



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTERESSADO

Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária.

2. DO OBJETO

Credenciamento de pessoas jurídicas, prestadoras de serviços de regularização fundiária urbana – “REURB-E” (regularização fundiária de interesse específico), com fundamento na lei federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018, Lei Municipal nº 18.925/2018 e Decreto Municipal 872/2024.

3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A irregularidade fundiária configura não apenas uma violação ao princípio da dignidade da pessoa humana, como também representa, em diversos casos, risco à preservação ambiental e à segurança das famílias residentes em núcleos urbanos informais, especialmente diante da recorrência de situações de vulnerabilidade geológica. Além disso, acarreta impactos significativos à coletividade e à Administração Pública, tanto pela evasão de receitas decorrente da ausência de arrecadação tributária sobre a propriedade e a transmissão de imóveis, quanto pela precariedade das condições urbanísticas geradas por parcelamentos irregulares do solo.

3.1. Modalidades e instrumentos da Regularização Fundiária Urbana

Com o intuito de enfrentar o desafio da irregularidade fundiária urbana, foi instituída a Lei Federal nº 13.465/2017, que, em seu artigo 9º, define a Regularização Fundiária Urbana (REURB) como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à regularização de núcleos urbanos informais, promovendo sua integração ao ordenamento territorial e a titulação de seus ocupantes.

A legislação estabelece duas modalidades de regularização: a REURB de Interesse Social (REURB-S), voltada à população de baixa renda (renda familiar até 5 salários mínimos), e a REURB de Interesse Específico (REURB-E), aplicada aos demais casos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

Na modalidade REURB-E, a responsabilidade pela elaboração e custeio dos projetos de regularização é atribuída, em primeiro plano, ao parcelador ou responsável pela formação do núcleo, e, na ausência destes, aos próprios ocupantes, ou seja, aos requerentes privados.

Nesse contexto, considerando as obrigações atribuídas ao Município no acompanhamento, análise e aprovação dos processos de REURB-E, revela-se essencial o credenciamento de empresas técnicas especializadas, a fim de ampliar a capacidade operacional da Administração Pública e garantir maior celeridade e segurança técnica na condução dos procedimentos.

3.2. Situação e necessidades da Política Municipal de regularização fundiária em São Carlos-SP

Atualmente, o Departamento de Regularização Fundiária tem mapeado 34 núcleos urbanos informais (NUI) no município, sendo 13 classificados como REURB-E e 21 como REURB-S. Dos 13 núcleos de REURB-E, apenas 6 possuem processos administrativos em andamento, abrangendo aproximadamente 800 famílias. Os demais 7 núcleos, ainda não iniciados, somam estimadamente 520 famílias. No caso da REURB-S, dos 21 núcleos identificados, 12 encontram-se com processos em andamento (cerca de 1.250 famílias), restando 9 núcleos a serem iniciados, com estimativa de mais 600 famílias envolvidas (ver ANEXO VI do TR).

Cabe destacar que é atribuição do Departamento de Regularização Fundiária o monitoramento contínuo das ocupações informais no território municipal, com vistas à identificação de novos núcleos passíveis de regularização. Dessa forma, é possível que surjam novos Núcleos Urbanos Informais (NUI) ao longo do tempo, o que poderá ampliar a demanda por serviços técnicos especializados. O credenciamento, portanto, se apresenta também como medida estratégica de previsão e capacidade de resposta às futuras demandas, garantindo agilidade e continuidade na política pública de regularização fundiária urbana no Município de São Carlos.

Embora a legislação não imponha ao Poder Público a obrigação de executar os projetos e obras de infraestrutura nos casos de REURB-E, é responsabilidade da Administração Pública conduzir e gerir o processo administrativo, aprovar os projetos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

apresentados pelos interessados, emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e realizar os atos de notificação e publicidade previstos na legislação.

3.3. A importância do Credenciamento

A presente contratação por meio de credenciamento de empresas técnicas especializadas visa atender à demanda crescente e urgente de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E no Município de São Carlos/SP, conforme disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, que estabelece as diretrizes para a regularização de núcleos urbanos informais.

