulação institucional e territorial com lideranças comunitárias, equipamentos públicos, serviços socioassistenciais e demais atores relevantes ao desenvolvimento do Trabalho Técnico Social.

Adicionalmente, constata-se que a execução do Trabalho Social encontra-se excessivamente restrita a atividades de cadastramento e orientações jurídico-administrativas, sem alinhamento integral às ações, objetivos e diretrizes previstos no Termo de Referência, especialmente no que se refere às atividades de mobilização continuada, educação fundiária, fortalecimento comunitário e desenvolvimento de ações socioeducativas ao longo da execução contratual. Observa-se, ainda, insuficiência de detalhamento quanto à frequência das ações, metodologia de execução, mecanismos de avaliação de participação social e estratégias específicas para enfrentamento de eventual baixa adesão da população às atividades propostas, o que fragiliza a consistência operacional do planejamento apresentado.

Dessa forma, embora a proposta apresente estratégias gerais de mobilização comunitária e instrumentos básicos de participação social, verificam-se limitações relevantes quanto ao detalhamento metodológico, à continuidade das ações, à articulação institucional e à integração do Trabalho Técnico Social com as demais etapas e produtos da REURB. Assim, conclui-se que a proposta apresenta **média aderência** ao subcritério, posicionando-se em patamar inferior dentro dessa faixa, razão pela qual se atribui pontuação de **3 pontos**, nos termos do item 2.1 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: estratégias de gestão de riscos e integração multidisciplinar



Verifica-se que a proposta apresentada pela proponente demonstra preocupação em identificar situações potencialmente capazes de impactar a execução da REURB, contemplando matriz de riscos associada a estratégias específicas de mitigação e resposta. Observa-se, nesse sentido, a correlação entre riscos técnicos, jurídicos, fundiários e operacionais e respectivas medidas preventivas e corretivas, evidenciando tentativa de estruturar metodologia de gerenciamento integrada às diferentes etapas da execução. Destacam-se, entre os aspectos positivos da proposta, a previsão de cruzamento antecipado de dados cartográficos e dominiais, utilização de soluções de engenharia mitigatória para áreas de risco, mecanismos de mediação e notificação qualificada para enfrentamento de impugnações e conflitos fundiários, bem como estratégias de busca ativa para atualização cadastral e redução de inconsistências nos levantamentos socioeconômicos.

No que se refere à integração multidisciplinar, a proposta demonstra compreensão da necessidade de articulação entre as áreas técnica, jurídica e social, prevendo fluxos estruturados de comunicação, interoperabilidade entre bases de dados geoespaciais e reuniões periódicas de alinhamento entre as equipes. Observa-se, ainda, a utilização de plataforma SIG/GIS como instrumento de integração operacional entre os diferentes componentes do projeto, permitindo rastreabilidade das decisões técnicas e compartilhamento de informações entre as equipes envolvidas.

Contudo, apesar da estrutura apresentada, identificam-se limitações relevantes quanto ao aprofundamento das estratégias voltadas especificamente aos riscos sociais inerentes aos processos de regularização fundiária. A proposta não desenvolve de forma suficiente mecanismos específicos para enfrentamento de situações como baixa adesão comunitária, resistência da população às ações do Trabalho Técnico Social e dificuldades de mobilização continuada ao longo da execução contratual. Da mesma forma, embora haja menção à integração entre as diferentes áreas, não se evidencia de maneira plenamente detalhada como o Trabalho Técnico Social será efetivamente incorporado ao planejamento, à tomada de decisões e à execução integrada das etapas técnicas da REURB, especialmente no que se refere à territorialização das ações sociais e sua articulação contínua com os produtos urbanísticos, fundiários e ambientais.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta **média aderência** ao subcritério, posicionando-se em patamar superior dentro dessa faixa, tendo em vista a existência de estratégias estruturadas de mitigação de riscos e mecanismos concretos de integração multidisciplinar, embora persistam limitações relevantes no desenvolvimento das estratégias sociais e na integração operacional do Trabalho Técnico Social. Assim, atribui-se pontuação de **5 pontos**, nos termos do item 2.4 do Anexo VII do Termo de Referência.



