



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA SERRANA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1.Introdução

Este documento apresenta os estudos técnicos preliminares, onde será avaliada a contratação pretendida, demonstrando os elementos e as informações essenciais que servirão para embasar a elaboração do Termo de Referência, quando for considerada viável, de modo a melhor atender aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional.

2.Objeto

Constitui objeto do presente estudo técnico a pretensa: Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos profissionais de consultoria e assessoria especializada em Geointeligência Municipal, Cartografia, Cadastro Técnico Multifinalitário e Regularização Fundiária Urbana – REURB, destinados ao Município de Vista Serrana/PB, compreendendo orientação técnica, urbanística, cartográfica, cadastral e administrativa para estruturação, implantação, acompanhamento e validação dos procedimentos necessários à regularização fundiária urbana, elaboração e atualização da base cartográfica municipal, georreferenciamento e modernização do cadastro imobiliário urbano, elaboração da Planta de Referência Cadastral – PRC, apoio técnico à elaboração da Planta Genérica de Valores – PGV, capacitação da equipe técnica municipal, integração de sistemas de informações geográficas ao sistema tributário municipal, bem como assessoramento técnico na instrução, organização e acompanhamento dos processos administrativos de REURB-S e REURB-E, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

3.Necessidade da contratação

A contratação descrita, que mesmo com o contínuo esforço de sempre buscar a otimização dos processos de trabalho, é essencial: Pela necessidade da devida efetivação de serviço para suprir demanda específica – Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos profissionais de consultoria e assessoria especializada em Geointeligência Municipal, Cartografia, Cadastro Técnico Multifinalitário e Regularização Fundiária Urbana – REURB, destinados ao Município de Vista Serrana/PB, compreendendo orientação técnica, urbanística, cartográfica, cadastral e administrativa para estruturação, implantação, acompanhamento e validação dos procedimentos necessários à regularização fundiária urbana – considerada oportuna e imprescindível, bem como relevante medida de interesse público; e ainda, pela necessidade de desenvolvimento de ações continuadas para a promoção de atividades pertinentes, visando à maximização dos recursos em relação aos objetivos programados, observadas as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

4.Alinhamento aos planos da Administração

A contratação pretendida está alinhada aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas, onde estão fixadas e detalhadas as respectivas ações ao alcance dos objetivos institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos respectivos projetos, programas e processos.

5.Requisitos da contratação

As características e especificações do objeto da referida contratação são:

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE
TP 1	Assessoria técnica para estruturação e implantação do Programa Municipal de Geointeligência;Elaboração, atualização e validação da base cartográfica municipal urbana por meio de mapeamento georreferenciado;Orientação técnica para levantamento aerofotogramétrico, produção de ortofotocartas digitais, modelos digitais de superfície e terreno;Estruturação, atualização, georreferenciamento e integração do Cadastro Técnico Imobiliário Multifinalitário;Geocodificação, identificação, vetorização e organização de imóveis urbanos, quadras, lotes, logradouros e equipamentos públicos;Elaboração e implantação da Planta de Referência Cadastral – PRC;Assessoria técnica para elaboração e atualização da Planta Genérica de Valores – PGV;Apoio técnico para levantamento, identificação e regularização dos imóveis públicos municipais não escriturados;Orientação técnica e administrativa para instrução, organização e acompanhamento dos processos de Regularização Fundiária Urbana – REURB-S e REURB-E;Elaboração de peças técnicas, memoriais descritivos, plantas, levantamentos planialtimétricos e documentos necessários aos procedimentos fundiários;Capacitação técnica da equipe municipal mediante elaboração de manuais, fluxos, cartilhas, treinamentos e orientações operacionais;Integração das informações cartográficas e cadastrais aos sistemas tributários e administrativos do Município;Apoio técnico junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes;Supervisão técnica e validação dos produtos cartográficos, cadastrais e fundiários gerados no âmbito do projeto;Assessoria para organização da documentação técnica e administrativa necessária à regularização patrimonial e territorial do Município.Os serviços serão executados conforme as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, Lei nº 14.133/2021, normas técnicas aplicáveis ao georreferenciamento, cadastro territorial multifinalitário e regularização fundiária urbana, observando-se os princípios da	Serv.	1

O prazo máximo para a execução do objeto desta contratação e que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas na Lei 14.133/21, está abaixo indicado e será considerado da assinatura do Contrato ou equivalente:

Início: 3 (três) dias;

Conclusão: 12 (doze) meses.

A vigência da presente contratação será determinada: 12 (doze) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21. Salienta-se que neste instrumento de planejamento foram consideradas as especificações da pretensa contratação, definidas pelo setor técnico competente e detalhadas nos respectivos documentos decorrentes, preliminarmente elaborados quando necessários, a exemplo de memórias de cálculo, planilhas orçamentárias e cronogramas físico-financeiros.

A contratação do serviço, objeto deste estudo preliminar, deverá considerar os seguintes normativos: Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021; Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006; Lei Federal nº 14.039, de 17 de agosto de 2020; e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas.

Uma vez autorizada, a contratação pretendida deverá possuir previsão e adequação orçamentária e financeira com o orçamento vigente, necessariamente demonstrada, e compatibilidade com as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

Recursos não Vinculados de Impostos: 03.01 SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO 04 122 0050 2097
 Manutenção das Atividades da Secretaria de Administração e Planejamento
 Objetivo: Manter as Atividades da Secretaria de Administração e Planejamento Fonte: 1500.0000 Recursos não Vinculados de Impostos
 181 3.3.90.39 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

6. Relação entre a demanda pretendida e o dimensionamento do serviço

O adequado equilíbrio entre a demanda requerida e a dimensão da correspondente contratação é fundamental para o seu planejamento e execução, notadamente com o intuito de reduzir ou, até mesmo, de se evitar aditivos contratuais desnecessários ou, ainda, a necessidade da realização de novo certame, com consequente perda de economia de escala. O quantitativo e a respectiva unidade da presente contratação em função do serviço delineado e utilização prováveis, foram devidamente definidos mediante observância à previsão da demanda a ser atendida e possíveis alterações em decorrência das atividades a serem desenvolvidas e seus desdobramentos, bem como considerando o orçamento disponível e ainda a sequência histórica da realização de despesas semelhantes, quando existente.

