



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(ETP)

1. Introdução

Este documento é a primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dará base ao Termo de Referência a ser elaborado caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

"Art. 5º, Inciso XX, da Lei 14.133/2021"

2. Objeto

Constitui objeto do presente estudo técnico a pretensa: **Contratação de Serviços Técnicos Especializados de consultoria e assessoria jurídica com vistas ao acompanhamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana - REURB – REGULAMENTAÇÃO DA REURB NO MUNICÍPIO DE CONDADO/PB, na elaboração de projetos de leis, decretos, portarias, ofícios entre outros que se fizerem necessário, todos de iniciativa do Executivo Municipal**

3. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Administração	ALEXANDRE SANTOS ARAÚJO

4. Necessidade da contratação

Contextualização e Problema a ser Resolvido

O Município de Condado, Estado da Paraíba, enfrenta desafio estrutural de elevada complexidade no que concerne à situação fundiária de parcelas expressivas de seu território urbano. A ausência de regularização formal de imóveis urbanos gera insegurança jurídica aos ocupantes, impede o acesso a políticas habitacionais, inviabiliza a prestação adequada de serviços públicos em determinadas áreas e compromete o ordenamento territorial do Município. Diante desse cenário, a Administração Municipal reconheceu a necessidade de implementar, de forma estruturada e juridicamente fundamentada, o Programa de Regularização Fundiária Urbana — REURB, instrumento voltado à consolidação dos direitos de moradia e à integração urbanística e social das áreas irregulares.

A condução do Programa REURB exige, em todas as suas fases, suporte técnico jurídico especializado e qualificado, capaz de orientar a Administração Pública Municipal na elaboração dos instrumentos normativos indispensáveis à regulamentação local do programa, tais como projetos de lei, decretos regulamentadores, portarias, ofícios e demais atos de iniciativa do Poder Executivo Municipal. Essa exigência decorre da natureza multidisciplinar e juridicamente densa da matéria, que envolve direito urbanístico, direito registral imobiliário, direito administrativo e políticas públicas de habitação, demandando profissional ou entidade com notória especialização reconhecida no tema.

Sem a contratação de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica voltados especificamente à regulamentação da REURB no Município de Condado, a Administração Municipal carecerá dos subsídios técnico-normativos necessários para estruturar o arcabouço legal local do programa, o que redundará na paralisação ou no retardo injustificado das ações de regularização fundiária, perpetuando a situação de irregularidade que afeta diretamente as famílias residentes nas áreas objeto de intervenção. A



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

contratação ora pretendida é, portanto, medida urgente e imprescindível para que o Município possa dar início e continuidade regular ao processo de regulamentação e implementação da REURB em seu território.

Interesse Público Envolvido

A contratação de consultoria e assessoria jurídica especializada para acompanhamento e regulamentação do Programa REURB no Município de Condado atende diretamente ao interesse público primário consubstanciado na garantia do direito social à moradia, previsto na Constituição Federal, e na promoção do desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo. A regularização fundiária urbana representa instrumento de cidadania, na medida em que confere segurança jurídica à posse e à propriedade de moradores que ocupam há anos imóveis em situação irregular, integrando-os formalmente ao tecido urbano legal do Município e permitindo-lhes o acesso a financiamentos habitacionais, serviços públicos essenciais e demais benefícios decorrentes da regularização de seus domicílios.

A implementação adequada da REURB depende, de forma direta e estrutural, do suporte jurídico especializado ora contratado, pois é a partir da elaboração dos instrumentos normativos municipais — leis, decretos, portarias e ofícios — que se cria o ambiente regulatório necessário ao desenvolvimento das etapas subsequentes do programa, como o levantamento das áreas, a classificação dos núcleos urbanos informais, a aprovação de projetos de regularização e a efetivação dos registros imobiliários. Sem esse marco normativo local devidamente estruturado, as ações da Administração Municipal perdem fundamento jurídico e eficácia prática, comprometendo toda a cadeia de atividades que compõem o programa.

Os benefícios para a coletividade são amplos e mensuráveis. A regularização fundiária possibilita que famílias em situação de vulnerabilidade social obtenham o título de propriedade de seus imóveis, o que contribui para a redução das desigualdades socioespaciais; para o incremento da arrecadação municipal via Imposto Predial e Territorial Urbano e para a melhoria das condições de habitabilidade das áreas regularizadas. Além disso, a adoção de um marco regulatório municipal sólido e tecnicamente consistente confere previsibilidade às políticas públicas habitacionais do Município de Condado, fortalecendo a governança local e permitindo a captação de recursos junto a programas federais e estaduais de habitação e desenvolvimento urbano.

Da Natureza Contínua da Contratação

O objeto da presente contratação possui inequívoca natureza contínua, tendo em vista que os serviços de consultoria e assessoria jurídica voltados ao acompanhamento e à regulamentação do Programa REURB no Município de Condado não se esgotam em prestação única ou eventual, mas, ao contrário, demandam atuação permanente, sistemática e ininterrupta ao longo de todo o ciclo de implementação do programa, que envolve etapas sucessivas, interdependentes e de duração prolongada, compreendendo a elaboração contínua de instrumentos normativos, a revisão e atualização dos atos já expedidos, o acompanhamento dos procedimentos administrativos e registrais em curso e a orientação jurídica permanente dos agentes municipais envolvidos, de modo que a eventual interrupção ou suspensão desses serviços durante a execução do programa acarretaria prejuízos diretos e concretos à continuidade das ações de regularização fundiária, com reflexos negativos sobre os direitos das famílias beneficiárias, sobre a validade jurídica dos atos normativos em elaboração e sobre a capacidade administrativa do Município de cumprir os compromissos assumidos no âmbito do programa, configurando situação de descontinuidade administrativa incompatível com o princípio da eficiência e com os objetivos de interesse público que fundamentam a contratação.

