



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



1. OBJETO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar para análise da conveniência, oportunidade e viabilidade de contrata o de pessoa jurídica especializada em presta o de serviços técnicos com finalidade de implementar a Regulariza o Fundiária Urbana – REURB do Núcleo Urbano Informal Casas Populares I e II, mediante a ado o de medidas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais nos termos da Lei Federal 13.465, de 2017, Decreto Federal 9.310 de 2018, Lei Federal N  10.257/2001, a Lei Municipal n  5.158/2022 e o Decreto Municipal n  1.066/2023, conforme condi es, prazos, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. DESCRI O DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

O direito fundamental   moradia está previsto no artigo 6  da Constitui o Federal de 1988 e, nos termos do artigo 23, inciso IX da Carta Magna,   de competência comum da União, dos Estados e dos Municípios “promover programas de constru o de mor dias e a melhoria das condi es habitacionais e de saneamento básico”. Tal direito, no entanto, não se limita a garantir um espaço físico de abrigo, mas sim o acesso a uma moradia digna ou adequada, compreendida como um lar estável, seguro e juridicamente protegido, com infraestrutura essencial, serviços públicos, equipamentos urbanos e respeito ao meio ambiente equilibrado.

Nesse sentido, a Regulariza o Fundiária Urbana – REURB, instituída pela Lei Federal n  13.465/2017 e regulamentada pelo Decreto Federal n  9.310/2018, constitui instrumento fundamental de política pública. Trata-se de um conjunto integrado de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporar assentamentos informais ao ordenamento territorial urbano, garantindo aos seus ocupantes o título de propriedade e, por consequência, a segurança jurídica, a inclusão social e a melhoria das condi es de habitabilidade.

No Município de Parauapebas/PA, estima-se a existência de aproximadamente 45.000 (quarenta e cinco mil) imóveis em situa o irregular passíveis de regulariza o, realidade que reforça a urgência da execu o de projetos estruturados nesta  rea. Tal desafio se intensifica pelo contexto histórico da Amazônia Legal, onde a forma o de núcleos urbanos se deu, em grande parte,   margem do devido planejamento e sem registro formal, resultando em fragmenta o dominial, ocupa es espontâneas, sobreposi o de direitos e, consequentemente, insegurança jurídica e conflitos fundiários.

A regulariza o fundiária, em seu contexto geral, pode envolver múltiplas frentes de atua o e a participa o de diversos órgãos e atores institucionais. Contudo, o escopo da presente contrata o limita-se   execu o de serviços técnicos operacionais padronizados, previamente definidos pela Administra o, com procedimentos repetitivos e produtos mensuráveis. Eventuais intera es com órgãos e atores institucionais serão conduzidas





diretamente pelo Poder Público, não competindo ao contratado a realização de articulações institucionais, análises ou decisões, cabendo-lhe apenas o apoio técnico-operacional necessário à execução das atividades conforme orientações, modelos e padrões previamente estabelecidos.

Toda via, é importante ressaltar que a contratação fragmentada das atividades de cada etapa do processo pode comprometer sua efetividade, uma vez que cada fase é interdependente e integrada. A execução integral e coordenada dos serviços, por empresa especializada, permite otimizar recursos humanos, tempo e orçamento público, além de conferir maior eficiência ao processo de gestão e fiscalização municipal. Essa abordagem integrada também assegura ganhos de escala e economicidade, reduzindo prazos e custos, ao mesmo tempo em que amplia o número de famílias beneficiadas, muitas das quais aguardam há décadas pela regularização fundiária.

Outro fator determinante é a insuficiência de corpo técnico especializado no quadro de servidores municipais capaz de atuar em muitas áreas ao mesmo tempo. A estrutura administrativa existente, embora capaz de executar e fiscalizar os trabalhos, não dispõe de profissionais em número suficientes para conduzir diretamente todas as frentes de ação exigidas por uma política pública dessa magnitude.

Diante disso, a contratação de empresa especializada é medida imprescindível para assegurar a efetividade da política pública de regularização fundiária, garantindo a promoção do direito constitucional à moradia digna, a segurança jurídica dos ocupantes, a inclusão social, o ordenamento territorial do Município e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano.

3. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Município de Parauapebas/PA não possui um Plano de Contratações Anual (PCA) específico para Regularização Fundiária Urbana (REURB). No entanto, isso não impede que o município realize contratações relacionadas à REURB, pois o PCA é apenas um instrumento de planejamento, de modo que a política pública da regularização fundiária, a qual foi instituída pela Lei nº 13.465/2017, não exige a existência de um plano anual para a realização de obras e serviços relacionados ao processo de regularização.

Neste sentido, cabe destacar que esta contratação será custeada por uma composição de recursos, oriundo do Programa de Aceleração do Crescimento PAC, na linha de investimentos do programa nº 5600020240028 - Novo PAC - Cidades Sustentáveis e Resilientes - Regularização Fundiária, tendo como número da proposta 14027/2024. Este formalmente previsto no termo de compromisso tranferegov.br nº 966258/2024/MCIDADES/CAIXA, celebrado entre o Município de Parauapebas/PA, o Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal, contando com a descrição no plano de trabalho o cronograma de desembolso, bem como o Valor Concedente de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões) e o Valor Conveniente de R\$ 932.056,09 (novecentos e trinta e dois mil, cinquenta e seis reais e nove centavos).



4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados para execução das etapas da Regularização Fundiária (REURB) no município de Parauapebas, abrangendo o Núcleo Urbano Informal Casas Populares I e II.

Os serviços deverão contemplar, de forma integrada as atividades de levantamentos técnicos (levantamento topográfico georreferenciado das áreas, identificação de limites, confrontantes, benfeitorias, logradouros, infraestrutura existente, e etc., utilização de equipamentos e softwares adequados à precisão como SIG, CAD e etc.), diagnóstico do NUI (informações físicas, jurídicas, ambientais, sociais e fundiárias), elaboração de plantas técnicas (planta de delimitação da área, fundiária, sobreposição, plantas e memoriais descritivos georreferenciados de quadras e lotes individualizadas, relatórios técnicos e/ou pareceres para instrução de processo administrativo), análise e instrução de processos individualizados (cadastro socioeconômico, elaboração de pareceres sociais, urbanísticos, jurídicos, e peças técnicas como o memorial descritivo e planta individual), construção de listagem e/ou apoio na emissão dos títulos de propriedade, bem como preparação dos documentos necessários para registro junto ao cartório de imóveis, atendimento as normas e padrões estabelecidos pela legislação federal e municipal. Devendo ser empregados recursos tecnológicos adequados, com destaque para sistemas de georreferenciamento, levantamentos topográficos e imageamento aéreo de alta precisão, garantindo a obtenção de dados fidedignos e compatíveis com os padrões técnicos exigidos. A contratada deverá apresentar cronograma detalhado de execução, contendo metas, prazos e entregas previstas, além de emitir relatórios mensais de acompanhamento, com medições das atividades realizadas e dos resultados alcançados.

A Empresa deverá dimensionar sua equipe em quantitativo compatível com o objetivo e o cronograma de execução, devendo comprovar possuir, no mínimo, a equipe técnica a seguir qualificada em seu quadro de profissionais: 01 Coordenador, profissional de nível superior, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil devidamente inscrito na entidade profissional competente, com experiência profissional em elaboração, aprovação e registro de Projetos de Regularização Fundiária Urbana, bem como experiência de coordenação ou exercício de cargos de gerência ou supervisão de ações voltadas à regularização fundiária; 01 Advogado com experiência em Regularização Fundiária, Legislação Urbanística e Ambiental regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, com experiência profissional de participação da equipe jurídica de programa de Regularização Fundiária concluído e que resultou na emissão de matrículas de legitimação fundiária em nome de beneficiários finais; 01 profissional de nível superior, Engenheiro(a) Agrimensor(a), Engenheiro(a) Cartográfico(a), Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil, devidamente inscrito na entidade profissional competente, com experiência profissional na elaboração de levantamento topográfico georreferenciado para Projetos de Regularização Fundiária Urbana; 01 profissional de nível superior na área social (Ciências Sociais, Pedagogo, Psicólogo ou Assistente Social), devidamente inscrito na entidade profissional competente, com experiência profissional em diagnóstico social do programa de regularização fundiária.