7. Levantamento de mercado

Foram analisadas contratações similares feitas por outras entidades, por meio de consultas aos respectivos sistemas de gestão dos órgãos fiscalizadores, com o intuito de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração e as identificadas, quando possível e consideradas viáveis, foram incorporadas na contratação em análise.

Constatou-se, inclusive, que para a realização de despesas semelhantes ao objeto do presente estudo técnico, diversas entidades públicas efetivam a contratação de forma análoga à que se pretende adotar pela Administração, cumprindo as regras e exigências legais e normativas.

8. Justificativa da escolha do tipo de solução a contratar

A solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional, é a pretensa: Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos profissionais de consultoria e assessoria especializada em Geointeligência Municipal, Cartografia, Cadastro Técnico Multifinalitário e Regularização Fundiária Urbana – REURB, destinados ao Município de Vista Serrana/PB, compreendendo orientação técnica, urbanística, cartográfica, cadastral e administrativa para estruturação, implantação, acompanhamento e validação dos procedimentos necessários à regularização fundiária urbana. Salienta-se que a vigência da contratação será determinada: 12 (doze) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21. Salienta-se que se mesmo diapasão, sopesadas as possibilidades previstas no Art. 44, da Lei 14.133/21, quando houver, observados os aspectos da demanda requerida, e após considerados os custos e os benefícios de cada opção prevista no referido diploma legal, indica-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração, a contratação do objeto detalhado no presente instrumento, da forma como se apresenta.

9. Estimativas preliminares dos preços

Nos termos da norma vigente o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto. Informamos que, relativamente ao procedimento em tela, existe previsão de dotação específica no orçamento vigente, apropriada para a devida execução do objeto a ser contratado, conforme consulta prévia efetuada ao setor responsável.

Na pretensa contratação o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas - BDI de referência e dos Encargos Sociais - ES cabíveis, foi definido por meio da utilização do seguinte parâmetro: utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso.

Com base nos custos para execução do objeto da contratação, definidos por meio de parâmetro na forma estabelecida no Art. 23, § 2º, da Lei 14.133/21, relacionamos abaixo o preço de referência considerado satisfatório.

A estimativa preliminar total a ser considerada é equivalente a R\$ 100.000,00.

9.1. Etapas de Desenvolvimento, Cronograma, Preços e Forma de Pagamento

A Consultoria Técnica Especializada objeto da presente será desenvolvida por intermédio de Consultor Sênior detentor de expertise técnica comprovada em Cartografia, Cadastro Técnico, Geoprocessamento e Regularização Fundiária Urbana – REURB, em atuação articulada e colaborativa com a equipe técnica da Prefeitura Municipal, formalmente designada para o projeto. As atividades de consultoria compreenderão orientação técnica, assessoria especializada, supervisão metodológica e validação dos procedimentos, sendo executadas de forma compartilhada com a Administração Municipal, respeitadas as atribuições institucionais de cada parte.

A seguir, apresenta-se a especificação das etapas de desenvolvimento, bem como os respectivos valores propostos, observando-se que as atividades operacionais a cargo da equipe da Prefeitura Municipal de Vista Serrana/PB não estão contempladas nos valores ora apresentados.

Declara-se, ainda, que todos os custos inerentes à execução da consultoria, tais como deslocamentos, viagens, estadias e alimentação da equipe da consultoria, serão integralmente suportados pela CONTRATADA, não gerando ônus adicional ao Município além daqueles expressamente previstos.

9.2. Preço e Forma de Pagamento

Para viabilizar a implantação compartilhada do projeto, fica estabelecido que a proposta contemplará, de forma estimada, aproximadamente 2Km² de mapeamento fotogramétrico cartográfico, georreferenciamento do cadastro imobiliário de aproximadamente 1.000 (um mil) imóveis localizados na área urbana, a elaboração da Planta Genérica de Valores, e acompanhamento de 50 (cinquenta) processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, com localização a ser definida pela Administração Municipal.

A atuação da Consultoria Técnica Especializada consistirá na orientação, assessoria, supervisão metodológica e validação técnica dos procedimentos administrativos relacionados aos processos cartográficos e cadastrais, desenvolvidos em conjunto com a equipe técnica da Prefeitura Municipal de Vista Serrana/PB, respeitadas as atribuições institucionais do Município.

As atividades a serem contempladas no âmbito da consultoria compreenderão, entre outras, aquelas necessárias à adequada estruturação dos processos, observadas as diretrizes legais e normativas aplicáveis, conforme detalhamento a seguir.