Conclusão

Diante do exposto, resta demonstrada a necessidade concreta, atual e juridicamente fundamentada de contratação de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica para o acompanhamento da regulamentação do Programa de Regularização Fundiária Urbana — REURB no Município de Condado, estado da Paraíba, objeto cuja natureza singular e cuja imprescindibilidade de notória especialização tornam inviável a competição entre fornecedores, razão pela qual a Administração Municipal optou pela contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, sendo que o presente

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

processo administrativo será instruído, na sequência, com o Documento de Formalização da Demanda, a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, o Termo de Referência, a Minuta do Contrato e demais documentos exigidos para a regular formalização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, em estrita observância à legislação aplicável e aos princípios que regem a Administração Pública.

5. Estimativas das quantidades para contratação

5.1. Estimativa das quantidades

A estimativa das quantidades foi definida com base na natureza continuada dos serviços de consultoria e assessoria jurídica necessários à implementação do Programa de Regularização Fundiária Urbana no Município de Condado/PB, considerando o ciclo completo de regulamentação da REURB, que compreende a elaboração de projetos de leis, decretos, portarias, ofícios e demais instrumentos normativos de iniciativa do Executivo Municipal ao longo de todo o período contratual. A unidade de medida adotada é o mês, em razão do caráter permanente e contínuo das demandas jurídicas inerentes ao programa, compatível com a prática já consolidada em contratações similares identificadas na pesquisa de preços realizada, notadamente o Contrato nº 00281/2023 celebrado pelo Município de São José de Piranhas/PB com a mesma prestadora, para objeto de natureza equivalente.

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Contratação de Serviços Técnicos Especializados de consultoria e assessoria jurídica com vistas ao acompanhamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana - REURB - REGULAMENTAÇÃO DA REURB NO MUNICÍPIO DE CONDADO/PB, na elaboração de projetos de leis, decretos, portarias, ofícios entre outros que se fizerem necessário, todos de iniciativa do Executivo Municipal	Mês	12

5.2. Conclusão

Os quantitativos estimados — 12 meses de prestação continuada de serviços — correspondem exatamente à duração do ciclo necessário para a completa regulamentação da REURB no Município de Condado/PB, assegurando cobertura jurídica ininterrupta durante todas as etapas do programa. A contratação pelo período integral é imprescindível para atender ao interesse público, dado que a interrupção ou fragmentação dos serviços comprometeria a continuidade e a segurança jurídica dos atos normativos em elaboração.

6. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado, no contexto da contratação direta por inexigibilidade de licitação, não tem por finalidade comparar preços entre múltiplos fornecedores ou selecionar a proposta mais vantajosa em processo competitivo. Sua função, nessa hipótese específica, é demonstrar que a natureza do objeto contratual torna inviável a competição, justificando a escolha direta do executante com base em critérios técnicos objetivos, na singularidade dos serviços e na notória especialização do profissional selecionado, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

No presente caso, trata-se da contratação de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica voltados ao acompanhamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana — REURB — no Município de Condado/PB, compreendendo a elaboração de projetos de leis, decretos, portarias, ofícios e demais instrumentos normativos de iniciativa do Executivo Municipal. A especificidade técnica do objeto, aliada à natureza singular dos serviços jurídicos, impõe que o levantamento de mercado seja orientado à verificação da qualificação técnica e da compatibilidade dos honorários propostos, e não à busca de concorrentes aptos a disputar o objeto em condições objetivamente comparáveis.

6.1. Alternativas possíveis para atendimento da demanda

A Administração Municipal de Condado/PB avaliou, previamente à decisão pela contratação direta, as seguintes alternativas para suprir a necessidade de assessoramento jurídico especializado no âmbito da REURB:



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

a. Utilização do quadro jurídico interno do Município: Verificou-se que o Município de Condado/PB não dispõe, em seu quadro efetivo, de profissional do direito com formação, especialização e experiência comprovadas na área de regularização fundiária urbana e direito público municipal em nível suficiente para conduzir, de forma autônoma e tecnicamente adequada, as atividades objeto desta contratação. A elaboração de projetos de leis, decretos e portarias voltados à regulamentação do Programa REURB exige conhecimento jurídico altamente especializado, que vai além da atuação jurídica ordinária característica de procuradorias municipais de pequeno porte. Ainda que existissem servidores com formação jurídica no quadro interno, a acumulação dessas atribuições extraordinárias com as demandas regulares da administração comprometeria a qualidade técnica dos instrumentos normativos a serem produzidos, gerando risco jurídico ao Município.

b. Contratação ou nomeação de servidor comissionado com perfil jurídico: A nomeação de servidor em cargo comissionado para atender exclusivamente à demanda da REURB mostrou-se inadequada por razões de ordem técnica e administrativa. A demanda tem natureza temporária e delimitada — correspondente ao período de regulamentação e estruturação normativa do Programa REURB no Município —, o que não justifica a criação ou provimento de cargo permanente ou comissionado para essa finalidade específica. Ademais, a Lei nº 14.133/2021 e o ordenamento jurídico aplicável às contratações públicas não exigem que a Administração amplie sua estrutura funcional quando a solução mais eficiente, célere e econômica é a contratação direta de profissional de notória especialização.

