



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objeto a **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social** do núcleo urbano informal denominado **Núcleo Vitápolis**, com a evidência do problema e sua melhor solução, relacionado ao Termo de Compromisso nº 965989/2024/MCIDADES/CAIXA, firmado pelo Município de Itapevi/SP junto à União por intermédio do Ministério das Cidades, representada pela Caixa Econômica Federal: Objeto Novo PAC - Cidades Sustentáveis e Resilientes - Regularização Fundiária no município de Itapevi; Programa Moradia Digna.

Este documento constitui a primeira etapa do Planejamento da Contratação, regido pela Lei Federal 14.133/2021 e demais legislação pertinente, buscando estabelecer as melhores e mais vantajosas condições para contratação que atenderá à necessidade abaixo descrita.

2. JUSTIFICATIVA

O objetivo desta contratação é parte do atendimento às demandas do **Plano Diretor Participativo** de garantir o direito social à moradia digna, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, nas áreas definidas como Zonas de Interesse Social 1 – ZEIS 1.

Como define o artigo 73 da **Lei Complementar nº 143** de 25 de agosto de **2021**, que contém o Plano Diretor Participativo do Município de Itapevi - PDPI, ZEIS 1 são “áreas caracterizadas como assentamentos precários e irregulares, tais como favelas, cortiços e loteamentos irregulares habitados por população de baixa renda, situados em áreas públicas ou particulares, passíveis de regularização fundiária e urbanística e recuperação ambiental”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A Regularização Fundiária de Interesse Social do núcleo urbano informal denominado Núcleo Vitápolis, localizado nos bairros Chácara Vitápolis e Jardim Vitápolis, no Município de Itapevi-SP, requer contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos, administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, com objetivo de promover a regularização da base imobiliária, a regularização do parcelamento do solo urbano, a regularização administrativa e a regularização jurídica da posse dos imóveis, destinadas a incorporar o núcleo urbano informal consolidado ao ordenamento territorial urbano formal e à titulação de seus ocupantes, nos moldes da **Lei Federal nº 13.465 de 2017**, do **Decreto Federal nº 9.310 de 2018** e da **Lei Municipal nº 3.192 de 2023**.



Vitápolis – LAT -23,528656: LONG -46,926949



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

A área é denominada ZEIS 1 – Núcleo Chácara Vitápolis e tem área de 692.044,00 m², com aproximadamente 4.500 unidades habitacionais, em sua maioria em situação irregular, em áreas pública e particulares, em sua maior parte em construções espontâneas ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda, com áreas em situação de risco de deslizamento e inundação, bem como problemas ambientais a serem mitigados. Os serviços contratados de regularização fundiária deverão resultar em projetos e soluções que visam a melhoria da qualidade de vida da população, das condições ambientais e integração urbana do assentamento precário, fazendo cumprir a função social da propriedade em atendimento à população de baixa renda e estímulo ao processo participativo local.

Em acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, que estabelece o regramento para a regularização fundiária, os imóveis localizados em APP poderão ser regularizados, desde que sejam atendidos os requisitos obrigatórios destacados no art. 64 da Lei Federal nº 12.651/2012. Dessa forma, o levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, o levantamento fundiário registral, o cadastro físico dos imóveis e socioeconômico das famílias, a coleta de documentos, entre outros estudos necessários para subsidiar o projeto de regularização, deverão ser destacados os imóveis em situação de risco ou não passíveis de regularização via Reurb-S. Os imóveis em situação de risco, ou com restrições ambientais, serão tratados projeto urbanístico posterior, de forma a não impactar no desenvolvimento das etapas subsequentes da Reurb-S do presente contrato.

A contratação de serviço especializado de regularização fundiária visando atender a esta demanda se justifica pela limitação do corpo técnico de servidores do Município. Considerando que o atendimento à demanda de regularização fundiária de interesse social requer um horizonte de tempo adequado, a contratação é primordial para promover as melhorias na qualidade de vida das famílias, consolidar e incorporar as áreas ocupadas ao ordenamento territorial urbano, além de assegurar a posse dos imóveis ocupados, elementos fundamentais para a concretização do direito constitucional à moradia digna.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

4. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação pretendida está de acordo com o planejamento da Administração Municipal, conforme memorando **SEHAB 292/2025 – PMI 066027 /2025** enviado à Secretaria de Planejamento, através do **Plano de Contratações Anual – PCA**.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a contratação, deverão ser observadas as normas e leis que regem as contratações públicas, a saber: Lei Federal 14.133/2021, legislação municipal, assim como para a execução dos serviços deverão ser observadas as normas de segurança do trabalho e ambientais vigentes.

Os serviços que se pretende contratar são de natureza especial, cuja alta heterogeneidade ou complexidade não permitem que seus padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos, por meio de especificações usuais de mercado, razão pela qual se recomenda que a contratação seja precedida de licitação na modalidade **Concorrência Eletrônica**, utilizando o critério de julgamento **Menor Preço Global**.