Descrição das Atividades Compartilhadas e Assistidas

1. **Elaboração da Base Cartográfica do Projeto:** Compreende a orientação técnica e o acompanhamento metodológico do levantamento aéreo, com validação técnica, por meio de aeronave não tripulada (VANT), abrangendo área aproximada de 200ha (2,0km²), correspondente às áreas selecionadas pela Administração Municipal. Inclui, ainda, a orientação para implantação de pontos de controle e de checagem de campo, bem como o apoio técnico à elaboração da base cartográfica municipal, composta por Ortofotocartas Digitais Georreferenciadas, Modelos Digitais de Superfície (MDS), Modelos Digitais de Terreno (MDT) e informações altimétricas.
2. **Criação e Georreferenciamento do Cadastro Imobiliário:** Compreende a orientação técnica para a realização do cadastro imobiliário, georreferenciamento dos imóveis levantados e vetorização no sistema de geoprocessamento, com integração à base cartográfica municipal, relativos aos imóveis identificados e cadastrados nas áreas do projeto (aproximadamente 1.000). Inclui ainda, a supervisão técnica da atualização cadastral, bem como a identificação dos imóveis não cadastrados, para posterior cadastramento pela equipe municipal, sob acompanhamento da consultoria técnica especializada.
3. **Preparo da PRC – Planta de Referência Cadastral:** Compreende a preparação técnica da equipe municipal responsável pela implantação do processo de inteligência geográfica (Geointeligência), definindo metodologias e fluxos necessários a criação e gestão do Setor de Cartografia, na manutenção e atualização da base cartográfica municipal. Essas PRC deverão conter informações obtidas a partir da produção cartográfica e cadastral, oferecendo informações como: Casas; Lotes; Quadras; Ruas; Redes de infraestrutura implantada; Hidrografia;
4. **Capacitação da Equipe Técnica Municipal:** Compreende a capacitação técnica da equipe municipal responsável pela implantação da geointeligência municipal e Comissão REURB, por meio da elaboração de manuais, cartilhas e materiais orientativos, definindo metodologias, fluxos e procedimentos a serem observados pela equipe da Prefeitura na execução das atividades relacionadas à atualização cadastral imobiliária e social, à coleta de informações cartográficas, Nesse contexto, a Consultoria Técnica Especializada prestará capacitação técnica à equipe da Prefeitura Municipal, por meio da elaboração de manuais, cartilhas e materiais orientativos sobre as atividades de Cartografia, Cadastro Técnico Municipal, e Regularização Fundiária, definindo metodologias, fluxos e diretrizes a serem observados pela equipe municipal, bem como aquelas aplicáveis às atividades eventualmente contratadas junto a terceiros.
5. **Planta Genérica de Valores:** compreendendo assessoria técnica para a pesquisa, homogeneização, e definição dos valores básicos unitários (VBUs) de terrenos e edificações, numa quantidade estimada de 1.500 imóveis. Acompanhamento da elaboração de minuta de Lei Municipal, como parte da legislação tributária municipal, segundo normas estabelecidas pela NB-14653, visando a implantação de uma nova metodologia de avaliação de imóveis para fins de tributação, de acordo com a filosofia do Sistema de Avaliações Municipais; Rezoneamento Cadastral, do Cadastro de Logradouros, e do Cadastro da Infraestrutura Urbana e Serviços, para a nova metodologia da PGV; e gestão dos serviços de campo e escritório, a serem realizados pela Equipe da Prefeitura, visando a elaboração da Planta Genérica de Valores, contemplando a coleta de dados, a homogeneização e o processamento dos dados coletados;
6. **REURB S – Confecção dos Processos de Regularização Fundiária:** Contempla a orientação técnica e metodológica para a estruturação dos processos administrativos de regularização fundiária, incluindo o processamento dos requerimentos, o recebimento e conferência da documentação dos beneficiários pela equipe municipal, a organização e digitalização dos documentos, a vinculação dos imóveis ao cadastro imobiliário urbano e a avaliação do enquadramento jurídico dos imóveis nas modalidades REURB-S ou REURB-E, nos termos da Lei nº 13.465/2017 e da legislação municipal complementar, envolvendo aproximadamente 50 imóveis.
7. **REURB S - Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária:** Compreende a orientação estratégica e técnica da consultoria para a elaboração das etapas do Projeto de Regularização Fundiária ou do Projeto de Demarcação Urbanística, conforme o caso, para o Núcleo Urbano Informal delimitado. Inclui o apoio técnico à elaboração do projeto urbanístico, quando necessário, a orientação para a elaboração das peças técnicas dos lotes (plantas e memoriais descritivos), a integração dos sistemas de informações geográficas com o sistema tributário municipal, bem como a orientação para a emissão das minutas das Certidões de Regularização Fundiária – CRF e dos Títulos de Regularização Fundiária.
8. **REURB S – Atividades Complementares da Regularização Fundiária:** Contempla a orientação e o acompanhamento técnico das etapas de saneamento dos procedimentos administrativos, da emissão dos documentos definitivos das CRF e dos Títulos de Regularização Fundiária (dos 50 imóveis), bem como do encaminhamento desses documentos ao Cartório de Registro de Imóveis, a serem realizados pela equipe da Prefeitura Municipal, assistida pela consultoria técnica especializada.

9.3. Preço e Forma de Pagamento

O valor global proposto para a execução das atividades de Consultoria Técnica Especializada em Geointeligência Municipal, objeto da presente O pagamento poderá ser efetuado em 06 (seis) parcelas, vinculadas a marcos de acompanhamento, validação técnica e evolução dos procedimentos, conforme descrito a seguir:

- **Parcela 1:** R\$20.000,00 (vinte mil reais), correspondente à 20% do valor total do contrato, a ser paga na apresentação de Relatório Técnico Diagnóstico, compreendendo as atividades de assessoria técnica inicial, definição de procedimentos, mobilização da equipe municipal, orientação e acompanhamento do voo fotogramétrico da Sede e demais áreas do projeto, bem como à orientação para implantação dos pontos de controle e de checagem de campo.
- **Parcela 2:** R\$20.000,00 (vinte mil reais), correspondente à 20% do valor total do contrato, a ser paga em até 30 (trinta) dias após a parcela 1, mediante a apresentação de Relatório Mensal de Atividades da Consultoria Técnica, contemplando os documentos relacionados à base cartográfica, estruturação da equipe, definição da metodologia de trabalho e orientação para o levantamento cadastral imobiliário e coleta de dados da PGV, na área do projeto.
- **Parcela 3:** R\$15.000,00 (quinze mil reais), correspondente à 15% do valor do valor total do contrato, a ser paga em até 30 (trinta) dias após a liberação da Parcela 2, mediante a validação técnica da consultoria quanto à estruturação da documentação de 750 (setecentos e cinquenta) imóveis, com comprovação do georreferenciamento imobiliário, e do cadastro de logradouros e infraestrutura urbana.
- **Parcela 4:** R\$15.000,00 (quinze mil reais), correspondente à 15% do valor do valor total do contrato, a ser paga em até 30 (trinta) dias após a liberação da Parcela 3, mediante a validação técnica da consultoria quanto à estruturação da documentação de aproximadamente 750 (setecentos e cinquenta) imóveis, com comprovação do georreferenciamento imobiliário, e apresentação dos produtos da PGV.
- **Parcela 5:** R\$15.000,00 (quinze mil reais), correspondente à 15% do valor total do contrato, a ser paga em até 30 (trinta) dias após a liberação da Parcela 4, mediante a validação técnica da consultoria quanto à estruturação da documentação dos 50 (cinquenta) imóveis do REURB-S, com comprovação do protocolo das CRF, Títulos e Peças Técnicas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, realizados pela Comissão Municipal do REURB.
- **Parcela 6:** R\$15.000,00 (quinze mil reais), correspondente à 15% do valor total do contrato, a ser paga em até 30 (trinta) dias após a liberação da Parcela 5, mediante a validação técnica da consultoria quanto à estruturação da documentação da PGV, em relação à sua adaptação ao Código Tributário Municipal, e os documentos relacionados implantação da Geointeligência Municipal (manuais, cartilhas, materiais orientativos), definindo metodologias, fluxos e procedimentos a serem observados pela equipe da Prefeitura.