c. Realização de processo licitatório para seleção de profissional ou escritório de advocacia: Essa alternativa foi expressamente afastada em razão da natureza singular dos serviços jurídicos. A Lei Federal nº 14.039/2021, ao alterar o Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil, estabeleceu expressamente que os serviços profissionais de advogado são, por sua natureza, técnicos e singulares, e que a notória especialização pode ser reconhecida a partir do conceito do profissional em seu campo de atuação, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiências e outros requisitos relacionados à sua atividade. Nessa linha, a doutrina reconhece que a subjetividade inerente à avaliação dos serviços jurídicos especializados impede a adoção de critérios objetivos de seleção, tornando inviável qualquer processo competitivo. Não é possível mensurar, por critérios objetivos e uniformes, qual profissional jurídico oferecerá a "melhor" assessoria na regulamentação da REURB para um município específico, pois a qualidade da prestação depende de variáveis subjetivas como experiência acumulada, domínio da legislação fundiária, relacionamento institucional com os órgãos competentes e capacidade técnica de produção normativa.

d. Contratação de outro profissional ou escritório do mercado: Embora o mercado jurídico disponha de outros profissionais habilitados à advocacia, a simples existência de múltiplos advogados não configura pluralidade de fornecedores comparáveis em condições objetivas de igualdade. A contratação de serviços técnicos profissionais especializados prescinde de processo seletivo competitivo, justamente porque a escolha do executante se funda em critério subjetivo baseado no grau de confiança que a notória especialização proporciona, e não em parâmetros objetivos de preço ou metodologia passíveis de julgamento comparativo. Nesse contexto, a Administração identificou na profissional Maria Idileide Araújo Ferreira Dias, por meio de sua Sociedade Individual de Advocacia (CNPJ nº 44.647.283/0001-33), o executante com perfil técnico mais adequado ao objeto, conforme detalhado nas subseções seguintes.

Diante da inviabilidade técnica e administrativa de todas as alternativas analisadas, concluiu-se que a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, é a solução que melhor atende ao interesse público, garantindo a execução qualificada dos serviços com segurança jurídica e eficiência administrativa.

6.2. Justificativa técnica da solução escolhida

A contratação direta da empresa MARIA IDILEIDE ARAUJO FERREIRA DIAS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, inscrita no CNPJ nº 44.647.283/0001-33, fundamenta-se na natureza técnica e singular dos serviços a serem prestados, bem como na notória especialização da profissional que a representa,



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

demonstrada por seu histórico profissional robusto e pela comprovada experiência em serviços jurídicos voltados à Fazenda Pública Municipal.

A advogada Maria Idileide Araújo Ferreira Dias é bacharelade em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba, com colação de grau em 1999, e possui formação pós-graduada em Direito Processual Civil, em Ciências Criminais e Segurança Pública, e em Direito Público Municipal pela Universidade Católica de Salvador — UCSAL. Essa última especialização é particularmente relevante para o objeto desta contratação, pois a regulamentação da REURB no âmbito municipal demanda conhecimento aprofundado do Direito Público Municipal, especialmente no que tange à elaboração de instrumentos normativos de iniciativa do Executivo — projetos de leis, decretos e portarias — em conformidade com a legislação federal de regularização fundiária.

A trajetória profissional da contratada revela experiência acumulada de mais de duas décadas em consultoria e assessoria jurídica a municípios paraibanos. Atuou como Procuradora Geral do Município de Monte Horebe/PB no período de 2004 a 2016 e exerce, desde 2009, a função de Procuradora Jurídica do Município de São José de Piranhas/PB, o que atesta sua familiaridade e domínio técnico com as demandas jurídicas do poder público municipal. Essa experiência continuada em assessoramento jurídico a entes municipais é fator determinante para a qualidade da prestação do serviço objeto desta contratação, pois a elaboração de instrumentos normativos municipais exige não apenas conhecimento teórico, mas sobretudo vivência prática das especificidades jurídicas e administrativas do âmbito local.

Adicionalmente, a profissional possui atuação institucional relevante na Ordem dos Advogados do Brasil — Seccional Paraíba, tendo exercido os cargos de Tesoureira e Secretária Geral da Subseção de Cajazeiras/PB nos biênios 2008/2009 e 2010/2011, respectivamente, e sendo atualmente Conselheira Estadual da OAB/PB para o triênio 2025/2027. Essa trajetória institucional reforça o reconhecimento de seu notório saber jurídico pela própria classe profissional.

De especial relevância para a comprovação da notória especialização da contratada no objeto específico desta contratação, destaca-se sua participação no Evento da Caravana da REURB realizado na Paraíba, demonstrando envolvimento direto com a temática da regularização fundiária urbana e atualização técnica sobre os procedimentos e instrumentos normativos que regem o Programa. Esse elemento diferencia a profissional de outros advogados com formação genérica em direito público, conferindo-lhe qualificação técnica específica para o acompanhamento do Programa REURB no Município de Condado/PB.