A solução a ser adotada deverá ser capaz de atender a todos os requisitos do Termo de Referência, garantindo que a Regularização Fundiária contratada seja executada de forma adequada, de acordo com a legislação em vigor, destacando-se o Decreto nº 11.632, de 11 de agosto de 2023, que instituiu o Programa de Aceleração do Crescimento – Novo PAC, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, bem como suas atualizações, que preconizam que a Regularização Fundiária Urbana (REURB), "abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes".



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

Critérios e Requisitos de Habilitação Técnica a Serem Exigidos da Empresa a Ser Contratada:

Estão aptas a serem contratadas para o serviço, pessoas jurídicas que, comprovadamente, operando nos termos da legislação vigente, apresentarem finalidade e ramo de atuação (contrato social ou estatuto) pertinente e compatível com o objeto do contrato deste Estudo Técnico Preliminar e estarem em condições adequadas de operação. Assim, deverão comprovar os seguintes requisitos:

1. Que **não** estejam em situação de **falência**, concurso de credores, dissolução ou liquidação;
2. Que **não** tenham sido declaradas **inidôneas** por órgão da Administração Pública, de forma direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal, por meio de ato publicado no Diário Oficial da União, do Estado ou do Município;
3. Que contenham em seu quadro, **profissionais** capacitados e devidamente ativos em seus respectivos conselhos profissionais para elaboração de peças técnicas (memoriais descritivos, plantas, levantamento topográfico, croquis), de elementos que propiciam a titulação das unidades imobiliárias, de pareceres, análises e estudos técnicos ambientais, de análise e estudos de avaliação de riscos geológicos e geotécnicos e de pareceres e análises jurídicas.
4. Capacidade técnica, qualificação econômico-financeira, regularidade fiscal, trabalhista e jurídica.

Os documentos que comprovam os Requisitos de Habilitação Técnica listados acima foram devidamente aferidos no processo de pré-qualificação Nº SUPRI 270/2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

Critérios e Requisitos Relevantes a Serem Exigidos da Empresa a Ser Contratada:

1. Aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual, municipal e normatizações relacionadas vigentes;
2. Compromisso com a redução do impacto ambiental negativo e com a proteção ao meio natural e antrópico;
3. Aderência às normas técnicas em geral, em especial às relacionadas com saúde operacional e segurança do trabalho;
4. Compromisso com o bem-estar, progresso profissional e pessoal de seus colaboradores;
5. Combate ao trabalho infantil ilegal e ao trabalho escravo e análogo a escravo;
6. Garantia da prevalência dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, probidade administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório em todo o processo licitatório.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

O serviço contratado terá como objeto a regularização fundiária de 2.052 unidades imobiliárias, em aproximadamente 440.160 m², divididos em 6 núcleos urbanos contíguos de 342 unidades cada núcleo, selecionados de uma área de estudos com área total de 692.000 m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A contratação de empresa especializada em regularização fundiária por processo licitatório, dentre as possíveis soluções para sanar a necessidade de regularização da referida área, se mostrou a forma tecnicamente mais econômica e eficaz, tendo em vista a limitação numérica do corpo técnico da Prefeitura de Itapevi. A contratação fará parte do Programa 5600020240028 - Novo PAC - Cidades Sustentáveis e Resilientes - Regularização Fundiária, Instrumento 965989 do Ministério das Cidades.

Não existe mais de uma solução no mercado capaz de atender à demanda pretendida, visto que o procedimento para Regularização Fundiária é muito específico, e necessariamente deve atender a procedimentos pré-estabelecidos pela legislação pertinente e pelas normativas do Novo PAC, programa de desenvolvimento e sustentabilidade lançado pelo Governo Federal, na modalidade Cidades Sustentáveis e Resilientes - Regularização Fundiária.

Com base no Artigo 18, § 2º da Lei 14.133/202, fica devidamente justificada a não inclusão do levantamento de mercado para esse ETP, uma vez que as informações solicitadas já foram submetidas ao Ministério das Cidades, pela equipe técnica da SEHAB, tendo sido o Município de Itapevi contemplado através do TC 965989/2024. Considerando que o problema da informalidade urbana manifesta-se em nosso município através de assentamentos irregulares ocupados por famílias de baixo poder aquisitivo, o que impacta tanto o direito constitucional à moradia dessas famílias, quanto à economia local, já que ficam prejudicados os negócios locais, o mercado imobiliário, a implantação de obras, entre outros, com fins de captar recursos para a execução do projeto de REURB da ZEIS Vitápolis, o Município de Itapevi aderiu ao Novo PAC, em atendimento à política municipal de Regularização Fundiária, cuja estratégia de ação está alinhada com a normativa federal.

Os imóveis que forem mapeados, durante a execução da Reurb, dentro das áreas indicadas como de risco pelo órgão de Defesa Civil do Município, Meio Ambiente e outros,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

bem como os que estiverem inseridos em áreas com restrições legais municipais, estaduais ou federais, ou ainda estiverem dentro do perímetro de um projeto urbanístico, devem ser identificados e não serão passíveis de titulação, devendo receber selagem específica, cujas famílias entrarão como prioridade no cadastro municipal para reassentamento.