Além disso, o credenciamento de empresas visa suprir a insuficiência de pessoal técnico especializado da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, recém-criada e ainda em estruturação. Tal medida possibilitará maior agilidade e eficiência no atendimento às demandas da população e permitirá que o Município avance na execução do compromisso previsto no Plano de Governo Municipal, que estabelece:

“Vamos avançar na questão da segurança jurídica da propriedade e garantir moradia digna para os munícipes residentes em áreas irregulares, promovendo direito social e estabilidade comunitária. A iniciativa busca formalizar a posse das terras, fornecendo títulos de propriedade aos moradores e, assim, assegurando seus direitos e fortalecendo a coesão social.”

A opção pela modalidade de credenciamento está amparada no artigo 79 da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e no art. 3º, inciso II do Decreto Federal nº 11.617/2023, que regulamenta a referida lei. Segundo este dispositivo, o credenciamento é admissível:

“Nos casos em que a escolha do contratado é realizada a critério de terceiros, ou seja, quando o beneficiário direto do serviço é quem seleciona, sendo papel da Administração Pública apenas o credenciamento daqueles que atendam aos critérios previamente estabelecidos.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

Este é o caso do presente instrumento: a Administração apenas realizará o credenciamento das empresas que atenderem aos requisitos técnicos exigidos, cabendo aos interessados diretos (municípios ou associações que representem os núcleos urbanos informais) a seleção e eventual contratação da empresa de sua preferência, sem qualquer vínculo jurídico ou financeiro com o Município. Tal modelo é amplamente utilizado, a exemplo do credenciamento de laboratórios junto ao SUS, em que o cidadão escolhe a instituição a qual recorrerá, entre aquelas previamente credenciadas. Além das cidades relacionadas neste ETP, no subtítulo “Levantamento de Mercado”, que já fizeram uso deste instrumento para a mesma finalidade.

Portanto, o credenciamento das empresas especializadas visa garantir a efetivação do direito à moradia e à segurança jurídica da posse para centenas de famílias, com celeridade, segurança técnica e respaldo legal, promovendo o avanço da política pública de regularização fundiária urbana no Município de São Carlos.

4. DA PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Embora a presente contratação não tenha sido originalmente contemplada no Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2025, a sua inclusão se mostra necessária em razão de demanda recentemente identificada pela gestão pública municipal. Esclarece-se que o credenciamento de empresas para a prestação de serviços técnicos especializados em Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) não acarreta impacto financeiro ou necessidade de alocação orçamentária adicional, tratando-se de procedimento administrativo voltado à qualificação e disponibilização de prestadores de serviços para atender à população de forma eficiente e legalmente respaldada.

A necessidade emergente decorre do aumento das solicitações de regularização fundiária urbana e da relevância estratégica da atuação municipal na resolução de passivos urbanos, assegurando o ordenamento territorial, a sustentabilidade urbana e a proteção dos direitos fundamentais dos munícipes, especialmente o direito à moradia digna. A antecipação da contratação por credenciamento permite à administração pública garantir celeridade, continuidade e previsibilidade na execução das ações de REURB-E, promovendo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

segurança jurídica, qualidade técnica nos projetos e atendimento efetivo às demandas da sociedade.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos necessários e suficientes à escolha da solução, conforme dispõe o inciso III do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 para este Credenciamento, são:

- Comprovação de capacidade técnica para execução de projetos de REURB-E;
- Equipe multidisciplinar (engenharia, arquitetura, assistência social e jurídica);
- Conhecimento da legislação vigente (Leis nº 13.465/2017, Decreto 9318/2018, Lei Municipal nº 18.925/2018 e demais atualizações que venham a surgir);
- Responsabilidade pela elaboração de projetos urbanísticos, memoriais, plantas, relatórios sociais e demais documentos técnicos exigidos;
- Atendimento aos critérios definidos no Edital e Termo de Referência.

