



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – PAC 2024 – GLEBA B DA VILA**  
**ATLÂNTICA**

**INTRODUÇÃO**

O Estudo Técnico Preliminar – ETP, conforme a Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda solicitada, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar. É obrigatório conforme a Lei Federal nº 14.133/2021 em todas as contratações.

**1- IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E SOLICITANTE**

OBJETO:

Regularização fundiária – PAC 2024 – Gleba B da Vila Atlântica

LOCAL PARA A REALIZAÇÃO DO SERVIÇO:

Endereço: Gleba que contempla trecho entre as ruas: Rua dos Coqueiros, Rua Eng.º Alfredo Fowler, Avenida Monteiro Lobato e Av. XV de Novembro.

REQUISITANTE:

REQUISITANTE	CARGO	SETOR
Carlos Ferreira Silva	Gestor de Habitação	Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental

EQUIPE DE ELABORAÇÃO DO ETP:

SERVIDOR (A)	CARGO	SETOR
Eliana Alves	Gestora de execução orçamentária	Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental



**Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá**  
Estado de São Paulo  
**Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental**  
ETP/SEOHP nº 016/25

---

## **2- DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, I

*“I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;”*

A regularização fundiária de uma gleba é um passo essencial para garantir a segurança jurídica da posse ou propriedade do terreno. Ao regularizar uma gleba, o ocupante passa a ter um título legalmente reconhecido, registrado em cartório, o que evita conflitos por posse, invasões ou disputas judiciais. Além disso, o imóvel regularizado passa a ter maior valor de mercado e pode ser vendido, doado ou utilizado como garantia para financiamentos, o que é impossível ou muito difícil sem documentação formal.

No caso referente a cidade de Mongaguá, será uma Regularização Fundiária na modalidade REURB de Interesse Social do núcleo denominado GLEBA B da VILA ATLÂNTICA no município de MONGAGUÁ – SÃO PAULO, para contratação de EMPRESA para prestação de serviços técnicos, para atender o PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DE CRESCIMENTO – PAC, conforme diretrizes gerais e específicas que estão relacionadas no Manual da Ação 00SW do Ministério das Cidades – Periferia Viva, para atender 830 (oitocentos e trinta) lotes.

Do ponto de vista legal, a regularização atende às exigências da legislação brasileira, especialmente da Lei Federal nº 13.465/2017, que trata da Regularização Fundiária Urbana (REURB) e também abrange aspectos de regularização em áreas rurais. Isso evita sanções e dá segurança ao município e aos ocupantes de que estão em conformidade com a lei.

Outro aspecto importante é o acesso facilitado a serviços públicos e infraestrutura. Terras regularizadas têm mais chances de receber investimentos públicos, como rede de água, energia elétrica, coleta de lixo, transporte público, saneamento básico, entre outros. A regularização também promove a inclusão social dos ocupantes, que passam a ser reconhecidos como cidadãos plenos, com direito à moradia e acesso a políticas públicas e programas sociais.

Além disso, a regularização contribui para o planejamento urbano e ambiental, pois organiza o uso e a ocupação do solo de forma mais sustentável e ordenada, respeitando áreas de preservação e promovendo o desenvolvimento equilibrado da região.

Por fim, com a propriedade formalizada, o proprietário da gleba pode ter acesso a crédito rural, financiamento habitacional ou programas de fomento à agricultura, o que é um grande benefício tanto para quem vive na área quanto para o desenvolvimento econômico local.

Portanto, regularizar uma gleba é uma decisão estratégica e necessária, que traz segurança, valorização, acesso a direitos e melhores condições de vida para os ocupantes e para a comunidade em geral.



**Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá**  
Estado de São Paulo  
**Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental**  
ETP/SEOHP nº 016/25

### **3- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, II

*“II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;”*

Não se justifica em função de não ter sido elaborado PAC – Plano Anual de Contratações referente ao ano 2025.

Destacamos, entretanto, que o serviço de regularização fundiária de loteamentos e lotes perante o Cartório de Registro de Imóveis tem sido implementado há anos no município, devido à alta demanda.

