



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: Contratação de empresa para elaboração de projeto e execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB), para atendimento de 800 (oitocentos) lotes, dentro do núcleo Vila Ponte Nova no Município de São Vicente, compreendendo a elaboração e fornecimento de produtos técnicos de cunho operacional, administrativo, jurídico e social, considerados comuns no ramo de atuação.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: R\$ 2.056.969,30, sendo R\$ 2.000.000,00 de repasse e R\$ 56.969,30 de contrapartida.

Convênio nº 1096082-32 – PAC - Transferegov nº 964746 - Ministério das Cidades- Caixa Econômica Federal e Município de São Vicente.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Requisitos relacionados à qualificação técnica multidisciplinar:

1) Coordenador Setorial Urbanístico: Arquiteto e Urbanista, Engenheiro Cartógrafo ou Engenheiro de Geodésia, Engenheiro Agrimensor, Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Civil, devidamente inscrito no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo; com experiência comprovada através de atestado de capacitação técnica CAT, execução, direção, coordenação ou supervisão dos serviços relacionados ao certame.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

2) Coordenador Setorial de Trabalho Social: Assistente Social, Sociólogo ou Psicólogo devidamente inscrito no CRESS ou CRP, com experiência profissional comprovada através de atestado de capacitação técnica ou currículo, por execução, direção, coordenação ou supervisão dos serviços relacionados ao certame.

3) Coordenador Setorial Jurídico: Bacharel em Direito com registro na OAB:

Comprovar, por meio da apresentação de no mínimo, 01 (um) atestado emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da licitante, ter prestado serviços técnicos especializados em atividades relacionadas à Regularização Fundiária - REURB.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: Regularização Fundiária de 800 lotes na Vila Ponte Nova.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Foi realizada pesquisa de mercado. Três empresas apresentaram orçamentos. A proposta mais vantajosa para a administração é a **mediana** entre cada serviço apresentados pelas empresas

Empresa 1	R\$ 1.996.039,30
Empresa 2	R\$ 2.110.001,90
Empresa 3	R\$ 2.133.265,80

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: A proposta mais vantajosa para a administração é a **mediana** entre cada serviços apresentados pelas empresas.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Orçamento para Regularização Fundiária de 800 lotes na Vila Ponte Nova							
Item	Descrição dos Serviços	Unid.	Qtde	Preço Total	Empresa 1	Empresa 2	Empresa 3
3.1	INTRODUÇÃO DA REURB NO NÚCLEO						
3.1.1	Cartografia Básica	Unid.	1	R\$ 99.400,00	99.400,00	94.320,00	120.000,00
3.1.2	Pesquisa Fundiária e Relatório Técnico	Unid.	1	R\$ 97.600,00	90.000,00	97.600,00	122.060,00
3.2	MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA DIVULGAÇÃO DE AÇÃO DE REGULARIZAÇÃO						
3.2.1	Identificação e pactuação com as lideranças locais e organizações comunitárias	Unid.	1	R\$ 73.520,00	73.520,00	66.320,00	76.000,00
3.2.2	Divulgação da Regularização na área de trabalho junto aos ocupantes	Unid.	1	R\$ 51.300,00	51.300,00	42.000,00	82.080,00
3.2.3	Reunião de Mobilização com a comunidade	Unid.	2	R\$ 39.500,00	30.000,00	39.500,00	48.000,00
3.2.4	Reunião para apresentação à comunidade do Projeto de Regularização Fundiária	Unid.	8	R\$ 172.000,00	152.000,00	172.000,00	192.000,00
3.2.5	Plantão de Atendimento	H	864	R\$ 172.800,00	216.000,00	165.283,20	172.800,00
3.3	ELABORAÇÃO DO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (LEPAC)						
3.3.1	Etapa 1 do Levantamento Planialtimétrico dos lotes	Unid.	800	R\$ 124.000,00	124.000,00	97.600,00	162.400,00
3.3.2	Etapa 2 do Levantamento Planialtimétrico da Poligonal	m²	72947	R\$ 138.599,30	138.599,30	153.188,70	102.125,80
3.4	SELAGEM DAS CASAS						
3.4.1	Selagem das Casas	Unid.	800	R\$ 43.760,00	43.760,00	38.360,00	55.200,00
3.5	CADASTRO SOCIAL E ENTREGA DE DOCUMENTOS						
3.5.1	Cadastro Social e entrega de documentos	Unid.	800	R\$ 344.800,00	344.800,00	372.000,00	257.600,00
3.6	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA						
3.6.1	Projeto da Regularização Fundiária - Memorial Descritivo dos lotes	Unid.	800	R\$ 355.200,00	355.200,00	318.400,00	400.000,00
3.6.2	Elaboração e Validação do Plano e da Estratégia da Regularização Fundiária	Unid.	1	R\$ 85.460,00	85.460,00	134.000,00	78.000,00
3.6.3	Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária	Unid.	1	R\$ 102.000,00	97.000,00	151.400,00	102.000,00
4.0	CAPACITAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA						
4.1	Curso para capacitação da Equipe	Unid.	1	R\$ 27.030,00	15.000,00	27.030,00	33.000,00
5.0	EVENTO DE ENTREGA DOS TÍTULOS						
5.1	Entrega dos títulos registrados	Unid.	1	R\$ 130.000,00	80.000,00	141.000,00	130.000,00
TOTAL GERAL				R\$ 2.056.969,30	1.996.039,30	2.110.001,90	2.133.265,80