6. ESTIMATIVAS E QUANTIDADES

O presente Estudo Técnico Preliminar considera o cenário atual mapeado pelo Departamento de Regularização Fundiária, que identificou um total 34 núcleos urbanos informais (NUI) no município, sendo 13 classificados como REURB-E e 21 como REURB-S. Dos 13 núcleos de REURB-E, apenas 4 possuem processos administrativos em andamento, abrangendo aproximadamente 500 famílias. Os demais 9 núcleos, ainda não iniciados, somam estimadamente 450 famílias. No caso da REURB-S, dos 21 núcleos identificados, 12 encontram-se com processos em andamento (cerca de 1.250 famílias), restando 9 núcleos a serem iniciados, com estimativa de mais 600 famílias envolvidas.

Adicionalmente, considerando que é atribuição do Departamento de Regularização Fundiária o monitoramento contínuo do território municipal, é possível



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

que novos núcleos urbanos informais sejam identificados ao longo do tempo. Isso poderá ampliar significativamente a demanda por serviços especializados, tanto para os novos processos quanto para eventuais readequações em processos já instaurados.

Assim, o credenciamento se justifica como uma ferramenta de caráter contínuo e dinâmico, que permite ao Município dispor de uma rede de empresas previamente habilitadas, aptas a serem selecionadas diretamente pelos interessados conforme suas necessidades, sem depender de licitações individualizadas por núcleo.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado teve por objetivo identificar experiências análogas realizadas por outros entes públicos que adotaram o credenciamento como instrumento de contratação de pessoas jurídicas especializadas em serviços de Regularização Fundiária Urbana, com fundamento na Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos).

Além disso, buscou-se demonstrar que o credenciamento tem sido amplamente utilizado por municípios de diferentes portes e regiões como meio eficiente, transparente e juridicamente seguro para atender demandas de regularização fundiária, sobretudo nas hipóteses em que há pluralidade de interessados e variação nas condições técnicas.

Dessa forma, apresenta-se a seguir um conjunto de experiências municipais que exemplificam a adoção desse instrumento e suas principais características operacionais, servindo de parâmetro para o presente ETP.

7.1. Experiências Municipais Relevantes

São Bernardo do Campo – SP

O Município de São Bernardo do Campo publicou o Edital de Credenciamento nº 001/2023, com o objetivo de habilitar empresas para execução de serviços técnicos especializados em REURB-S e REURB-E, conforme a Lei nº 13.465/2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

O edital estabeleceu um credenciamento aberto por prazo determinado, mediante análise documental e técnica, permitindo a habilitação de múltiplas empresas. O modelo garante agilidade na contratação e transparência no chamamento, sendo que os credenciados são acionados conforme a demanda de projetos e disponibilidade orçamentária. Além disso, o edital destaca critérios técnicos objetivos, exigência de responsável técnico com experiência comprovada e metodologia padronizada de apresentação dos produtos, o que assegura uniformidade de qualidade e controle administrativo sobre os serviços prestados.

Itapevi – SP

O Município de Itapevi publicou edital de credenciamento em 2024 para seleção de pessoas jurídicas especializadas em regularização fundiária urbana de interesse social e específico. O modelo, com vigência inicial de 12 meses, permite renovação e adesão contínua de novas empresas interessadas. Uma característica relevante do edital de Itapevi é a possibilidade de contratação direta pelos beneficiários da REURB-E de empresas previamente credenciadas junto ao Município, observados os valores de referência definidos em tabela orientadora anexa ao edital. Esse formato assegura previsibilidade de custos, evita práticas abusivas e promove maior autonomia aos interessados, dentro de um sistema previamente controlado e fiscalizado pela administração.

Navegantes – SC

O Município de Navegantes adotou o credenciamento como mecanismo de habilitação de empresas para execução de serviços de REURB-S e REURB-E, conforme a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018. O edital de credenciamento público possui natureza não excludente e de ingresso contínuo, permitindo que novas empresas possam se credenciar durante toda a vigência do chamamento. Esse formato amplia a concorrência qualificada e garante a distribuição equitativa da demanda entre os credenciados. O edital também prevê a fixação de valores máximos de referência para os serviços,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

medida que visa evitar cobranças abusivas e garantir aderência ao preço de mercado. Tal característica inspirou diretamente a estruturação deste ETP e do respectivo Termo de Referência, especialmente no que tange à definição dos valores máximos aplicáveis (ver item 6.2 do TR).