5.4. Cronograma Físico das Atividades e Prazo do Contrato

O desenvolvimento das atividades previstas na presente Consultoria Técnica Especializada observará o Cronograma e os prazos estabelecidos, a ser construído após a assinatura do Contrato, considerando a execução compartilhada entre a CONTRATADA e a Prefeitura Municipal, respeitadas as atribuições institucionais de cada parte. O prazo global previsto no Cronograma de Desenvolvimento da Consultoria Técnica Especializada é de 210 (duzentos e dez) dias, contados a partir da assinatura do contrato, para a conclusão das atividades previstas na presente proposta. O referido prazo poderá ser ajustado de comum acordo entre a CONTRATADA e a Prefeitura Municipal, mediante justificativa técnica, em razão de eventuais adequações necessárias ao andamento dos procedimentos administrativos, à disponibilidade de informações ou a fatores supervenientes relacionados à execução compartilhada do projeto.

10. Descrição da solução como um todo

Conforme os elementos apresentados, a solução é: Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos profissionais de consultoria e assessoria especializada em Geointeligência Municipal, Cartografia, Cadastro Técnico Multifinalitário e Regularização Fundiária Urbana – REURB, destinados ao Município de Vista Serrana/PB, compreendendo orientação técnica, urbanística, cartográfica, cadastral e administrativa para estruturação, implantação, acompanhamento e validação dos procedimentos necessários à regularização fundiária urbana, elaboração e atualização da base cartográfica municipal, georreferenciamento e modernização do cadastro imobiliário urbano, elaboração da Planta de Referência Cadastral – PRC, apoio técnico à elaboração da Planta Genérica de Valores – PGV, capacitação da equipe técnica municipal, integração de sistemas de informações geográficas do sistema tributário municipal, bem como assessoramento técnico na instrução, organização e acompanhamento dos processos administrativos de REURB-S e REURB-E, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis. Entende-se que o serviço poderá ser realizado por execução indireta, sob o regime de empreitada por preço unitário.

11. Metodologia de Trabalho

As atividades previstas compreendem um conjunto de ações de natureza técnica e intelectual, a serem desenvolvidas no âmbito de Consultoria Técnica Especializada em Geointeligência Municipal e Regularização Fundiária Urbana, incluindo, entre outras, assessoria técnica e urbanística, apoio técnico à Administração Municipal, elaboração de estudos, diagnósticos e pareceres técnicos, bem como a transferência de conhecimentos à equipe municipal.

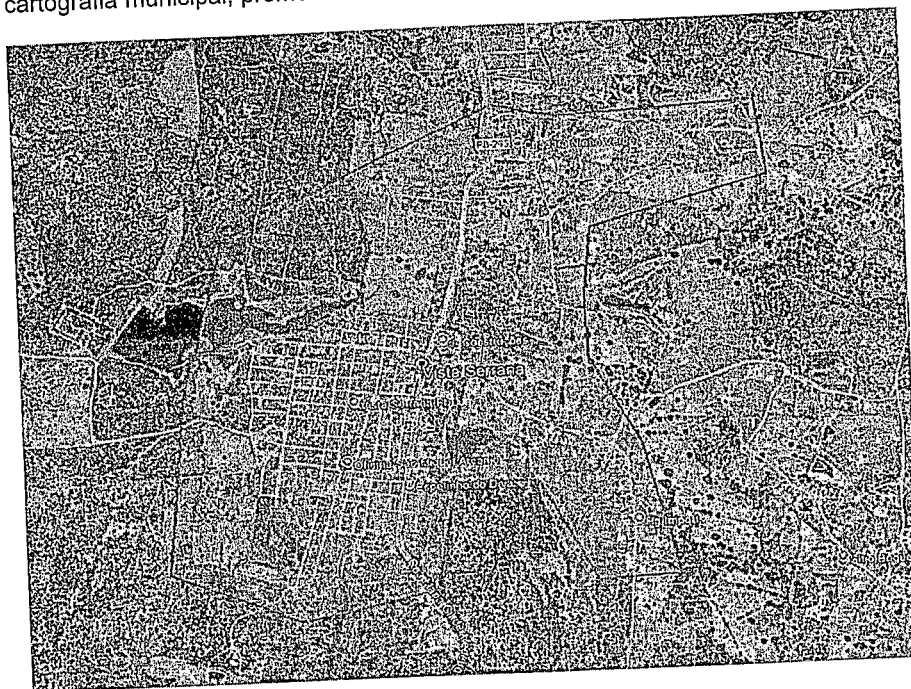
As atividades operacionais necessárias à implementação dos procedimentos de Geointeligência serão desenvolvidas pela equipe técnica da Prefeitura Municipal, sob orientação, acompanhamento e supervisão técnica da consultoria especializada, com o objetivo de agilizar os procedimentos administrativos, otimizar recursos e minimizar custos, assegurando a adequada condução do projeto. A execução dos serviços será realizada por meio de abordagem técnica especializada, estruturada em etapas integradas, compreendendo:

- Diagnóstico técnico-cartográfico e cadastral da base existente;
 - Definição de parâmetros técnicos e critérios metodológicos próprios;
 - Execução técnica das atividades cartográficas e cadastrais;
 - Validação técnica dos produtos gerados;
 - Integração dos dados produzidos aos sistemas e rotinas administrativas do Município;
 - Orientação técnica contínua à equipe municipal, no que diz respeito à Geointeligência Municipal e na REURB.
- A execução não se limita a procedimentos mecânicos ou operacionais, mas envolve decisões técnicas qualificadas, interpretação normativa e adequação metodológica às particularidades territoriais, urbanísticas e jurídicas do Município. O objetivo é o de criar o ambiente perfeito à execução desse processo de Geointeligência (Cadastral, Cartográfico, e de Georreferenciamento) nas áreas de interesse do projeto, além de apresentar metodologia da Planta Genérica de Valores, a ser aplicada na avaliação dos imóveis, visando a melhoria da arrecadação tributária municipal (IPTU, ITIV). Para atingir este objetivo é necessário que o município disponha de informações cartográficas e cadastrais atualizadas. Assim sendo, propomos as seguintes atividades:

a. Elaboração da Base Cartográfica (MAPEAMENTO)

1- Esta etapa compreende a consultoria e o apoio técnico especializado voltados à orientação e acompanhamento das atividades de aquisição de mapeamento fotogramétrico e da produção de ortofotocartas de alta resolução e mosaico autorretificado, destinadas à estruturação da base cartográfica das áreas de interesse do projeto.