### **4- DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, III

*“III - requisitos da contratação;”*

A contratação objeto deste ETP apresenta os seguintes requisitos:

1. Trata-se de uma contratação na forma de concorrência para a execução dos serviços por ora justificados,
2. Deverá ser permitido a realização de visita técnica acompanhado de representante da Unidade Gestora de Habitação a qual fornecerá o Atestado de Visita. A visita técnica é destinada ao conhecimento e estudo de acesso ao local, da situação atual do local da obra, para verificação de interferências internas e externas e a compatibilização do objeto da contratação. A visita técnica é facultativa.
3. O agendamento da visita técnica deverá ser feito através do e-mail [visitatecnicaobras@mongagua.sp.gov.br](mailto:visitatecnicaobras@mongagua.sp.gov.br)
4. Será enviado também por e-mail, ao solicitante a data e horário marcado para a realização de visita. Esclarecemos que não serão realizadas vistas técnicas sem prévio agendamento, em horário que não esteja no horário de expediente da Prefeitura e também no dia marcado para a realização da sessão pública.
5. A empresa que optar por não realizar a visita técnica, deverá enviar um e-mail para [visitatecnicaobras@mongagua.sp.gov.br](mailto:visitatecnicaobras@mongagua.sp.gov.br) informando que optou por não realizar visita técnica e que apresentará DECLARAÇÃO de que tem conhecimento de todas as informações e condições locais para a execução do empreendimento e que assume toda e qualquer responsabilidade pela ocorrência de eventuais prejuízos em virtude da omissão na verificação das condições do local de execução do objeto do certame.



### **3.4 - PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

#### **3.4.1 - Memorial Descritivo dos Lotes**

Relatório de execução do produto final, contendo: peças gráficas com as devidas identificações dos lotes e das construções existentes do loteamento, memorial descritivo e ART/RRT recolhida por profissional habilitado;

- Apresentação de relatório em formato DOC e uma via impressa em formato A4;
- Planilhas em formato XLS e uma via impressa;
- Peças técnicas digitais em formato DWG e impressas em A0 ou A1;
- Memorial descritivo de cada unidade definida no projeto urbanístico, nos termos da Lei Federal n. 13.465/2017 (e atualizações) e Decretos Federais n. 9.310/2018 e 9.597/2018. (e atualizações), deverá conter a descrição da área total, descrição dos confrontantes do núcleo (incluindo rumo ou azimute, a localização do núcleo, a distância do núcleo em relação ao centro do município e acessos principais), quadro resumo dos lotes, das áreas, do sistema viário e descrição de cada lote com os devidos polígonos.

### **4.0 - PRAZO DE EXECUÇÃO DA CONTRATAÇÃO E VIGÊNCIA CONTRATUAL**

4.1 - Os produtos previstos neste Memorial Descritivo deverão ser entregues dentro do período de 12 (doze) meses corridos a contar da emissão da Ordem de Início de Serviço (prazo de execução). O prazo de vigência é de 24 meses (2 anos), onde é acrescentado prazo maior para a prestação de contas e tratativas junto ao órgão de convênio. Os prazos de execução e vigência poderão ser prorrogados nos termos da Lei Federal 14.133/2021, até o exaurimento do escopo estabelecido pela Administração.

### **5.0 - EQUIPE TÉCNICA**

Para a elaboração dos produtos previstos neste TR, a contratada deverá, dentro da sua organização interna, apresentar equipe técnica multidisciplinar e qualificada que será analisada e aprovada pelo gestor do contrato. Para qualificação da empresa deverá ser apresentado no certame a seguinte composição de equipe:

#### **5.1 - Coordenador Setorial Urbanístico**

- Arquiteto e Urbanista, Engenheiro Cartógrafo ou Engenheiro de Geodésia, Engenheiro Agrimensor, Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Civil, inscrito no CREA ou CAU;
- Experiência comprovada através de atestado de capacitação técnica ou currículo vitae, de direção, coordenação ou supervisão dos serviços relacionados ao certame.



**Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá**  
Estado de São Paulo  
**Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental**  
ETP/SEOHP nº 016/25

f) Decreto Federal 9.310/2018;

g) Decreto Federal 9.597/2018;

## 5- DO QUANTITATIVO ESTIMADO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, IV

*“IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;”*

As estimativas das quantidades para a contratação, estão em anexo e vem acompanhadas dos documentos orçamentários.

Foi necessário um levantamento detalhado de quantitativos de insumos e serviços, a ser feito pelo corpo técnico da Unidade Gestora de Obras Públicas, com base em vistoria prévia realizada in loco tendo em vista que no local não existe construção resultando em um orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Os serviços compreendem os seguintes itens:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Serviços de Regularização fundiária – PAC 2024 – Gleba B da Vila Atlântica, de acordo com especificações e condições contidas neste termo de referência e seus anexos.	Serviço	1

Os quantitativos estimados para a contratação são resultantes do levantamento de necessidade de serviços, material e equipamentos, com detalhamentos constantes nos anexos deste instrumento.

## 6- DO LEVANTAMENTO DO MERCADO E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, V

*“V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;”*

A realização dos quantitativos estimados foi realizada uma visita in loco do corpo técnico da Unidade Gestora de Obras Públicas. E para verificar os custos dos serviços, foi realizada uma cotação junto a empresas atuantes no mercado.