Florianópolis – SC

A Prefeitura de Florianópolis implementou o Programa Floripa Regular, com credenciamento aberto e permanente de empresas e entidades habilitadas para atuação em regularização fundiária urbana. O procedimento foi fundamentado na necessidade de formação de um cadastro municipal de prestadores aptos a elaborar estudos técnicos, levantamentos topográficos, projetos urbanísticos e memoriais descritivos de áreas a serem regularizadas. O credenciamento é contínuo e sem limitação de vagas, promovendo transparência e celeridade.

Curvelo – MG

Curvelo publicou o Edital de Credenciamento nº 001/2023, visando o cadastramento de empresas para execução de serviços de REURB-S e REURB-E. Após a fase de habilitação, o Município adotou um sistema de sorteio de áreas de intervenção entre os credenciados, garantindo distribuição equitativa de oportunidades e eficiência na execução. O modelo inclui critérios técnicos mínimos e comprovação de experiência em regularização fundiária.

CIMAMS – Consórcio Intermunicipal da Área Mineira da Sudene (MG)

O Consórcio CIMAMS abriu credenciamento para prestadores de serviços de REURB que possam atender aos municípios consorciados. O instrumento cria um cadastro regional compartilhado, permitindo que as prefeituras filiadas solicitem os serviços conforme necessidade. Essa estrutura consorciada amplia a capacidade técnica local e racionaliza custos administrativos.

Ascurra – SC

O Município de Ascurra publicou o Edital de Credenciamento nº 44/2024, com o objetivo de selecionar empresas para execução de serviços de regularização fundiária urbana,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

abrangendo as modalidades REURB-S e REURB-E. O procedimento é composto por análise documental e técnica, com chamamento público de caráter não competitivo, em conformidade com o art. 79 da Lei 14.133/2021.

Pilar do Sul – SP

Pilar do Sul firmou termo de credenciamento com empresas interessadas em realizar trabalhos de regularização fundiária urbana de interesse específico, conforme a Lei 13.465/2017. O instrumento tem vigência contínua, sem valor financeiro fixado, e possibilita à administração convocar os credenciados conforme a demanda e disponibilidade orçamentária.

Aratuba – CE

O Município de Aratuba realizou Credenciamento nº 001/2025 para selecionar empresa especializada em REURB-E, com vistas à celebração de termo de cooperação técnica para execução dos serviços. O edital reforça a aplicabilidade do credenciamento como meio de contratar serviços técnicos especializados sem exclusividade e sem competição por preço.

Baturité – CE

Baturité lançou o Processo nº 005/2025, sob a forma de credenciamento, para empresas especializadas em REURB-E, garantindo um banco de prestadores habilitados para execução de projetos conforme as diretrizes da Lei 13.465/2017. O modelo assegura flexibilidade e continuidade na política de regularização fundiária do município.

7.2 Síntese das Referências e Metodologia de Análise

A análise comparativa das experiências de São Bernardo do Campo (SP), Itapevi (SP) e Navegantes (SC) demonstrou que:

- o credenciamento é uma ferramenta juridicamente sólida e amplamente validada por diferentes administrações municipais;
- a natureza não competitiva e não excludente do chamamento garante isonomia entre os interessados e flexibilidade administrativa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

- a fixação de valores de referência e a exigência de comprovação técnica asseguram qualidade e controle sobre os serviços prestados;
- o modelo é replicável e adaptável às especificidades locais, permitindo eficiência na execução da política pública de regularização fundiária.

Com base nessas constatações, o presente levantamento foi elaborado a partir da análise documental de editais e instrumentos de credenciamento de municípios que obtiveram êxito na implementação do modelo.