- II- A consultoria abrangerá, ainda, a orientação técnica para a criação e organização de arquivo digital georreferenciado da área urbana, com a criação da Base Cartográfica vetorial (quadras, lotes, eixos, logradouros, numeração, zoneamento, equipamentos), inclusive aqueles ainda não incorporados à base de dados do Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal.
- III- As atividades serão desenvolvidas por meio de capacitação técnica assistida, com a participação da equipe municipal, cabendo à consultoria especializada a orientação, supervisão e validação técnica dos procedimentos relacionados à aquisição das imagens aéreas e à elaboração da cartografia municipal, promovendo a transferência de conhecimento e o fortalecimento da capacidade técnica do Município.

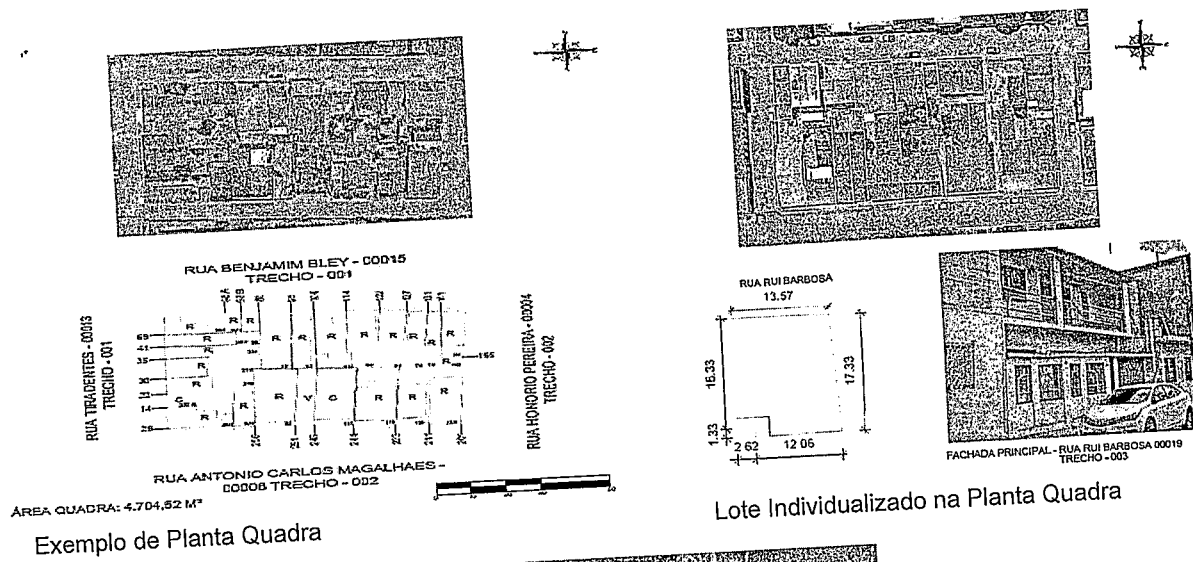


b. Cadastro Técnico Municipal/GEOCODIFICAÇÃO

- I- O Cadastro Técnico Municipal constitui subsistema integrante de um Sistema de Informações, podendo ser definido como o conjunto organizado de dados e descrições relativas à superfície, situação, limites, qualidades, valores e demais circunstâncias físicas, econômicas e jurídicas da propriedade territorial, consideradas em seus diversos aspectos e aplicações.
- II- Tradicionalmente, o cadastro imobiliário tem fornecido informações essenciais à administração da propriedade urbana. Contudo, os sistemas de cadastros multifinalitário, estruturados com base nos imóveis (lotes e edificações), passaram a desempenhar papel estratégico, sendo amplamente utilizados como instrumento de apoio à tomada de decisões administrativas e ao planejamento urbano.
- III- O registro cadastral pode ser composto por elementos gráficos e alfanuméricos, sendo a indexação gráfica da estrutura do imóvel, representada pelo mapa cadastral, fundamental para a integração do sistema, permitindo a identificação de todos os imóveis de determinada região por meio de identificador único.
- IV- A inscrição imobiliária constitui a chave para a definição, manutenção, armazenamento e recuperação das informações cadastrais. Para a adequada condução dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, é imprescindível a identificação precisa dos imóveis e de seus confrontantes. Para tanto, a Prefeitura Municipal de Vista Serrana/PB disponibilizará as inscrições imobiliárias existentes, a fim de possibilitar a atualização das informações cadastrais e o cadastramento dos novos imóveis identificados ao longo dos levantamentos de campo.
- V- A consultoria técnica especializada prestará orientação e apoio metodológico à Administração Municipal para a realização do inventário do patrimônio urbano, a partir do georreferenciamento do cadastro imobiliário existente, complementado com a identificação e o levantamento das informações dos imóveis ainda não incorporados à base cadastral atual, abrangendo terrenos e edificações da área urbana.
- VI- Os imóveis identificados no mapeamento fotogramétrico e não constantes da base de dados do Cadastro Imobiliário serão sinalizados e apresentados à equipe técnica da Prefeitura, para fins de verificação em campo e atualização cadastral. Os imóveis objeto deste recadastramento serão, obrigatoriamente, levantados em campo pela equipe municipal, sob orientação e supervisão técnica da consultoria, visando à atualização da base cadastral imobiliária.