A experiência prévia da contratada em objeto idêntico é atestada pelo Atestado de Capacidade Técnica emitido pela Prefeitura Municipal de São José de Piranhas/PB, firmado em 20 de março de 2026, que certifica a execução de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica voltados ao acompanhamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana — REURB — naquele município, com elaboração de projetos de leis, decretos, portarias e ofícios, proveniente de contratação por inexigibilidade e prorrogada até 31 de dezembro de 2026. Esse precedente contratual demonstra, de forma inequívoca, que a profissional já detém experiência prática comprovada na execução do objeto aqui contratado, em município paraibano de porte e características similares ao Município de Condado/PB.

A Lei Federal nº 14.039/2021 consagrou expressamente que os serviços profissionais de advogado são, por sua natureza, técnicos e singulares, e que se considera de notória especialização o profissional cujo conceito em seu campo de atuação, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiências e outros requisitos relacionados à sua atividade, permita inferir que seu trabalho é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato. O perfil técnico da contratada se enquadra com precisão nesse conceito, reunindo formação acadêmica específica em Direito Público Municipal, especialização comprovada em regularização fundiária, longa experiência em assessoria jurídica municipal e atestado de execução de objeto idêntico ao ora contratado.

A contratação direta é, portanto, não apenas juridicamente admissível, mas tecnicamente impositiva, uma vez que a natureza singular do objeto — regulamentação normativa do Programa REURB em Município



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDAO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

específico — e a notória especialização da profissional indicada caracterizam, de forma plena, a inviabilidade de competição que fundamenta a inexigibilidade de licitação nos termos da Lei nº 14.133/2021.

6.3. Justificativa econômica da solução escolhida

A vantajosidade econômica da contratação direta da MARIA IDILEIDE ARAUJO FERREIRA DIAS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA para a prestação dos serviços de consultoria e assessoria jurídica no âmbito da REURB do Município de Condado/PB é demonstrada pela análise da proposta apresentada e pela sua comparação com os valores praticados pela mesma profissional junto a outros entes públicos municipais.

A proposta de honorários apresentada pela contratada estabelece o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), perfazendo o total de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) para o período contratual de 12 (doze) meses. Esse valor remunera a prestação de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica, incluindo o acompanhamento do Programa REURB, a elaboração de projetos de leis, decretos, portarias, ofícios e demais instrumentos normativos de iniciativa do Executivo Municipal de Condado/PB.

A aferição da compatibilidade econômica da proposta foi realizada por meio da comparação com os valores praticados pela mesma profissional junto a outro ente público municipal. O contrato firmado entre a contratada e a Prefeitura Municipal de São José de Piranhas/PB, em dezembro de 2023, e prorrogado por sucessivos termos aditivos até dezembro de 2026, previa honorários mensais de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) para a execução de serviços de consultoria e assessoria jurídica com escopo mais amplo, envolvendo o acompanhamento de processos judiciais e/ou administrativos, além da elaboração de projetos de leis e decretos. O valor proposto para o Município de Condado/PB, de R\$ 4.000,00 mensais, é substancialmente inferior ao praticado naquela contratação, evidenciando que os honorários ofertados são razoáveis, compatíveis com o mercado e proporcionais ao escopo dos serviços contratados, que é mais delimitado e específico — focado exclusivamente na regulamentação normativa da REURB.

Essa metodologia de aferição de compatibilidade de preços por meio da comparação com valores praticados pela contratada junto a outros entes públicos está alinhada aos parâmetros orientativos consolidados para as contratações diretas por inexigibilidade, segundo os quais a razoabilidade do valor pode ser aferida por meio de comparação com os preços praticados pela futura contratada junto a outros entes públicos e/ou privados, ou outros meios igualmente idôneos.

Sob a ótica da economicidade, a contratação direta de profissional especializado, com experiência comprovada e atestada na execução de objeto idêntico, afasta os riscos inerentes à inexperiência técnica no tema da regularização fundiária, tais como a elaboração de instrumentos normativos com vícios formais ou materiais, a necessidade de revisões e retrabalhos onerosos, ou a produção de atos administrativos em desconformidade com a legislação federal aplicável à REURB. A contratação de profissional sem a especialização necessária, ainda que a custo aparentemente menor, poderia resultar em prejuízos financeiros e jurídicos ao Município superiores ao valor total desta contratação. A escolha da contratada, portanto, representa a solução mais eficiente sob o ponto de vista da relação custo-benefício para a Administração Municipal.

Por fim, registra-se que os honorários contratados são coerentes com a complexidade técnica do objeto e com a qualificação da profissional, não havendo indícios de superfaturamento ou desconformidade com os parâmetros de mercado para serviços jurídicos especializados voltados ao assessoramento de Municípios em matéria de regularização fundiária urbana.

6.4. Conclusão

Diante de todo o exposto, verifica-se que a natureza técnica e singular dos serviços de consultoria e assessoria jurídica para regulamentação da REURB no Município de Condado/PB, por sua própria essência, torna inviável a instauração de qualquer processo competitivo, uma vez que não é possível estabelecer critérios objetivos de julgamento capazes de identificar, de forma comparativa e isonômica, o profissional mais adequado para sua execução. A hipótese enquadra-se com plena aderência à previsão da



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Lei nº 14.133/2021 que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação para assessorias ou consultorias técnicas, sendo a contratação da MARIA IDILEIDE ARAUJO FERREIRA DIAS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ nº 44.647.283/0001-33) a medida jurídica e administrativamente adequada ao atendimento do interesse público municipal.