A CONTRATADA ficará responsável pelo pagamento de todas as custas e emolumentos cartorários referentes aos procedimentos necessários de REURB incluindo-se as despesas com emissão de certidões, implantação de loteamentos, aberturas de matrículas, retificações de



informa es de matrículas em decorrência de erros, bem como as despesas com os registros dos títulos/CRF'S das REURB'S, são não pagar  as despesas de registro individualizado de reurb - E em nome do beneficiário, pois   de responsabilidade do proprietário.

A empresa deverá, durante toda a vigência do contrato, manter escritório físico para atendimento da popula o na cidade de Parauapebas - PA, cujo funcionamento deverá ocorrer em horário comercial, das 8h às 18h, de segunda   sexta e das 8h às 12h, aos sábados.

5. JUSTIFICATIVA DA QUANTIDADE DE IMÓVEIS A SEREM REGULARIZADOS

Com a finalidade de estimar o quantitativo de imóveis integrantes do Núcleo Urbano Informal Casas Populares I e II, a Secretaria Municipal de Habita o realizou mapeamento territorial e levantamento preliminar da área, utilizando como referência bases de dados pré-existentes do Município de Parauapebas.

Ressalta-se que o acervo de informa es utilizado possui caráter estimativo e subsidiário, servindo exclusivamente como parâmetro técnico inicial para dimensionamento da demanda, não substituindo a necessidade de vistorias *in loco* e levantamentos cadastrais individualizados, os quais serão realizados durante a execu o dos serviços contratados, com vistas   apura o do quantitativo exato de imóveis.

Com base nos dados atualmente disponíveis e para fins de planejamento da contrata o, estima-se que o Núcleo Urbano Informal Casas Populares I e II seja composto por aproximadamente 1.600 (mil e seiscentos) imóveis, abrangendo uma área total estimada de 663.586,247 m².

Destaca-se que a defini o deste quantitativo   essencial para o adequado dimensionamento técnico, operacional e financeiro dos serviços de Regulariza o Fundiária Urbana na modalidade REURB-S, garantindo a compatibilidade entre a demanda identificada e os recursos necessários   plena execu o do objeto.

Adicionalmente, cumpre informar que a estimativa do valor referencial da contrata o será elaborada com rigor, em momento oportuno, pela equipe técnica da SEHAB, fundamentada em parâmetros e bases oficiais de composi o de custos. Tal metodologia assegura a precisão, a aderência   realidade regional e a conformidade técnica da estimativa orçamentária aplicada ao objeto da contrata o.

6. DA SOLUÇO A CONTRATAR

Para atendimento da necessidade de implementa o da Regulariza o Fundiária Urbana (REURB) dos Núcleos "Casas Populares I e II", foram analisadas alternativas sob as perspectivas técnica, operacional e jurídica, visando identificar a soluço mais eficiente, econ mica e compatível com a legisla o vigente.

A primeira alternativa considerada foi a **execu o direta pela Administra o Municipal**, utilizando servidores do quadro próprio. Contudo, verificou-se a **inviabilidade dessa op o**, uma vez que o Município não dispõe de equipe técnica multidisciplinar com a especializa o exigida para conduzir todas as etapas da REURB - que envolvem levantamentos topográficos e cadastrais, estudos urbanísticos e ambientais, análise jurídica fundiária e acompanhamento social. Além disso, a estrutura municipal carece de equipamentos, softwares de



geoprocessamento e tempo disponível para execução dessa demanda dentro dos prazos necessários, o que resultaria em morosidade e aumento de custos.

A segunda alternativa examinada foi a **formalização de convênio ou termo de cooperação com outros entes públicos**, como órgãos estaduais de terras ou habitação. Entretanto, constatou-se a **inexistência de programas vigentes** que contemplassem o núcleo urbano em questão, além de o processo de celebração de parceria demandar prazos administrativos incompatíveis com a urgência da regularização e com as metas de planejamento do Município.