Foram utilizados como referência principal os editais de São Bernardo do Campo (SP) e Navegantes (SC), complementados por elementos extraídos dos editais de Itapevi (SP) e de outros municípios que adotaram estrutura semelhante, como Florianópolis (SC), Curvelo (MG), Ascurra (SC) e Pilar do Sul (SP), cujos textos apresentam tendência convergente quanto ao formato, fundamentos legais e estrutura operacional do credenciamento.

Assim, o presente estudo baseou-se em boas práticas consolidadas e modelos já testados em diferentes realidades municipais, buscando alinhar o instrumento de credenciamento local às tendências mais recentes de gestão pública em regularização fundiária urbana.

8. ESTIMATIVA DO VALOR PARA CONTRATAÇÃO

Considerando que o pagamento pelos serviços será realizado diretamente entre as empresas credenciadas e os interessados (municípios ou associações representativas), não haverá impacto orçamentário direto para a Prefeitura Municipal de São Carlos, razão pela qual não se faz necessária a estimativa de valor total de contratação por parte da Administração, tendo o credenciamento caráter meramente habilitador.

Não obstante, a título de referência de mercado, destaca-se que a Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária realizou tentativa de obtenção de orçamentos junto a diferentes empresas do setor, não tendo, porém, obtido respostas aos e-mails encaminhados. Assim, a única proposta recebida foi da empresa Habita Reurb – Serviço de Regularização de Imóveis Ltda, cujos valores habitualmente praticados por lote são os seguintes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

1. REURB-E – até 1.000 m², sem área de risco ou APP: R\$ 2.500,00;
2. REURB-E – até 1.000 m², com área de risco ou APP: R\$ 3.500,00;
3. REURB-E – com área de risco e APP: R\$ 4.500,00.

Esses valores servem exclusivamente como parâmetro ilustrativo, não vinculando a Administração Pública, mas evidenciando a razoabilidade da faixa de preços praticada no mercado e a viabilidade econômica da adoção da modalidade de credenciamento.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O credenciamento possibilitará a constituição de um cadastro público de empresas qualificadas para a execução de projetos de REURB-E, garantindo que os serviços contratados diretamente pelos interessados observem rigorosamente os padrões técnicos e legais aplicáveis. Para tanto, as empresas habilitadas deverão apresentar a documentação técnica e jurídica exigida, bem como comprovar experiência prévia na área. A medida contemplará não apenas o atendimento aos núcleos urbanos informais já identificados, mas também àqueles que venham a ser mapeados ao longo da vigência do credenciamento, assegurando continuidade e abrangência à política municipal de regularização fundiária.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica. O objeto será contratado diretamente pelos munícipes ou associações junto às empresas credenciadas, conforme a necessidade individual de cada núcleo ou interessado.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a implementação do presente credenciamento, a Administração Pública Municipal almeja alcançar resultados concretos e mensuráveis, voltados à efetividade da política habitacional e de regularização fundiária urbana, em consonância com os



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

princípios da eficiência, transparência e sustentabilidade. Dentre os principais resultados pretendidos, destacam-se:

- Ampliação da capacidade de atendimento municipal às demandas de Regularização Fundiária Urbana, especialmente nas áreas classificadas como REURB-E (de interesse específico), promovendo maior celeridade na tramitação e execução dos processos.
- Consolidação de um banco de prestadores habilitados e qualificados, com experiência comprovada em estudos técnicos, levantamentos topográficos, projetos urbanísticos, memoriais descritivos e demais etapas da REURB.
- Padronização dos procedimentos técnicos e administrativos relativos à elaboração dos produtos da REURB, assegurando qualidade, coerência metodológica e conformidade com a legislação vigente.
- Otimização dos recursos públicos, por meio de um modelo contratual flexível, que permite o acionamento conforme a demanda, evitando custos fixos e garantindo economicidade à gestão.
- Melhoria da segurança jurídica e urbanística dos núcleos informais, com emissão de títulos de propriedade ou de legitimação fundiária, promovendo estabilidade social e valorização imobiliária.
- Integração entre as dimensões urbanística, jurídica, social e ambiental da regularização, garantindo o cumprimento da função social da propriedade e a preservação do meio ambiente urbano.
- Fortalecimento da política municipal de habitação e regularização fundiária, com ampliação da cobertura de atendimento e do número de famílias beneficiadas.
- Aprimoramento da governança pública, mediante instrumentos de controle, acompanhamento e avaliação contínua das empresas credenciadas e dos resultados obtidos em cada projeto.
- Fomento à transparência e à concorrência saudável, por meio de procedimento público, isonômico e não excludente, em que qualquer empresa que atenda aos requisitos possa ser credenciada.
- Redução de passivos urbanísticos e ambientais, com mapeamento técnico preciso e proposição de soluções sustentáveis para núcleos urbanos consolidados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