7. Estimativa do valor da contratação

7.1. Comprovação da compatibilidade do preço

O valor unitário ofertado pela executante, de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, perfazendo o montante total de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) pelo período de 12 (doze) meses, revela-se compatível com os valores praticados no mercado para serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica de natureza equivalente, consoante atestam os documentos de pesquisa de preço juntados ao processo: a própria executante, MARIA IDILEIDE ARAUJO FERREIRA DIAS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ nº 44.647.283/0001-33), mantém contrato celebrado com a Prefeitura Municipal de São José de Piranhas/PB — formalizado por inexigibilidade de licitação sob o nº IN00026/2023, Contrato nº 00281/2023, posteriormente prorrogado por dois termos aditivos até 31 de dezembro de 2026 — para prestação de serviços de consultoria e assessoria jurídica com escopo análogo (acompanhamento de processos judiciais e administrativos, elaboração de projetos de leis e decretos de iniciativa do executivo municipal), pelo valor mensal de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais) no prazo de 12 (doze) meses; sendo assim, o preço ora ofertado ao Município de Condado/PB — inferior em mais de cinquenta por cento ao valor cobrado àquele município para objeto de abrangência mais ampla — demonstra, à luz dos princípios da economicidade e da razoabilidade que norteiam as contratações públicas nos termos da Lei nº 14.133/2021, que a proposta é vantajosa para a Administração e está em consonância com a realidade do mercado de serviços advocatícios especializados em direito público municipal na região.

Em razão da inviabilidade de competição, não se aplicam os métodos de pesquisa baseados em pluralidade de fornecedores, nos termos do art. 23, §4º, e do art. 72, VII, da Lei nº 14.133/2021.

7.2. Conclusão

Diante do exposto, o valor total estimado da presente contratação é de **R\$ 48.000,00** (quarenta e oito mil reais).

8. Descrição da solução como um todo

A solução adotada consiste na contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica voltados ao acompanhamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana no Município de Condado/PB, abrangendo a elaboração de projetos de leis, decretos, portarias, ofícios e demais instrumentos normativos de iniciativa do Executivo Municipal. A adoção dessa modalidade de contratação direta decorre da natureza singular dos serviços, que exigem profissional com notória especialização em direito público municipal e conhecimento específico sobre o regimento da REURB, requisitos que inviabilizam a competição objetiva entre potenciais prestadores. A contratação será formalizada com a Sociedade Individual de Advocacia representada pela advogada Maria Idileide Araújo Ferreira Dias, pelo prazo de 12 meses, com remuneração mensal de R\$ 4.000,00.

8.1. Características da solução

A solução compreende a prestação continuada de serviços advocatícios especializados, com foco na estruturação jurídica do Programa de Regularização Fundiária Urbana do Município de Condado/PB, denominado "Minha Casa Minha História". Os serviços englobam consultoria preventiva, assessoria na elaboração de atos normativos municipais e orientação jurídica nos procedimentos administrativos inerentes à REURB. O caráter contínuo e mensal da prestação é adequado à natureza do programa, que demanda suporte jurídico permanente ao longo de todas as suas etapas de implementação.

8.2. Metodologia de execução



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A execução dos serviços dar-se-á de forma remota e presencial, conforme a demanda da Administração Municipal, com atendimento regular às solicitações da Secretaria responsável pela condução do programa de regularização fundiária. A profissional responsável elaborará minutas de projetos de lei, decretos, portarias e ofícios, submetendo-os à análise e aprovação do gestor público competente antes de sua formalização. O fluxo de trabalho seguirá cronograma definido conjuntamente com a Administração, observando as prioridades estabelecidas pelo Executivo Municipal para cada etapa da REURB.

8.3. Qualificação técnica da equipe executora

Os serviços serão executados pela advogada Maria Idileide Araújo Ferreira Dias, inscrita na OAB/PB sob o nº 10.443, bacharela em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba e pós-graduada em Direito Processual Civil, Ciências Criminais e Segurança Pública, e Direito Público Municipal pela Universidade Católica de Salvador. A profissional acumula mais de vinte anos de atuação em assessoria jurídica a entes municipais, tendo exercido a função de Procuradora Geral do Município de Monte Horebe/PB e Procuradora Jurídica do Município de São José de Piranhas/PB, além de experiência comprovada no acompanhamento de programas de regularização fundiária urbana, conforme atestado de capacidade técnica emitido pela Prefeitura de São José de Piranhas/PB. Essa trajetória demonstra a notória especialização exigida para a execução do objeto contratado.

8.4. Fiscalização e controle da execução

A fiscalização contratual será exercida por servidor designado formalmente pelo Município de Condado/PB, com atribuições de acompanhar a regularidade e a qualidade dos serviços prestados mensalmente. O fiscal verificará a correspondência entre os serviços efetivamente realizados e as demandas encaminhadas à contratada, registrando ocorrências e notificando a prestadora em caso de inadequações. O aceite dos serviços mensais condicionará a autorização do pagamento correspondente, garantindo controle efetivo sobre a execução contratual.

8.5. Requisitos de entrega e aceite

A contratada deverá apresentar mensalmente relatório sucinto das atividades realizadas, acompanhado dos documentos produzidos no período, tais como minutas de atos normativos, pareceres e ofícios. O aceite ficará condicionado à avaliação positiva do fiscal do contrato quanto à completude, tempestividade e qualidade técnica dos produtos entregues. Havendo ressalvas, a contratada deverá proceder aos ajustes indicados no prazo definido pelo gestor, sem ônus adicional para o Município, como condição para a liberação do pagamento mensal.