Diante disso, a terceira alternativa — e tecnicamente mais adequada — consiste na **contratação indireta de empresa especializada**, por meio de procedimento licitatório, para execução integral dos serviços técnicos necessários à REURB. Essa solução permite reunir equipe multidisciplinar habilitada, experiência comprovada em regularização fundiária e infraestrutura tecnológica apropriada, assegurando qualidade, celeridade e conformidade legal.

Embora a regularização fundiária, em sentido amplo, envolva múltiplas dimensões técnicas, jurídicas e institucionais, o objeto desta contratação restringe-se à execução de serviços técnicos operacionais padronizados, previamente definidos pela Administração, sem delegação de atividades decisórias, analíticas ou jurídicas ao contratado.

Os serviços a serem contratados possuem procedimentos repetitivos, produtos com padrões objetivos de desempenho e qualidade, modelos previamente estabelecidos e critérios de medição mensuráveis, enquadrando-se, portanto, como serviços comuns, nos termos do art. 6º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, sendo o **Pregão Eletrônico** a modalidade mais adequada e vantajosa, nos termos dos artigos 28 e 29 da referida lei.

A **Concorrência**, embora juridicamente possível para qualquer objeto, não se mostra a mais eficiente para este caso, uma vez que envolve rito mais complexo, prazos mais longos e custos administrativos mais elevados, sendo recomendada apenas para obras e serviços de engenharia de maior vulto ou complexidade.

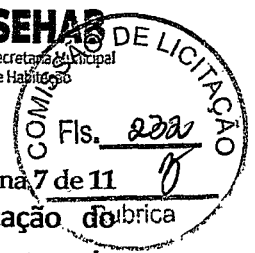
Assim, a solução escolhida — contratação de empresa especializada por Pregão Eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço global — é a que melhor atende aos princípios da eficiência, economicidade, isonomia e competitividade, assegurando a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração e o cumprimento célere das políticas públicas de regularização fundiária.

7. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A CONTRATAR

Caberá à futura contratada prestar serviços técnicos especializado no âmbito administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais e, quanto ao projeto de regularização urbana fundiária, no Núcleo Urbano Informal - NUI Casas Populares I e II, no Município de Parauapebas/PA, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, a Lei Municipal nº 5.158/2022 e o Decreto Municipal nº 1.066/2023, com os seguintes documentos:



- I. Levantamento Planialtimétrico e Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado do NUI;
- II. Levantamento pela equipe técnica às áreas objeto de regularização fundiária, identificando em cada núcleo as características físicas, topográficas de cada terreno, estrutura viária, e infraestrutura e equipamentos existentes, em acordo com a Lei 13.465/2017, devidamente acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- III. Elaboração do projeto urbanístico fundiário do NUI, bem como as notificações de titulares de domínio, confinantes e terceiros, e projetos de infraestrutura essencial a ser implantada, quando necessário;
- IV. Realização de Imageamento aéreo (aerolevantamento), com data atualizada, preferencialmente com aeronaves com sistema remoto de pilotagem, coletando coordenadas GPS/GNSS de alta precisão, observado o Sistema Geodésico Brasileiro, disponibilizando ao final as imagens georreferenciadas, com o GSD (Ground Sample Distance – tamanho do pixel) de até 5 centímetros e estas deverão ser realizadas por meio do processo de aerotriangulação das imagens, com uso de pontos de apoio coletados em solo com quantidades mínimas para a precisão e acurácia do levantamento, bem como para qualidade do MDT (Modelo Digital de Terreno);
- V. Diagnóstico fundiário de cada núcleo urbano informal a ser regularizado, incluindo pesquisa Cartorial de cada núcleo urbano informal que se pretende regularizar com a identificação do proprietário e confrontantes bem como de possíveis sobreposições e/ou duplicidade de matrículas e indicação das medidas a serem tomadas e procedimentos a serem adotados; Proposição de soluções extrajudiciais de conflitos, quando for o caso;
- VI. Elaboração de Planta e Memorial Descritivo Georreferenciado das quadras e lotes individualizados; plantas e memoriais do perímetro, parcelamento, fundiárias e outra que forem indicadas pela CONTRATANTE; estudo ambiental/risco com relatório indicando urbanística e de regularização, quando necessário;
- VII. Levantamento, elaboração de planta e relatório planialtimétrico cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, áreas públicas, infraestrutura existentes, acidentes geográficos, laudo de risco quando necessário, representando a realidade física, a execução deverá obedecer às normas ABNT NBR 13.133/2021, ABNT NBR 15.777/2009, ABNT NBR 17.047, Decreto nº 9.310/2018 e nº 89.817/1984, além das normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e demais orientações conhecidas pela boa prática;
- VIII. Elaboração de Planta do perímetro do núcleo urbano informal, planta com demonstração das matrículas, transcrições atingidas, confrontantes, e demais plantas apontadas pela Contratante, se houver;
- IX. Estudo preliminar das desconformidades contendo análise da situação jurídica, ambiental, técnica, social e urbanística;
- X. Realizar orientação aos beneficiários do projeto, com reuniões em cada um dos núcleos a ser regularizado, com visitas domiciliares para cadastro social, identificação socioeconômica, coleta da documentação da comunidade e formalização de processos; Instrução Processual Individual; Elaboração de parecer social individual; Elaboração de diagnóstico social final de cada núcleo urbano a ser regularizado;



- XI. Notificação dos titulares de direitos reais e dos confrontantes; Indicação do instrumento jurídico de titulação; Elaboração das minutas dos Instrumentos de Regularização Fundiária bem como de listagem geral de beneficiários; Elaboração de minuta de termo de compromisso para execução de obras de infraestrutura essencial; Análise e finalização dos processos individuais.

Os documentos a serem apresentados deverão conter os padrões e selos estabelecidos pela CONTRATANTE, sempre em formato digital (editável e pdf) e físico (versão original).

Durante o período de vigência do contrato, caberá a Contratada a apresentação de relatórios mensais quanto a atuação e atendimento às demandas que forem formuladas.

A licitação será na modalidade Pregão Eletrônico, com critério de julgamento por menor preço global, conforme os arts. 28 e 29 da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviço técnico comum. Essa solução proporciona celeridade, economicidade e ampla competitividade, garantindo a melhor proposta à Administração Pública.

8. DA JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto da contratação deve ser analisado com base em critérios técnicos, operacionais e econômicos, buscando sempre a melhor execução do serviço e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. No caso em questão, o parcelamento do objeto não é recomendável, pois a fragmentação da contratação pode gerar incompatibilidades técnicas entre diferentes fornecedores, prejudicando a integração dos serviços.

Também, o parcelamento poderia aumentar a dificuldade de fiscalização, uma vez que diversos fornecedores estariam envolvidos na execução de um serviço que exige padronização e continuidade. O acompanhamento e fiscalização seriam mais complexos e poderiam comprometer a rastreabilidade e o controle da qualidade dos serviços prestados.

A responsabilidade pela entrega final poderia ficar diluída entre diversos contratados, dificultando a gestão do contrato e a garantia de qualidade.

O objeto da licitação envolve um conjunto de serviços interdependentes, cuja execução de forma fragmentada poderia resultar em inconsistências no resultado. A contratação única permite uma execução integrada, garantindo maior eficiência operacional e sinergia entre as atividades.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação pretendida representaria uma solução vantajosa para a Administração em termos de economicidade, pois permitiria dar um andamento célere e tecnicamente superior aos processos de regularização fundiária, além de assegurar um padrão mais elevado do que o serviço atualmente prestado ao cidadão.

Assim, espera-se como resultado, a partir da implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB), significativos impactos econômicos positivos que beneficiam diretamente o poder público, a população e o setor produtivo.