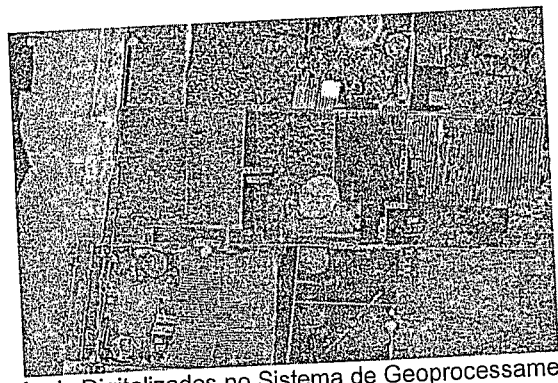
c. Planta de Referência Cadastral - PRC:

- I- A Planta de Referência Cadastral – PRC constitui instrumento cartográfico destinado à localização georreferenciada dos imóveis integrantes do cadastro imobiliário municipal, sobre as ortofotocartas digitais obtidas no mapeamento fotogramétrico, permitindo a adequada integração entre os dados gráficos e alfanuméricos.
- II- A identificação dos imóveis cadastrados será realizada a partir de procedimentos orientados e supervisionados pela consultoria técnica especializada, compreendendo, entre outras atividades, a vetorização cartográfica dos imóveis, a ser desenvolvida com base no material técnico fornecido pela equipe da Prefeitura Municipal de Vista Serrana/PB, responsável pelas visitas de campo e pela coleta das informações necessárias.
- III- A partir das informações levantadas em campo pela equipe municipal, incluindo medições, registros fotográficos e demais dados pertinentes, a consultoria prestará apoio técnico e metodológico para a organização, validação e integração dessas informações à base cadastral, assegurando a correta identificação dos imóveis visualizados nas ortofotocartas digitais e sua adequada vinculação ao cadastro imobiliário municipal.
- IV- As atividades relacionadas à Planta de Referência Cadastral serão desenvolvidas de forma articulada entre a equipe técnica da Prefeitura e a consultoria especializada, cabendo a esta última a orientação técnica, a supervisão dos procedimentos e a validação dos produtos gerados, promovendo a padronização metodológica e a transferência de conhecimento à Administração Municipal.



Exemplo de Planta Quadra

Lote Individualizado na Planta Quadra



Imóveis Digitalizados no Sistema de Geoprocessamento

d. Capacitação da Equipe Técnica Municipal:

I- A implantação de projetos de modernização tributária pode ser realizada por meio de diferentes arranjos institucionais, incluindo a execução por empresas privadas, bem como, parcial ou integralmente, pela própria equipe técnica da Prefeitura Municipal de Vista Serrana/PB. Compete, ainda, ao Município, por intermédio de sua Equipe de Cartografia e Cadastro Técnico, e da Comissão Municipal do REURB, a viabilização da implantação de processos de Geointeligência e da Regularização Fundiária, através da inteiração e aquisição e conhecimento técnico, a ser repassado pela Consultoria Especializada.

II- Diante da complexidade técnica, jurídica e administrativa inerente aos procedimentos modernização, torna-se imprescindível a **capacitação especializada da equipe municipal**, de modo a assegurar a adequada análise, instrução e deliberação dos processos que serão demandados pelos integrantes da Equipe Municipal.

III- Nesse contexto, a Consultoria Técnica Especializada prestará capacitação técnica à equipe da Prefeitura Municipal de Vista Serrana/PB, por meio da elaboração de manuais, cartilhas e materiais orientativos sobre as atividades de Cartografia e Cadastro Técnico Municipal, definindo metodologias, fluxos e diretrizes a serem observados pela equipe municipal, bem como aquelas aplicáveis às atividades eventualmente contratadas junto a terceiros.

IV- A capacitação abrangerá a orientação técnica e metodológica relativa às atividades de atualização cadastral imobiliária e a coleta e organização das informações cartográficas, à estruturação dos projetos de necessidade urbana, à identificação dos beneficiários, bem como à orientação para a implementação da geoinformação como instrumento de arrecadação municipal.

V- No tocante ao REURB, também serão abordados temas como a orientação para a instrução dos processos de regularização a serem encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis, além de todas as demais informações necessárias relacionadas aos imóveis objeto da REURB.

VI- Dentre as atividades pertinentes à consultoria técnica, serão contemplados, de forma orientativa e formativa, os seguintes aspectos:

- Orientação quanto aos procedimentos administrativos;
- Elaboração e padronização de peças técnicas e jurídicas;
- Interlocução técnica com cartórios de registro de imóveis e órgãos competentes;
- Apoio técnico à tomada de decisão da Administração Municipal.
- Análise jurídica e fundiária dos núcleos urbanos;
- Definição da modalidade de REURB aplicável (REURB-S ou REURB-E);

e. Regularização Fundiária Urbana – REURB

I- A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S tem por finalidade viabilizar a formalização jurídica dos imóveis ocupados por famílias que não dispõem de título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, assegurando o acesso à moradia digna e à função social da propriedade.

II- No âmbito a consultoria técnica especializada prestará orientação jurídica, urbanística e administrativa à Administração Municipal para a estruturação e condução dos procedimentos de REURB-S, a serem aplicados nos Núcleos Urbanos Informais a serem delimitados para o projeto REURB.

III- As ações priorizarão, inicialmente, as famílias enquadradas em situação de baixa renda, especialmente aquelas beneficiárias de programas sociais federais, observadas as diretrizes estabelecidas na legislação vigente.

IV- As demais modalidades de regularização fundiária, tais como a REURB-E (Interesse Específico) ou outras formas admitidas em lei, poderão igualmente ser objeto de atendimento no âmbito do projeto, desde que suas diretrizes, critérios e procedimentos sejam previamente definidos pelo Município, cabendo à consultoria o apoio técnico e a orientação necessária à sua adequada implementação.