8.6. Modalidade de Contratação

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso III, alíneas "c" e "e", da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, mediante seleção direta do fornecedor ou profissional indicado, sem prejuízo da comprovação da compatibilidade do preço praticado com os valores de mercado.

8.7. Benefícios da solução

A contratação de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica para o acompanhamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana — REURB no Município de Condado/PB traz benefícios concretos e mensuráveis tanto para a Administração Pública municipal quanto para a população diretamente beneficiada pelo programa. Do ponto de vista da gestão pública, a solução proposta permite que o Executivo Municipal disponha de suporte jurídico qualificado e contínuo para a elaboração de projetos de leis, decretos, portarias e ofícios necessários à implementação e regulamentação da REURB, conferindo segurança jurídica aos atos administrativos praticados e reduzindo o risco de nulidades, impugnações e questionamentos posteriores que poderiam comprometer o andamento do programa. A expertise da profissional indicada, com mais de vinte anos de atuação junto à Fazenda Pública Municipal, comprovada por atestado de capacidade técnica emitido pela Prefeitura Municipal de São José de Piranhas/PB — onde prestou serviços análogos de forma contínua desde 2023, com renovações



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

sucessivas até 2026 —, assegura que os instrumentos normativos serão produzidos com qualidade técnica compatível com a complexidade da matéria fundiária urbana.

Sob a perspectiva da economicidade, a contratação, pelo valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), mostra-se vantajosa quando comparada ao contrato de referência firmado pelo Município de São José de Piranhas/PB com a mesma profissional, cujo valor unitário era de R\$ 9.500,00 mensais para escopo de maior abrangência — o que evidencia razoabilidade e adequação do preço proposto ao objeto específico do município de Condado/PB. A racionalização dos recursos públicos é ainda reforçada pelo fato de que a assessoria especializada evita retrabalhos decorrentes de normas elaboradas sem o devido respaldo jurídico, bem como custos futuros com demandas judiciais originadas de irregularidades no processo de regularização fundiária. Dessa forma, o investimento realizado possui efeito preventivo e multiplicador, protegendo o patrimônio público e reduzindo passivos jurídicos potenciais.

No que se refere à eficiência administrativa e aos benefícios sociais, a implementação regular da REURB, viabilizada pelo suporte jurídico especializado ora contratado, permitirá que famílias residentes em áreas urbanas irregulares no Município de Condado/PB obtenham a titulação de seus imóveis, promovendo o acesso à moradia digna, a integração dessas áreas à cidade formal e o incremento da arrecadação municipal mediante a regularização cadastral dos imóveis. A atuação da consultora jurídica no âmbito do programa "Minha Casa Minha História", conforme constante da proposta apresentada, reforça o alinhamento da solução com os objetivos de política habitacional do município. Por fim, a formalização contratual nos termos da Lei nº 14.133/2021, com definição clara de obrigações, prazos e mecanismos de fiscalização e controle, confere transparência à relação jurídico-administrativa estabelecida, submetendo a execução dos serviços ao acompanhamento sistemático dos gestores e fiscais designados pela Administração, em consonância com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência que orientam a atuação do Poder Público.

8.8. Conclusão

Diante de todo o exposto, conclui-se que a contratação da Sociedade Individual de Advocacia de Maria Idileide Araújo Ferreira Dias, por inexigibilidade de licitação nos termos da Lei nº 14.133/2021, configura a solução mais adequada, eficiente e proporcional às necessidades do Município de Condado/PB, assegurando o suporte técnico-jurídico especializado indispensável à regular implementação do Programa de Regularização Fundiária Urbana — REURB. A profissional reúne formação acadêmica específica em Direito Público Municipal, mais de duas décadas de experiência comprovada em assessoria jurídica à Fazenda Pública Municipal e histórico consistente de prestação de serviços análogos a outros entes públicos, conforme atesta o Município de São José de Piranhas/PB. Tais elementos demonstram, de forma objetiva, que a solução eleita atende plenamente ao interesse público e está em conformidade com os princípios da legalidade, da eficiência e da economicidade que norteiam a Administração Pública.

9. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

9.1. Da inviabilidade de fracionamento da solução contratada

O objeto desta contratação consiste na prestação contínua de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica voltados ao acompanhamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana do Município de Condado/PB, englobando a elaboração de projetos de leis, decretos, portarias e ofícios de iniciativa do Executivo Municipal, atividades que compõem um conjunto indivisível de atribuições jurídicas interdependentes, cuja execução pressupõe unidade de método, de conhecimento especializado e de responsabilidade técnica. A contratação recai sobre um único executante, que deve realizar o objeto de forma una e contínua ao longo dos doze meses de vigência, sendo inviável seu fracionamento, uma vez que a integridade e a coerência das orientações jurídicas produzidas dependem da atuação singular e ininterrupta do mesmo profissional. A divisão do objeto entre mais de um executante elevaria os custos operacionais e multiplicaria os procedimentos administrativos de gestão e fiscalização contratual, o que não se coaduna com a hipótese de inexigibilidade que fundamenta esta contratação. Desse modo, a solução deve ser contratada em item único, conforme estruturado no presente processo.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

10. Resultados pretendidos

A contratação de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica voltados ao acompanhamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana no Município de Condado/PB representa uma decisão estratégica da Administração Municipal orientada à maximização dos resultados institucionais com o menor dispêndio possível de recursos públicos. A definição dos resultados pretendidos constitui etapa essencial do planejamento da contratação, pois permite aferir, de forma objetiva e mensurável, em que medida a solução adotada contribuirá para a eficiência, a economicidade e o interesse público, tornando transparente a relação entre o investimento realizado e os benefícios esperados para a gestão municipal e para a população diretamente atendida pelo programa de regularização fundiária.