Nesse sentido, existem estudos indicando que em programas de Regularização Fundiária Urbana (REURB), onde os imóveis beneficiados apresentam valorização patrimonial média entre 25% e 50% após a titulação, em função da segurança jurídica, ampliação do acesso ao crédito e integração ao tecido urbano formal, dependendo de cada área. Essa valorização reflete-se não apenas no incremento do valor de mercado dos imóveis, mas também na melhoria das condições socioeconômicas das famílias e no aumento da arrecadação municipal, consolidando a regularização como política pública de alto retorno social e econômico.

A seguir, destacam-se os principais efeitos econômicos e sociais favoráveis, que reforçam a relevância da contratação:

- **Fomento ao Comércio Local:** A formalização dos imóveis e a regularização da posse geram segurança jurídica que permite a instalação e regularização de empreendimentos comerciais. Comerciantes passam a obter alvarás de funcionamento, CNPJ e acesso a linhas de crédito, incentivando o crescimento do comércio local e o aumento da arrecadação municipal por meio de tributos como o ISS e o ICMS (via circulação de mercadorias e serviços).
- **Valorização Imobiliária e Estímulo à Construção Civil:** A titulação dos imóveis contribui para sua valorização no mercado imobiliário, despertando o interesse de construtoras, incorporadoras e investidores. Essa dinâmica ativa a cadeia produtiva da construção civil, com geração de empregos diretos e indiretos nos setores de materiais de construção, mão de obra e serviços técnicos especializados.
- **Estímulo à Formalização de Negócios e Empreendedorismo:** Com o imóvel regularizado, os moradores podem utilizá-lo como sede de micro e pequenos empreendimentos, regularizando sua atuação como Microempreendedores Individuais (MEIs) e acessando políticas públicas de fomento. A formalização amplia a rede de serviços disponíveis e fortalece o empreendedorismo local.
- **Redução da Vulnerabilidade Econômica e Social:** A segurança jurídica da posse viabiliza o acesso ao crédito bancário com garantia imobiliária, contribuindo para a mobilidade econômica das famílias. O título de propriedade passa a ser um ativo econômico real, podendo ser utilizado como instrumento para melhoria da moradia, educação, saúde e geração de renda.
- **Viabilização de Investimentos Públicos e Privados:** A regularização permite a inclusão dos núcleos urbanos em programas públicos de infraestrutura e habitação, promovendo maior eficiência na alocação de recursos. Do ponto de vista privado, a segurança jurídica da área estimula a instalação de novos empreendimentos, o que gera emprego, renda e desenvolvimento urbano.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não será necessária a adoção de providências administrativas prévias para a efetivação da contratação, uma vez que o objeto consiste na execução de serviços técnicos operacionais padronizados, previamente definidos pela Administração, com utilização de procedimentos, modelos e fluxos de trabalho estabelecidos. A execução demandará apenas a mobilização de recursos materiais e de pessoal por parte da contratada, sendo que as comunicações, reuniões



técnicas, entrega de documentos e relatórios ocorrerão preferencialmente por meio digital, não exigindo estrutura adicional por parte da Administração.

11. ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

A análise de riscos demonstra quais os riscos relativos a contratação e a gestão do contrato, incluindo as ações para mitigar os riscos identificados. Mapa de Risco em anexo, com a identificação dos principais riscos associados a contratação.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

De acordo com as especificações do objeto, não serão necessárias contratações correlatas e ou interdependentes ao contrato uma vez que, o objeto demonstra ser de contratação multidisciplinar de modo a abranger todas as necessidades de recebimento dos produtos oriundos da execução do objeto.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Segue a análise dos impactos ambientais relacionados à contratação de serviços técnicos, administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais que visa a implementação dos Projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Parauapebas, no Estado do Pará, dos Núcleos: Núcleo Urbano Informal Casas Populares I e II.