Subcritério: emprego de ferramentas tecnológicas e softwares especializados aplicáveis à REURB (ex.: drones, GIS, CAD, BIM, plataformas de gestão participativa)

A proposta apresenta a utilização de ferramentas tecnológicas e softwares aplicáveis ao desenvolvimento dos serviços de REURB, com destaque para a integração entre levantamento territorial e dados socioeconômicos por meio de ambiente SIG/GIS, bem como para o uso de drones no apoio às atividades de levantamento e espacialização das informações. Observa-se, ainda, a preocupação da proponente em estruturar interoperabilidade entre as equipes técnica, social e jurídica, especialmente através da utilização de plataforma integrada de dados espaciais.

Contudo, embora a proposta mencione tecnologias compatíveis com o objeto, a aplicabilidade prática dessas ferramentas não se encontra suficientemente detalhada ao longo da metodologia. A integração via SIG é apresentada de forma conceitualmente pertinente, porém excessivamente centralizada como solução tecnológica principal, sem desenvolvimento adequado de outras ferramentas, fluxos operacionais e rotinas complementares relevantes à execução do objeto.

Nesse sentido, verificam-se lacunas importantes quanto:

- à forma de estruturação, organização e planilhamento dos dados coletados em campo;
- aos métodos específicos de coleta, digitalização e validação das informações socioeconômicas;
- à definição de ferramentas voltadas à otimização do cadastramento em campo e à melhoria da qualidade e rastreabilidade dos dados;
- à descrição operacional de como os dados territoriais e sociais seriam consolidados e apresentados nos produtos finais (relatórios, reuniões, apresentações, assembleias, etc).

Além disso, embora haja menção ao uso de drones e “receptores GNSS RTK para georreferenciamento de alta precisão”, a proposta não desenvolve de maneira concreta quais os equipamentos e meios utilizados para atingir maior precisão e agilidade nos levantamentos, não informando, também, como os mesmos se relacionam ao aprimoramento dos elementos técnicos que são objeto do TR.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta **média aderência** ao subcritério, uma vez que indica ferramentas e tecnologias pertinentes ao objeto, porém sem detalhamento suficiente de sua aplicabilidade prática e integração operacional ao processo de execução dos serviços, razão pela qual se atribui pontuação intermediária de **4 pontos**, nos termos do item



2.5 do Anexo VII do Termo de Referência.

Subcritério: fundamentação técnico-científica, incluindo bibliografia de apoio, legislação, estudos de caso, manuais técnicos e marcos conceituais para estudos urbanísticos e projetos

A proposta apresenta referências normativas e legislativas básicas relacionadas à regularização fundiária, especialmente no âmbito da legislação federal. Contudo, verifica-se que tais referências são apresentadas de forma genérica, sem adequada contextualização técnica ou articulação efetiva com a metodologia proposta e com as especificidades territoriais e institucionais do objeto licitado. Observa-se, nesse sentido, ausência de referência à legislação municipal diretamente aplicável à REURB no Município de Canoas, notadamente à Lei Municipal nº 5.495/2010, bem como inexistência de análise ou incorporação das diretrizes do Plano Diretor e demais instrumentos urbanísticos locais relevantes à elaboração dos projetos urbanístico e fundiário.

Além disso, a proposta não apresenta fundamentação técnico-científica interdisciplinar compatível com a complexidade do objeto, deixando de contemplar bibliografia acadêmica, manuais técnicos, estudos de caso ou referenciais conceituais das áreas de urbanismo, engenharia, geotecnologias, assistência social ou ciências sociais aplicadas à regularização fundiária. Verifica-se, ainda, que as referências apresentadas não são efetivamente desenvolvidas ou incorporadas ao corpo metodológico da proposta, limitando-se a menções genéricas sem demonstração concreta de aplicabilidade prática ao objeto.

Dessa forma, entende-se que a proposta apresenta **baixa aderência** ao subcritério, uma vez que a fundamentação apresentada mostra-se insuficiente, genérica e com reduzida pertinência técnica frente à complexidade do objeto licitado, razão pela qual se atribui pontuação de **1 ponto**, nos termos do item 2.6 do Anexo VII do Termo de Referência.

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

Thyelle Vidal Fonseca
Assistente Social
CRESS 7626
Matrícula: 123677

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