O Programa de Regularização Fundiária no Município de Vista Serrana deverá disciplinar, normatizar e organizar um conjunto de ações e iniciativas voltadas à futura adequação dos assentamentos irregulares preexistentes no município, às conformações legais, e na ação de titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos na Lei Federal nº 13.465/17. As ocupações irregulares do solo para fins urbanos, existentes no Município, poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social, desde que obedecidos os critérios fixados nestas Leis, que instituem normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB). Para realizar a Regularização Fundiária Urbana na área do projeto, a Consultoria Técnica desenvolverá processos, e definirá metodologias e procedimentos, em conjunto com a Equipe Técnica da Prefeitura, de forma individualizada para cada Núcleo Urbano Informal escolhido, de forma a transferir conhecimento técnico. Serão executadas as seguintes atividades, sempre com acompanhamento assistido pela Consultoria Técnica, e com a participação da Equipe da Prefeitura, garantindo sempre a transferência de conhecimento à Equipe Municipal, sem deixar de incluir outras etapas de características legais, no processo de implantação da regularização, especificamente:

➤ **Mapeamento e Identificação das Áreas para Regularização:** localização geográfica, identificação dos proprietários e das matrículas das áreas, selecionadas pela Prefeitura, no Cartório de Registro de Imóveis, citação dos proprietários, cópia das matrículas (se áreas públicas municipais), entre outras atividades a serem definidas.

➤ **Processamento dos Requerimentos:** recebimento da documentação do beneficiário, conferência da documentação, escaneração dos documentos, identificação do imóvel junto do cadastro imobiliário urbano, atualização cadastral do imóvel, processo de avaliação do enquadramento do imóvel no REURB-S ou REURB-E (segundo Lei nº 13.465/17 e legislação municipal complementar).

➤ **Projeto de Regularização Fundiária,** para cada área objeto da regularização, contendo:

- ✓ - documento encaminhado ao município, definindo as áreas que serão objeto da regularização fundiária urbana;
- ✓ - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

- ✓ - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- ✓ - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística;

- ✓ - projeto urbanístico e memoriais descritivos;
- ✓ - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- ✓ - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

- ✓ - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico de implantação do projeto de regularização, de cada área; o projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

➤ **Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária:**

- ✓ - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- ✓ - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- ✓ - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- ✓ - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- ✓ - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- ✓ - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

➤ **Elaboração das Peças Técnicas dos Lotes:**

será expedido uma planta e um memorial descritivo individualizado para cada lote objeto da regularização. Os trabalhos técnicos de medição dos lotes deverão conter a descrição, a localização, os limites e as confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional técnico habilitado, na forma da lei, e com ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis urbanos, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com observação total da NBR-17.047/22. Deverá constar também o e número do lote e da quadra, o nome do loteamento ou do projeto de REURB, a inscrição imobiliária/número de cadastro da planta de dados do cadastro imobiliário urbano (IPTU), o nome da rua e do bairro ou comunidade, o nº predial, o fato de ser zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, as ruas que compõem o quarteirão, bem como o mapa constando tais dados de modo descritivo.

➤ **Saneamento dos Procedimentos Administrativos:**

- ✓ - consistirá na verificação da regularidade do procedimento e o respeito a todos os critérios e requisitos estabelecidos pela Lei do REURB, e pelos Decretos Regulamentadores, e demais normas legais em vigor.
- ✓ - cumpridas as exigências até o fim do procedimento, a CRF – Certidão de Regularidade Fundiária será emitida em nome do Município, devendo seu registro ocorrer também em nome deste, com a expressa designação de que será lavrada, às expensas do interessado, no prazo de 30 (trinta) dias, a competente escritura pública de concessão de direito real de uso.
- ✓ - caso seja detectado algum vício no procedimento administrativo, este será indeferido e deverá retornar ao início para correção das irregularidades apontadas.

➤ **Emissão dos CRF e Títulos de Legitimação Fundiária:**

- ✓ - na CRF constará de forma discriminada o nome, CPF, RG e demais elementos de qualificação pessoal dos titulares de direitos reais que foram notificados durante o procedimento, a forma pela qual a notificação se deu (pessoal, correios, edital, etc.), fazendo-se menção expressa de que não houve impugnação ou de que houve a concordância deles com o procedimento. O município estabelecerá modelo da CRF.
- ✓ - os títulos de legitimação fundiária da REURB-S serão expedidos individualmente, sendo, no entanto, enviadas em bloco, juntamente com a CRF, pela Administração Pública Municipal, para o Cartório de Registro de Imóveis.

➤ **Envio das CRF e dos Títulos para o Cartório Registro Imobiliário**

- ✓ - para a conclusão do processo administrativo, será realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo legal o registro imobiliário do imóvel encaminhado.
- ✓ - sempre que possível, a solicitação de registro será primeiramente da área integral regularizada, com abertura de matrícula da área total correspondente à gleba ou bairro e posterior abertura de matrículas filhas, fazendo-se a averbação correspondente na matrícula mãe.

- Integração do Sistema de Informações Geográficas com o Sistema Tributário da Prefeitura:
- o Sistema de Gestão Tributária, utilizado pela Prefeitura deverá ser disponibilizado a Consultoria, que após análise definirá os procedimentos necessários à integração com a base de dados utilizada pelos produtos descritos neste ETP/Termo de Referência;

11. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

De acordo com a legislação vigente, é obrigatório o parcelamento quando o objeto da contratação tiver natureza divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto a ser licitado. Compras, obras ou serviços efetuados pela Administração serão divididos em tantos itens, parcelas e etapas que se comprovem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se a licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado, sem prejuízo da economia de escala. A norma ainda permite cotação de quantidade inferior à demandada no certame, com vistas a ampliação da competitividade, podendo o ato convocatório fixar quantitativo mínimo. Nesse sentido, o competente processo licitatório a ser deflagrado para efetivação da presente contratação será realizado em um único item, conforme as características e especificações constantes da tabela acima destacada.

Considerados os aspectos e as características da solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, acima detalhada e, ainda, as particularidades e a dinâmica das atividades a serem desenvolvidas, entende-se que sobre o objeto da presente contratação não deve incidir a possibilidade de parcelamento no modo formal, não permitindo cotação de quantidade inferior à demandada, para evitar a ocorrência inviável, no contexto operacional, de mais de um certame ou adjudicatário por item e o consequente prejuízo da economia de escala. No entanto, poderá ser admitido o parcelamento na forma material, sendo permitida a participação de consórcio, nos termos da norma vigente, bem como ocorrer a autorização para a realização de subcontratação.