13.1. IMPACTOS AMBIENTAIS POSITIVOS

A contratação, por promover o ordenamento territorial, gera impactos ambientais positivos diretos:

- **Ordenamento territorial e controle da expansão urbana:** A regularização fundiária permite ao Município organizar o uso e a ocupação do solo, delimitando áreas de preservação e zonas urbanas de forma legal e planejada, o que contribui para reduzir a ocupação irregular de áreas ambientalmente sensíveis, como margens de rios, encostas e APPs (áreas de preservação permanente).
- **Inclusão ambiental das áreas informalmente ocupadas:** A REURB possibilita o enquadramento das áreas à legislação ambiental vigente, com a devida identificação das restrições legais, o que permite ações de recuperação, compensação ambiental e proteção de recursos naturais eventualmente afetados.
- **Viabilização de infraestrutura urbana sustentável:** A regularização dos núcleos urbanos informalmente ocupados possibilita a implantação legal de sistemas de esgoto, drenagem, coleta de resíduos, energia e água potável, que mitigam impactos negativos causados por ocupações desordenadas.
- **Fortalecimento da função socioambiental da propriedade:** Ao promover a titulação dos imóveis e a inserção legal dos ocupantes, a REURB fortalece o princípio da função social e ambiental da propriedade, previsto na Constituição Federal e na legislação ambiental brasileira.



13.2. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS NEGATIVOS

Embora o serviço seja predominantemente intelectual, existem riscos ambientais a serem mitigados na execução:

- Risco de legalização de ocupações em áreas de risco ambiental: Caso o mapeamento não seja tecnicamente preciso, pode haver risco de legitimar ocupações em áreas de risco geológico, inundação ou degradação ambiental.

Mitigação: Exigência de levantamento técnico e diagnóstico ambiental detalhado, com análise de risco, conforme previsto no art. 42-A da Lei nº 13.465/2017.

- Aumento da pressão sobre áreas verdes e recursos hídricos: Com a legalização das áreas, pode haver maior ocupação e adensamento.

Mitigação: Aplicação de instrumentos legais como zonas especiais de interesse social (ZEIS) e planos específicos de manejo ambiental urbano (integrados ao Plano Diretor).

- Geração de resíduos durante levantamento e regularização: A movimentação técnica (topografia, drones, visitas sociais) pode gerar resíduos pontuais.

Mitigação: Adoção de procedimentos ambientalmente responsáveis na execução dos trabalhos de campo, com descarte correto de materiais.

13.3. Práticas de Sustentabilidade

A presente contratação observará princípios de sustentabilidade ambiental, social e econômica, buscando minimizar impactos negativos e promover práticas responsáveis durante todas as etapas da execução da Regularização Fundiária Urbana (REURB). Os serviços deverão adotar soluções tecnológicas e metodológicas que contribuam para a eficiência, a redução de custos e a preservação dos recursos naturais. Nesse sentido, serão priorizados o uso de tecnologias de geoprocessamento e sistemas de informação geográfica (SIG) para o levantamento e processamento de dados, evitando retrabalho, deslocamentos desnecessários e consumo excessivo de recursos materiais. Além disso, a execução dos trabalhos deverá reduzir o uso de papel, privilegiando o meio digital para armazenamento e tramitação de documentos, garantindo maior agilidade, segurança da informação e transparência administrativa.

Do ponto de vista social, a regularização fundiária em si constitui uma medida de sustentabilidade, uma vez que promove a inclusão social e o acesso à moradia digna, fortalecendo o sentimento de pertencimento e cidadania dos moradores beneficiados. As ações urbanísticas e ambientais deverão contemplar a melhoria das condições de infraestrutura, saneamento e acessibilidade, contribuindo para um ambiente urbano mais equilibrado e saudável. Sempre que possível, deverão ser incorporadas práticas inovadoras que otimizem o mapeamento territorial, a coleta de dados e a interação com a comunidade local, garantindo um processo participativo, transparente e sustentável.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nos pontos apresentados anteriormente, declaro que a contratação proposta é viável e plenamente adequada para atender à demanda identificada, especialmente à luz dos



princípios da eficiência, da eficácia e da economicidade. É, também, plenamente viável dos pontos de vista técnico e operacional.

Concluimos, portanto, em favor da proposta de contratação.



Parauapebas-PA, 02 de fevereiro de 2026

