



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Esportes e Desenvolvimento Social

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SIGA Nº SEDES-ETP-2026/00026

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Bento Gonçalves obteve autorização de ampliação do objeto, na data de 01 de julho de 2026, referente ao Termo de Compromisso OGU nº 964736/2024 - Operação 1096102-75 - Programa Moradia Digna – regularização fundiária urbana no Município de Bento Gonçalves, devido à existência de saldo remanescente após processo licitatório.

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

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

A aplicação da Regularização Fundiária no Município de Bento Gonçalves tem como marcos legais a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, o Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 200, de 27 de julho de 2018), a Lei Municipal nº 6.463/2018 e a Portaria MCID nº 75/2025.

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

A insuficiência de profissionais especializados no quadro funcional do Município justifica a contratação de empresa específica para prestação de serviços de regularização fundiária.

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

O Município de Bento Gonçalves celebrou junto ao Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal, o Termo de Compromisso nº 964736/2024 /MCIDADES/CAIXA –

Classif. documental

00.01.01.01



SEDESETP202600026A

MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Esportes e Desenvolvimento Social

Operação nº 1096102-75 – Programa: Periferia Viva – Objeto: regularização fundiária urbana no município de Bento Gonçalves, onde foi autorizado pelos entes a ampliar o objeto devido à existência de saldo remanescente.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ter expertise comprovada por meio de documentos a execução de Regularizações Fundiárias Urbanas (REURB). Não será aceita comprovação de execução de REURB inacabada, executada parcialmente ou em andamento.

Comprovar por meio de Atestado, fornecido pelo Departamento de Habitação da Secretaria de Esportes e Desenvolvimento Social, a visita técnica conjunta ao núcleo a ser regularizado.

Comprovar Atestado(s) de Capacidade Técnica Operacional, em nome da empresa, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) que a empresa executou Regularização Fundiária Urbana compatível em quantitativo de lotes com esta licitação. Não será aceito Atestado de Regularização Fundiária inacabada, executada parcialmente ou em andamento.

Comprovar Atestado(s) de Capacidade Técnico Profissional, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, pelo qual o profissional(is) indicado(s) comprove(em) ter executado Regularização Fundiária Urbana compatível em quantitativo de lotes com esta licitação, devidamente certificado pelo respectivo Conselho, quando for o caso.

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

Para cada produto específico é exigida a apresentação da responsabilidade técnica relativa a cada Conselho a que pertencem os profissionais envolvidos, para juntada ao processo administrativo do contrato. Referente aos produtos do trabalho social, é exigida assinatura do responsável técnico pelo trabalho, preferencialmente, assistente social.

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

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

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A execução de REURB-S no núcleo tem estimado 200 lotes, conforme Termo de Referência.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Esportes e Desenvolvimento Social

Procedemos a pesquisa direta com fornecedores, por meio de contatos e pesquisas de preço com empresas localizadas na região e com capacidade técnica para execução do objeto e, por serem fornecedores que já participaram de outros processos licitatórios de mesmo teor, conforme mapa de cotação anexo.

Com isso, foi cadastrado um plano de trabalho, o qual foi autorizado pela Caixa Econômica Federal, com o valor global de R\$ 302.796,66, sendo R\$ 289.890,00 (valor de repasse) e R\$ 12.906,66 (valor da contrapartida), o qual será subdividido em quatro etapas, com valores específicos cada uma, conforme detalhado em Termo de Referência.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado para a execução da REURB-S do núcleo é de R\$ 302.796,66.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será por lote único.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS

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

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

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

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

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Esportes e Desenvolvimento Social

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

12. DESCRIÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Não se aplica.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA CONTRATAÇÃO

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

14. JUSTIFICATIVA PELO NÃO-PREENCHIMENTO DOS ITENS NÃO OBRIGATÓRIOS

Não se aplica para esta contratação.

Bento Gonçalves, 10 de setembro de 2026.

- assinado eletronicamente -

Gabriela Cristina Bernhardt Demeda
Diretor

- assinado eletronicamente -

Eduardo Virissimo
Secretário Municipal