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: A proposta mais vantajosa para a administração é a **mediana** entre cada serviço apresentados pelas empresas.

Modalidade de licitação: Técnica e Preço

Regime contratação: Menor Preço Unitário sendo que os valores unitários de cada serviço não podem ultrapassar os valores orçados pela administração.

8 – CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Tipo de Licitação:

Em conformidade com o Art. 36, § 2º, inciso II da Lei nº 14.133/2021, a licitação será processada e julgada sob o critério de **Técnica e Preço**, considerando a natureza predominantemente intelectual e de inovação dos serviços de consultoria em planejamento urbano e regularização fundiária a serem contratados. Tal critério visa selecionar a proposta que apresente a melhor combinação entre qualidade técnica e preço, otimizando o custo-benefício para a Administração Pública.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

8.2. Critérios de Avaliação por Técnica e Preço:

A avaliação das propostas será realizada em duas etapas distintas e sucessivas:

Etapa 1: Avaliação Técnica:

A Comissão Técnica de Contratação, designada pela Administração Municipal, realizará a análise técnica das propostas, em consonância com o Art. 31 da Lei nº 14.133/2021, observando os seguintes critérios objetivos:

Qualificação da Equipe Técnica: Será avaliada a experiência, formação e especialização da equipe técnica alocada para a execução dos serviços, com comprovação de atuação em projetos similares de planejamento urbano e regularização fundiária. A relevância da experiência em projetos de URBANIZAÇÃO DE PERIFERIAS e REURB-S será considerada um diferencial.

(Peso: 0 até 45 pontos)

ITEM	CARGO/ FUNÇÃO	FORMAÇÃO		TEMPO DE EXPERIENCIA EM DIREÇÃO OU COORDENAÇÃO (COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE CURRICULUM VITAE)	PONTUAÇÃO
1	COORDENADOR URBANISTICO	ENGENHEIRO CIVIL; ARQUITETO; ADVOGADO	P O N T U A Ç Ã O	≥ 4 ANOS E < 6 ANOS	1,0
				≥ 6 ANOS E < 8 ANOS	3,0
				> 8 ANOS	5,0
				NUMERO DE LOTES/UNIDADES HABITACIONAIS REGISTRADAS/AVERBADAS/TITU LADAS ATRAVÉS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (comprovação através de CAT para Engenheiros e Arquitetos, e atestado para Advogados)	
				≥ 1.000 unidades e < 2.250 unidades	4,0
				≥ 2.251 unidades e < 3.500 unidades	7,0
				≥ 3.501 unidades	10,0



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ITEM	CARGO/ FUNÇÃO	FORMAÇÃO	P O N T U A Ç Ã O	TEMPO DE EXPERIENCIA EM DIREÇÃO OU COORDENAÇÃO (COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE CURRICULUM VITAE)	PONTUAÇÃO
2	COORDENADOR JURIDICO	ADVOGADO		≥ 4 ANOS E < 6 ANOS	1,0
				≥ 6 ANOS E < 8 ANOS	3,0
				> 8 ANOS	5,0
				NUMERO DE PROCESSOS ANALISADOS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (comprovação através de atestado	
				≥ 60 processos e < 80 processos	4,0
				≥ 81 processos e < 100 processos	7,0
				≥ 101 processos	10,0

ITEM	CARGO/ FUNÇÃO	FORMAÇÃO	P O N T U A Ç Ã O	TEMPO DE EXPERIENCIA EM DIREÇÃO OU COORDENAÇÃO (COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE CURRICULUM VITAE)	PONTUAÇÃO
3	COORDENADOR SOCIAL	ASSISTENTE SOCIAL; PSICOLOGO		≥ 4 ANOS E < 6 ANOS	1,0
				≥ 6 ANOS E < 8 ANOS	3,0
				> 8 ANOS	5,0
				NUMERO DE CADASTRO SOCIAIS EXECUTADOS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (comprovação através de atestado	
				≥ 1.000 cadastros e < 2.500 cadastros	4,0
				≥ 2.501 cadastros e < 4.000 cadastros	7,0
				≥ 4001 cadastros	10,0