Assim sendo, para que seja solucionado o problema encontrado in loco, será necessário a execução da regularização. Com base no que foi exposto e considerando que a gleba abriga 830 lotes, a solução adequada é conduzir um processo de regularização



**Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá**  
Estado de São Paulo  
**Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental**  
ETP/SEOHP nº 016/25

fundiária urbana, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017, por meio da modalidade chamada REURB (Regularização Fundiária Urbana).

**Solução: Aplicação da REURB – Regularização Fundiária Urbana**

**1. Identificação da Modalidade da REURB**

A REURB se divide em duas modalidades:

REURB-S (Social): Aplicada quando os ocupantes pertencem à população de baixa renda. Envolve isenções e maior apoio do poder público.

REURB-E (Específica): Aplicada quando os ocupantes têm capacidade financeira e os lotes são voltados a uso não exclusivamente residencial ou com fins comerciais.

A escolha entre REURB-S e REURB-E depende de um diagnóstico social e econômico dos ocupantes. É possível que os 830 lotes sejam enquadrados em ambas as categorias, de forma mista.

**2. Etapas da Solução Recomendada**

**a. Estudo Técnico e Jurídico da Gleba:**

Levantamento topográfico e mapeamento dos lotes existentes.

Análise jurídica da situação fundiária (propriedade, registros, posse etc.).

Diagnóstico social da população residente.

**b. Classificação da Modalidade da REURB (S ou E):**

A prefeitura (ou outro ente competente) realiza a classificação com base no estudo social.

**c. Elaboração do Projeto de Regularização:**

Inclui planta, memoriais, levantamento de benfeitorias, infraestrutura existente e proposta de urbanização (se necessária).

Deve seguir as normas do plano diretor municipal e do Código de Obras.

**d. Aprovação pela Prefeitura:**

O projeto é submetido ao município, que poderá aprovar e emitir a certidão de regularização fundiária.

**e. Registro no Cartório de Imóveis:**

Após aprovação, o registro é feito no cartório competente, gerando a matrícula individualizada dos 830 lotes.

**f. Entrega dos Títulos aos Beneficiários:**



**Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá**  
Estado de São Paulo  
**Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental**  
ETP/SEOHP nº 016/25

Os moradores passam a ter seus títulos de propriedade registrados e podem usufruir plenamente dos seus direitos.

A regularização fundiária dos 830 lotes trará uma série de benefícios diretos e concretos para os ocupantes da gleba. Em primeiro lugar, proporcionará segurança jurídica a todos os moradores, garantindo a legalidade da posse e a titularidade da propriedade, com reconhecimento oficial pelo cartório de registro de imóveis. Como consequência, cada lote passará a ter sua matrícula individualizada, o que facilita negociações, heranças e financiamentos.

Além disso, a regularização resultará na valorização imobiliária dos lotes, já que imóveis com documentação regular tendem a alcançar maior valor de mercado. Os ocupantes também passarão a ter acesso facilitado a serviços públicos essenciais, como abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo e transporte, além da possibilidade de obter financiamentos habitacionais por meio de instituições financeiras.

Outro aspecto importante é a possibilidade de regularização ambiental, especialmente nos casos em que existam áreas de preservação permanente (APPs) ou outras restrições ambientais, permitindo a adequação do uso da terra à legislação vigente. Por fim, todos esses fatores contribuem significativamente para a melhoria da qualidade de vida dos moradores, promovendo inclusão social, dignidade e integração plena à cidade ou ao meio rural onde se insere a gleba.

Vale destacar que todos os dados citados no levantamento de mercado estão referenciados em anexo.

## **7- DA ESTIMATIVA DE VALOR**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, VI

*“VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;”*

A despesa total estimada da contratação é de R\$ 501.576,30 (quinhentos e um reais, quinhentos e setenta e seis reais e trinta centavos), conforme planilha orçamentária anexa.

Programa de Aceleração de Crescimento – PAC – Ministério das Cidades – Periferia Viva

Repasso Federal: R\$ 450.000,00

Contrapartida R\$ 51.576,30

## **8- DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E EXIGÊNCIAS RELACIONADAS**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, VII

*“VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso; ”*



**Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá**  
Estado de São Paulo  
**Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental**  
ETP/SEOHP nº 016/25

Esta contratação destina-se a Regularização fundiária – PAC 2024 – Gleba B da Vila Atlântica. Estão contemplados os serviços de Cartografia Básica, Pesquisa Fundiária e relatório técnico (diagnóstico), levantamento planialtimétrico, selagem das casas, cadastro social e entrega dos documentos, projeto de regularização fundiária, elaboração e validação do plano e da estratégia de regularização fundiária e por fim a aprovação do projeto de regularização fundiária.