8. ESTIMATIVA DE VALORES

Valor total da contratação: R\$ 2.491.663,69 (dois milhões, quatrocentos e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e três e sessenta e nove centavos).

O serviço de regularização fundiária é composto por diversos serviços e produtos técnicos específicos. As Tabelas Públicas de Preços (CDHU e SINAPI) foram utilizadas para os serviços de Levantamento Planialtimétrico e Cadastral e para a instalação da Placa de Obras, respectivamente. Os demais serviços, por não constarem nas Tabelas Públicas de Preços e sites de Preços Públicos da forma devidamente direcionada e específica, tiveram seus preços coletados na forma de pesquisa direta, em consulta a três empresas especializadas em serviço de regularização fundiária executada de forma integral, segundo a Lei 14.133/2021, art. 23, § 1º, inciso IV.

Esse valor contempla todas as etapas do projeto de REURB-S previstas no programa, e o prazo de execução dos serviços é de 2 anos (24 meses).

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

A Regularização Fundiária é composta basicamente estudos e pesquisas em relação à propriedade, situação jurídica, urbanística, social e ambiental, levantamento planialtimétrico e cadastral, parecer jurídico, estudo ambiental, projeto de regularização fundiária e desconformidades urbanísticas, serviços sociais, emissão de certidão de regularização fundiária, registro no cartório de imóveis, com a abertura de matrículas das unidades imobiliárias e a titulação dos ocupantes.

10. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto deste contrato tem natureza integrada e interdependente, em que as etapas precisam ser realizadas por um mesmo contratado garantir coerência técnica e responsabilidade global. As 2.052 unidades imobiliárias a serem regularizadas serão divididas em 6 núcleos, mas serão parte de um mesmo contrato, com medição e pagamento por preço unitário.

Não haverá a necessidade de gerir mais de um contrato, havendo economia nos procedimentos da fiscalização de contratos, pois os controles serão exercidos somente sobre uma empresa.

Haverá economia de recursos financeiros, pois não serão duplicadas as publicações dos eventuais resultados de julgamento da licitação/contratação, dos extratos de contrato e termos de aditamentos; e economia de recursos humanos, visto que tanto a equipe que processará a licitação/contratação, como a assessoria jurídica e a equipe de fiscalização, concentrarão suas ações em um único procedimento de contratação.

Não haverá qualquer prejuízo para os licitantes, pois o volume de negócios será atraente para que muitas empresas do mercado possam participar da licitação/contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

Nesse sentido, o objeto que se pretende licitar **não deve ser parcelado**.

11.RESULTADOS PRETENDIDOS

O serviço contratado deverá fazer parte do programa de regularização fundiária **Meu Documento Legal – Minha Casa, Meu sonho**, em curso no Município de Itapevi, e deverá regularizar 2.052 unidades imobiliárias passíveis de regularização nos loteamentos Chácara Vitápolis e Jardim Vitápolis, incorporar os núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano, adequação da situação registral das propriedades, destinação formal das áreas públicas e obter a titulação de seus ocupantes em quantidade muito próxima de sua totalidade.

A contratação pretendida almeja que a contratação garanta a economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos materiais e financeiros da Administração Pública.

12.PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Estão sendo providenciados pela administração o trabalho de pesquisa no acervo da Prefeitura, estudos topográficos, estudos de riscos geológicos e geotécnicos, matrículas disponíveis, estudos ambientais e demais estudos já realizados e documentos disponíveis em seus arquivos.

13.CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

O objeto deste contrato não depende de outros contratos para a sua execução. A contratação fará parte do Programa Novo PAC - Cidades Sustentáveis e Resilientes - Regularização Fundiária, do Ministério das Cidades e será feita integralmente em um único contrato, em todas as suas etapas.

14.DESCRICÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação de serviços de regularização fundiária não apresenta riscos ambientais e não é passível de licenciamento ambiental, por se tratar de estudos, projetos técnicos e registro do local no estado em que se encontra, sem execução de obra, sem a geração de resíduos ou uso ilimitado de recursos naturais. Eventuais obras sugeridas no projeto, passíveis de impactos ambientais, terão a função de mitigação de danos ambientais, de modo a melhorar as condições ambientais em relação à situação de ocupação informal inicial.

15.DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A licitação objetiva garantir a observância do princípio constitucional da Isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração, de maneira a assegurar oportunidade igual a todos interessados e possibilitar o comparecimento ao certame do maior número possível de concorrentes.

16.CONCLUSÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Rua Eugênio Silva, 65 – Jardim Nova Itapevi - CEP 06694-140
4450-6707 - sehab@itapevi.sp.gov.br

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) considera necessária a contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais e ambientais em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada e demonstra que a adesão ao programa Novo PAC (Cidades sustentáveis e resilientes - Regularização Fundiária) está adequada aos objetivos da política habitacional do Município. Desta forma, entende-se ser **viável** a contratação requerida.

Jairo Fonseca
Arquiteto e Urbanista

Eduardo Sanches Casagrande
Secretário de Habitação