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Adequação e Qualidade do Plano de Trabalho: Avaliação da clareza, detalhamento, metodologia e cronograma de execução propostos no plano de trabalho, demonstrando o conhecimento técnico da equipe e a capacidade de execução dos serviços em conformidade com o Termo de Referência e as melhores práticas do setor. **(Peso: 0 até 30 pontos)**

Proposta de Metodologia Participativa: Avaliação da proposta de metodologia para a participação da comunidade local no processo de planejamento e regularização fundiária, demonstrando a capacidade de promover a inclusão social e a legitimidade das ações a serem implementadas. **(Peso: 0 até 20 pontos)**

Inovação e Sustentabilidade: Avaliação da proposição de soluções inovadoras e sustentáveis para a requalificação do território, considerando a utilização de tecnologias limpas, a promoção da eficiência energética, a gestão de recursos hídricos e a preservação do patrimônio cultural e ambiental. **(Peso: 0 até 05 pontos)**

Serão classificadas para a etapa de avaliação de preço as propostas que alcançarem a pontuação mínima de 70 pontos (setenta) do total de pontos atribuídos à avaliação técnica.

Etapa 2: Avaliação de Preço:

As propostas classificadas na etapa técnica serão avaliadas considerando o menor preço ofertado para a execução dos serviços, observando os princípios da economicidade e da eficiência, em consonância com o Art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

8.3. Cálculo da Pontuação Final:

A pontuação final de cada proposta será calculada ponderando-se a pontuação técnica e a pontuação de preço, conforme a seguinte fórmula:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

$$PF = (PT \times 0,6) + (PP \times 0,4)$$

Onde:

PF = Pontuação Final

PT = Pontuação Técnica

PP = Pontuação de Preço (calculada inversamente proporcional ao preço ofertado)

A proposta com a maior pontuação final será declarada vencedora do certame.

8.4. Critérios de Desempate:

Em caso de empate na pontuação final, o desempate será realizado de acordo com o Art. 60 da Lei nº 14.133/2021, priorizando-se:

A proposta com a maior pontuação na avaliação técnica.

A proposta apresentada por licitante que comprove o cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atenda às regras de acessibilidade previstas na legislação.

A proposta apresentada por licitantes que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no país.

Sorteio, em último caso.

8.5 - Observações:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Comissão Técnica de Contratação deverá ser composta por de no mínimo de 03 (três) e no máximo de 05 (cinco) servidores efetivos qualificados e experientes, com conhecimento técnico nas áreas de planejamento urbano, regularização fundiária e direito administrativo, garantindo a imparcialidade e a legalidade do processo licitatório, convocados através de portaria específica para o certame.

9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: Trata-se da Regularização Fundiária de 800 lotes na Vila Ponte Nova. O objeto contempla todas as fases da regularização fundiária:

- Introdução da REURB no núcleo;
- Mobilização Comunitária Divulgação de Ação de Regularização;
- Elaboração do Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC);
- Selagem das Casas;
- Cadastro Social e Entrega de Documentos;
- Projeto de Regularização Fundiária;
- Capacitação da Equipe Técnica;
- Evento da Entrega de Títulos.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: Com a contratação dos serviços de execução de Projeto de Regularização Fundiária, o município posteriormente poderá cobrar o imposto devido dos lotes regularizados, com isso poderá ter aumento da arrecadação municipal, bem como, obter recursos estaduais e federais para urbanização e melhoria habitacional do núcleo. Como também melhoria na qualidade de vida dos moradores que receberão a matrícula individualizada dos lotes.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: A Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária indicará um servidor como fiscal do serviço e outro funcionário como gestor do contrato.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Não há contratações correlatas e/ou interdependentes

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: O Projeto de Regularização Fundiária trará impactos positivo ao município e aos proprietários, tornando-se incentivo à adoção de práticas sustentáveis, promove a ordenação territorial e a distribuição de recursos e serviços públicos.

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Sendo assim informo que a solução escolhida proporcionará para a instituição, em termos de eficácia, eficiência, efetividade a melhor solução.

15. RESPONSÁVEIS

Arq. Audrey Marques
Fiscal de Obras

Arq. Elizabeth Correia
Fiscal de Obras

Higor Ferreira
Secretário de Habitação e Regularização Fundiária