10.1. Economicidade e racionalização de recursos financeiros

A contratação ora planejada busca, de forma prioritária, assegurar que os recursos financeiros do Município de Condado/PB sejam empregados com racionalidade e proporcionalmente à complexidade e à relevância dos serviços jurídicos necessários à implementação do programa fundiário. Nesse sentido, os resultados pretendidos nesta dimensão são os seguintes:

- a. Redução de passivo jurídico e financeiro futuro: a atuação técnica especializada na elaboração de projetos de leis, decretos, portarias e ofícios voltados à regularização fundiária urbana contribuirá para a produção de atos normativos tecnicamente adequados, minimizando o risco de vícios formais ou materiais que possam ensejar questionamentos judiciais ou administrativos onerosos ao erário municipal.
- b. Prevenção de despesas com contencioso: o assessoramento jurídico qualificado ao longo da execução do programa permite identificar e corrigir preventivamente inconsistências procedimentais, evitando a abertura de litígios que demandariam dispêndios superiores ao valor contratado para a prestação do serviço especializado.
- c. Otimização do valor da contratação: o valor mensal proposto de quatro mil reais, totalizando quarenta e oito mil reais pelo período de doze meses, revela-se compatível com a complexidade dos serviços a serem prestados e com os parâmetros identificados na pesquisa de preços. A título de referência, contratação de natureza análoga celebrada pelo Município de São José de Piranhas/PB com a mesma profissional foi pactuada ao valor de nove mil e quinhentos reais mensais, o que evidencia que o valor ora proposto para Condado/PB é substancialmente inferior, refletindo ganho expressivo de economicidade para o erário municipal.
- d. Racionalização dos gastos com capacitação interna: a utilização de profissional com notória especialização em direito público municipal e em regularização fundiária urbana dispensa o investimento em treinamentos e capacitações internas que seriam necessários caso a Administração optasse por desenvolver internamente a competência técnica exigida, com resultados incertos e prazo de maturação incompatível com a urgência do programa.

10.2. Melhor aproveitamento dos recursos materiais

A contratação externa de consultoria e assessoria jurídica especializada permite que a estrutura física e os ativos materiais disponíveis na Secretaria de Administração sejam direcionados ao desempenho das atividades finalísticas da pasta, sem comprometimento adicional de espaço, equipamentos ou infraestrutura de tecnologia da informação para a absorção de novas funções. Os resultados pretendidos nesta dimensão compreendem:

- a. Aproveitamento da infraestrutura existente sem ampliação de despesas: a prestação dos serviços ocorrerá com utilização dos recursos materiais próprios da contratada, não gerando demanda adicional por instalações físicas, equipamentos, mobiliário, sistemas informatizados ou material de consumo a serem custeados pelo Município.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

b. Concentração dos ativos municipais nas atividades de suporte ao programa: com a externalização da atividade jurídica especializada, os recursos materiais da Administração poderão ser integralmente dirigidos ao suporte logístico e operacional das ações de campo do programa fundiário, como vistorias, cadastramento e atendimento à população, ampliando a efetividade do programa sem necessidade de aquisição de novos ativos.

c. Eliminação de custos de manutenção de estrutura jurídica própria: a alternativa de internalização dos serviços implicaria a necessidade de provisão de equipamentos, sistemas e espaço físico compatíveis com o desempenho das atividades jurídicas, gerando custos fixos permanentes desproporcionais à natureza temporária e específica da demanda.

10.3. Melhor aproveitamento dos recursos humanos

A Administração Municipal de Condado/PB, à semelhança da generalidade dos municípios de pequeno porte do interior paraibano, dispõe de quadro de servidores com capacidade técnica voltada às atividades administrativas gerais, não sendo razoável exigir do corpo funcional existente o domínio das especificidades técnicas e jurídicas inerentes ao processo de regularização fundiária urbana. Os resultados pretendidos no que se refere aos recursos humanos são:

a. Direcionamento do capital humano interno para as competências institucionais consolidadas: com a contratação de profissional especializada, os servidores lotados na Secretaria de Administração e nas demais unidades envolvidas no programa poderão concentrar seus esforços nas atividades de gestão, coordenação e atendimento ao público, sem sobrecarga funcional decorrente de tarefas que exigem qualificação técnica específica não disponível no quadro.

b. Acesso imediato a expertise acumulada: a profissional indicada detém mais de vinte anos de atuação em advocacia voltada à fazenda pública municipal, com experiência comprovada em regularização fundiária urbana, tendo inclusive participado do primeiro evento da Caravana da REURB realizado na Paraíba. Esse acúmulo de experiência representa um recurso humano qualificado que a Administração passa a ter à sua disposição de forma imediata, sem o tempo de curva de aprendizado que seria necessário para a formação de profissional próprio.

c. Fortalecimento da capacidade institucional por transferência de conhecimento: a atuação continuada da consultora ao longo dos doze meses de vigência contratual propicia a transferência gradual de conhecimento técnico aos servidores municipais envolvidos no programa, ampliando a capacidade institucional do Município para a gestão de futuras demandas correlatas.

d. Preservação da qualidade do serviço público prestado: a especialização da profissional contratada em direito público municipal, com pós-graduação específica na área e experiência como procuradora de municípios paraibanos, garante padrão técnico elevado na condução dos procedimentos jurídicos do programa, refletindo diretamente na qualidade dos serviços prestados à população beneficiária.