11.1. Documentos Comprobatórios da Qualificação Técnica

Para fins de comprovação da qualificação técnica e da notória especialização do Consultor Técnico, a ser disponibilizado, para a execução da presente Proposta de Consultoria Técnica Especializada em Geointeligência Municipal – Cartografia, Cadastro e Geoprocessamento, seguem anexos os seguintes documentos:

- Curriculum Vitae do Consultor Técnico e da Equipe, demonstrando formação acadêmica, experiência profissional e atuação especializada na área de Cartografia, Cadastro Técnico, Geoprocessamento, e Regularização Fundiária;
- Atestados de Capacidade Técnica, acompanhados das respectivas Certidões de Acervo Técnico – CAT/CREA, compatíveis com as atividades objeto do projeto;
- Cópias de contratos de consultoria técnica firmados por inexigibilidade de licitação, evidenciando a experiência prévia em contratações similares junto à Administração Pública;
- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de Sociedades Comerciais, deverão apresentar devidamente registrados no Órgão de Registro do Comércio local de sua sede os respectivos Contratos Sociais e todas as suas alterações subsequentes ou o respectivo instrumento de Consolidação Contratual em vigor, com as posteriores alterações, se houver;
- CPF e RG do administrador
- Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista incluindo:
 - Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) emitido pela Secretaria da Receita Federal
 - Certidão Negativa de Débitos Federais;
 - Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
 - Certidão Negativa de Débitos Municipais;
 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas
 - CNDT; – Certificado de Regularidade do FGTS
 - Certidão Negativa de feitos sobre falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, (Lei nº 11.101, de 9.2.2005) expedida pelo distribuidor da sede do licitante
 - CRF; – Certidão de Regularidade junto ao CREA.
- Documentos Complementares (DECLARAÇÕES PESSOA JURIDICA)

1.0 - DECLARAÇÃO de cumprimento do disposto no Art. 7º, Inciso XXXIII, da CF - Art. 68, Inciso VI, da Lei 14.133/21.

O proponente acima qualificado, sob penas da Lei e em acatamento ao disposto no Art. 7º inciso XXXIII da Constituição Federal, Lei nº 54, de 27 de outubro de 1999, declara não possuir em seu quadro de pessoal, funcionários menores de dezoito anos em trabalho diurno, perigoso ou insalubre e nem menores de dezesseis anos, em qualquer trabalho; podendo existir menores, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz na forma da legislação vigente.

2.0 - DECLARAÇÃO de superveniência de fato impeditivo no que diz respeito a participação na licitação.

O proponente acima qualificado declara, sob as penas da Lei, que inexistente até a presente data fato impeditivo no que diz respeito à habilitação/participação na presente licitação, estando ciente da obrigatoriedade de informar ocorrências posteriores.

3.0 - DECLARAÇÃO de cumprimento da reserva de cargo para deficiente e de acessibilidade.

O proponente acima qualificado, declara sob as penas da Lei, que está ciente do cumprimento da reserva de cargo prevista na norma vigente, consoante Art. 93, da Lei Federal nº 8.213, de 24 de julho de 1991, para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que, se aplicado ao número de funcionário da empresa, atende às regras de acessibilidade previstas.

12. Resultados pretendidos

A Administração almeja com a contratação da pretensa solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, os seguintes resultados:

Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo benefício, relativamente a: Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos profissionais de consultoria e assessoria especializada em Geointeligência Municipal, Cartografia, Cadastro Técnico Multifinalitário e Regularização Fundiária Urbana – REURB, destinados ao Município de Vista Serrana/PB, compreendendo orientação técnica, urbanística, cartográfica, cadastral e administrativa para estruturação, implantação, acompanhamento e validação dos procedimentos necessários à regularização fundiária urbana.

Com relação à eficácia, o atendimento de todas as demandas logísticas e funcionais, no suporte às atividades finalísticas da Administração, inerentes aos correspondentes serviços prestados de interesse público. Quanto à eficiência, assegurar a continuidade da prestação regular de tais serviços, com demanda notadamente crescente, e do uso racional dos recursos financeiros disponíveis.

Relativo ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, com a contratação em comento, da forma como se apresenta - consideradas as especificações, prazos, quantitativos e demais exigências devidamente definidas -, espera-se o regular cumprimento, por parte do interessado que venha a ser contratado, de todas as obrigações e compromissos assumidos, pois, desse modo, não haverá a necessidade de extinção contratual ou outras sanções em decorrência de inexecução do instrumento de ajuste

pactuado; permitindo ao contratante, em vez de envidar esforços para a realização de novo certame destinado a contratação do mesmo objeto, destinar seus recursos humanos, materiais e financeiros para outras atividades fins da Administração. Entende-se que a correta execução do objeto da contratação em tela, cuja regularidade será fiscalizada pela Administração, não atenta quanto ao meio ambiente e, principalmente, não acarretará impactos ambientais negativos.

13.Providências para adequação do ambiente da Administração

Verificou-se não haver a necessidade iminente de providências no sentido de adequações físicas no ambiente da Administração em decorrência da execução do objeto da contratação.

14.Análise de risco

Não foram identificados riscos substanciais a fora os comuns a toda contratação semelhante, tais como: a inexecução total ou parcial do ajuste pactuado; o não cumprimento de obrigações, especificações, projetos e prazos; bem como a ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

Entende-se que as ações, de iniciativa da Administração, necessárias para reduzir a ocorrência dos riscos identificados, já estão previstas nos normativos aos quais a contratação do presente serviço deverá estar devidamente fundamentada, representadas pelas sanções administrativas a serem definidas, observando-se os aspectos e características do seu objeto.

15.Conclusão

Com base nas especificações e requisitos da solução escolhida que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, bem como considerando os elementos obtidos nos estudos preliminares realizados, avalia-se viável a contratação pretendida.

Vista Serrana - PB, 19 de Maio de 2026.

EMANUEL MESSIAS GARCIA DE ARAÚJO

EMANUEL MESSIAS GARCIA DE ARAÚJO
Secretário de Administração e Planejamento
Responsável pela Elaboração

Querubina da Nobrega Dias

Querubina da Nobrega Dias
Secretaria de Fazenda, Finanças e Tesouraria
Responsável pela Elaboração

Marquesa Marques de Sousa Guedes
Engenheira Civil
CREA-PB: N° 161779945-9
Responsável pela Elaboração