## 9- DO PARCELAMENTO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, VIII

*“VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;”*

A contratação foi agrupada para permitir maior adesão e competitividade ao certame pelo mercado fornecedor, em razão da quantidade de serviço em cada item, ampliando o interesse do mercado, evitando-se assim a necessidade de iniciar nova licitação para o atendimento da demanda em questão. Portanto, o objeto não será parcelado em razão de tratar de contratação para serviços de obra e engenharia, com fornecimento de material e mão de obra necessários.

## 10- DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, IX

*“IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;”*

A regularização fundiária da gleba tem como principal objetivo garantir a inclusão legal e social dos ocupantes, promovendo o acesso ao direito à moradia digna. Espera-se, em primeiro lugar, alcançar a titulação definitiva dos 830 lotes, com registros individualizados no cartório de imóveis, assegurando segurança jurídica plena para os proprietários.

Do ponto de vista urbanístico, pretende-se organizar e integrar a área ao tecido urbano existente, promovendo a adequação às normas de uso e ocupação do solo e o cumprimento das exigências do Plano Diretor Municipal e do Plano Municipal de Habitação. Isso possibilita a implantação ou regularização de infraestrutura básica e serviços públicos, como saneamento, iluminação, pavimentação, transporte e coleta de lixo.

No aspecto econômico, um dos principais resultados esperados é a valorização dos imóveis, abrindo oportunidades para investimentos, geração de renda e acesso ao crédito formal, especialmente por meio de financiamentos habitacionais e programas públicos.

Além disso, espera-se a melhoria da qualidade ambiental, com o reordenamento do uso da terra e, se necessário, a recomposição de áreas de preservação, conforme prevê a legislação. Por fim, a regularização promoverá a inclusão cidadã, o fortalecimento da identidade comunitária e o reconhecimento legal das famílias como legítimas ocupantes do território.



**Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá**  
Estado de São Paulo  
**Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental**  
ETP/SEOHP nº 016/25

---

### **11- DAS PROVIDÊNCIAS**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, X

*“X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;”*

A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

1. Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
2. Definições dos locais onde serão armazenados os equipamentos da CONTRATADA;
3. Definição de planos de trabalho com vistas à boa execução contratual;
4. Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

### **12- DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, XI

*“XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;”*

Não se aplica, pois trata-se de convênio junto à Caixa Econômica Federal que prevê a realização integral do projeto, para a Regularização fundiária – PAC 2024 – Gleba B da Vila Atlântica, com fornecimento de material e mão de obra especializado

### **13- DO IMPACTO AMBIENTAL**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, XII

*“XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;”*

A regularização fundiária, além de seu papel social e jurídico, possui uma dimensão ambiental significativa. No caso da gleba com 830 lotes, a regularização permite identificar e tratar de forma adequada os impactos ambientais já existentes e prevenir novos danos ao meio ambiente.

Um dos principais benefícios ambientais do processo é a possibilidade de regularização e recuperação de áreas de preservação permanente (APPs), como margens de rios, nascentes e encostas. A legislação exige, como parte da regularização, a identificação dessas áreas sensíveis e a proposição de medidas de mitigação ou compensação, conforme as diretrizes do órgão ambiental competente.



**Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá**  
Estado de São Paulo  
**Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental**  
ETP/SEOHP nº 016/25

O processo também possibilita a organização do uso do solo, evitando ocupações desordenadas em áreas de risco ou de alto valor ecológico. Isso contribui para o controle da expansão urbana irregular, que geralmente resulta em desmatamentos, assoreamento de cursos d'água, poluição do solo e degradação de ecossistemas locais.

Outro impacto positivo é o incentivo à implantação de infraestrutura ambientalmente adequada, como sistemas de drenagem, esgoto e manejo de resíduos sólidos, que reduzem significativamente os danos causados por ocupações informais.

Portanto, embora a ocupação inicial da gleba possa ter gerado impactos negativos ao meio ambiente, a regularização fundiária representa uma oportunidade de corrigir irregularidades, recuperar áreas degradadas e promover o uso sustentável do território, alinhando o desenvolvimento urbano à preservação ambiental.

#### **14- DA CONCLUSÃO**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, XIII

*"XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina."*

A Equipe de Planejamento posiciona-se pela VIABILIDADE e RAZOABILIDADE de realização de contratação na forma prevista, visando à consecução da solução detalhada neste estudo, para atendimento à necessidade manifestada pela área requerente.

Mongaguá 25 de fevereiro de 2025

Eliana Alves  
Gestora de execução orçamentária