10.4. Impactos institucionais e sociais esperados

Além dos ganhos diretos de natureza financeira e operacional, a contratação em análise produzirá impactos relevantes no plano institucional e social, vinculados aos objetivos maiores do Programa de Regularização Fundiária Urbana do Município de Condado/PB. Os resultados pretendidos nesta dimensão abrangem:

a. Regularização da situação dominial de imóveis urbanos: a assessoria jurídica especializada possibilitará a condução tecnicamente adequada dos procedimentos de regularização fundiária, conferindo segurança jurídica aos títulos emitidos e garantindo que os beneficiários do programa, em sua maioria pertencentes a populações de baixa renda, obtenham o reconhecimento formal de seus direitos sobre os imóveis em que residem.

b. Fortalecimento da capacidade normativa municipal: a elaboração de projetos de leis, decretos, portarias e ofícios em conformidade com o arcabouço normativo da regularização fundiária urbana



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

dotará o Município de Condado/PB de um conjunto estruturado de instrumentos normativos, ampliando sua capacidade de gestão territorial e fundiária de forma autônoma e sustentada.

c. Valorização do patrimônio imobiliário e geração de receita municipal: a regularização fundiária promove a formalização de imóveis que, uma vez regularizados, passam a integrar adequadamente os cadastros fiscais municipais, com potencial de ampliação da base tributária do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, gerando receita própria para o Município.

d. Redução de conflitos fundiários e sociais: a formalização das ocupações urbanas, conduzida com suporte jurídico qualificado, tende a reduzir disputas possessórias e conflitos de natureza fundiária no território municipal, contribuindo para a pacificação social e para a melhoria das condições de vida da população residente em áreas objeto do programa.

e. Alinhamento às políticas nacionais de habitação e regularização fundiária: a implementação estruturada do programa, com o apoio de consultoria jurídica especializada, posiciona o Município de Condado/PB como ente apto a acessar recursos e convênios federais vinculados às políticas nacionais de habitação e desenvolvimento urbano, ampliando as possibilidades de captação de investimentos externos.

10.5. Conclusão

Os resultados pretendidos com a presente contratação revelam que a decisão pela contratação direta de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica, pelo valor mensal de quatro mil reais ao longo de doze meses, representa a solução que melhor conjuga economicidade, eficiência no aproveitamento dos recursos humanos e materiais disponíveis e geração de valor institucional e social para o Município de Condado/PB. A escolha de profissional com qualificação técnica comprovada, com vasta experiência em direito público municipal e atuação específica em regularização fundiária urbana no âmbito paraibano, assegura que os recursos públicos investidos produzirão retorno proporcional e compatível com a relevância e a complexidade do programa, beneficiando diretamente a população que aguarda a formalização de seus direitos sobre os imóveis em que reside, ao mesmo tempo em que contribui para o fortalecimento da capacidade normativa e institucional da Administração Municipal.

11. Justificativas para a não elaboração de elementos facultativos do ETP

Nos termos do art. 18, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, a equipe de planejamento optou por não elaborar, no presente caso, os seguintes elementos facultativos do Estudo Técnico Preliminar: Requisitos da contratação, Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras, Contratações correlatas e/ou interdependentes, Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato e Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras. A justificativa para essa opção é apresentada a seguir:

Os elementos facultativos foram dispensados porque a natureza desta contratação — serviço técnico especializado de advocacia por inexigibilidade, fundada na singularidade da profissional e na inviabilidade de competição — torna esses itens desnecessários ao adequado planejamento da despesa. Tratando-se de fornecedor único legalmente identificado, com qualificação técnica e experiência específica em REURB comprovadas por atestado emitido pelo Município de São José de Piranhas/PB e pelo histórico contratual documentado nos autos, não há pluralidade de soluções a comparar nem condições de mercado a mapear que justifiquem os referidos levantamentos. O objeto é de escopo delimitado, de execução continuada e de baixa complexidade logística, sem impactos ambientais relevantes, sem dependência de outras contratações e sem exigir providências administrativas prévias além das já observadas no próprio rito da contratação direta.

12. Conclusão

Com base em todo o conjunto de elementos técnicos, jurídicos e fáticos reunidos ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação direta por inexigibilidade de licitação da Sociedade



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Individual de Advocacia de Maria Idileide Araújo Ferreira Dias, para a prestação de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria jurídica voltados ao acompanhamento do Programa de Regularização Fundiária Urbana — REURB e à elaboração de projetos de leis, decretos, portarias e demais instrumentos normativos de iniciativa do Executivo Municipal de Condado/PB, é juridicamente adequada, tecnicamente viável e plenamente alinhada ao interesse público, haja vista a natureza singular dos serviços a serem prestados, a notória especialização técnica da profissional indicada, devidamente comprovada por sua formação acadêmica em nível de pós-graduação em Direito Público Municipal, por sua vasta experiência como procuradora de entes municipais e pela prestação bem-sucedida de serviços análogos junto ao Município de São José de Piranhas/PB, e a razoabilidade do valor proposto, sendo, portanto, recomendável o prosseguimento do processo para a formalização contratual.

Condado - PB, 27 de maio de 2026.

ALEXANDRE SANTOS ARAÚJO

Secretário de Administração