- Criação de base de dados territorial e cadastral atualizada, útil para subsidiar o planejamento urbano, o licenciamento ambiental e outras políticas públicas setoriais.
- Incremento da arrecadação municipal, com a inclusão de imóveis regularizados na base tributária, permitindo a cobrança regular de IPTU e taxas urbanas. A regularização formal das propriedades promove justiça fiscal e amplia a capacidade financeira do Município, transformando áreas antes irregulares e improdutivas em fontes legítimas de receita pública.

De forma geral, o credenciamento busca tornar o processo de regularização fundiária mais ágil, transparente e tecnicamente qualificado, fortalecendo a capacidade do Município em promover o ordenamento territorial, a inclusão social, o equilíbrio ambiental e o desenvolvimento urbano sustentável, com retorno econômico direto aos cofres públicos.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

I – Elaboração dos Documentos Preparatórios

- ✓Elaboração e aprovação do **Termo de Referência** → *Art. 18, I, Lei nº 14.133/2021*
- ✓Instituição da **Comissão de Avaliação** → *Art. 6º, II, Decreto nº 11.878/2024*
Publicação do **Edital de Credenciamento Público** → *Art. 54, Lei nº 14.133/2021*
- ✓Divulgação ampla da oportunidade para empresas interessadas → *Art. 5º, caput, Lei nº 14.133/2021*
- ✓Definição de critérios de habilitação técnica, jurídica e fiscal → *Arts. 62 a 67, Lei nº 14.133/2021*
- ✓Estabelecimento de **modelo padrão de contrato** entre empresas credenciadas e particulares → *Art. 18, III, Lei nº 14.133/2021*

II – Procedimento Licitatório (Credenciamento)

- ✓Condução do processo de **credenciamento** como procedimento auxiliar → *Art. 79, II, Lei nº 14.133/2021*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

- ✓ Divulgação do edital em veículos oficiais e plataformas eletrônicas → *Art. 54, §1º, Lei nº 14.133/2021*
- ✓ Inclusão de critérios técnicos claros e objetivos → *Art. 5º, IV, Lei nº 14.133/2021*

III – Fiscalização e Gestão do Credenciamento

- ✓ Designação de fiscais do contrato → *Art. 117, Lei nº 14.133/2021*
- ✓ Verificação do cumprimento das obrigações assumidas pelas empresas credenciadas → *Art. 115, Lei nº 14.133/2021*
- ✓ Aplicação de sanções administrativas, quando cabíveis → *Arts. 156 a 162, Lei nº 14.133/2021*
- ✓ Capacitação dos fiscais do contrato para acompanhamento técnico e jurídico → *Art. 7º, III, Lei nº 14.133/2021*

IV – Organização Administrativa e Conformidade Jurídica

- ✓ Revisão de todos os documentos editais e contratuais → *Arts. 18 e 37, Lei nº 14.133/2021*
- ✓ Verificação de que não há **impacto orçamentário direto** para o Município (pagamento direto entre interessados e credenciadas) → *Art. 18, III, Lei nº 14.133/2021*

V – Definição de Indicadores de Desempenho

- ✓ Elaboração de indicadores objetivos de qualidade e eficiência → *Art. 7º, III, Lei nº 14.133/2021*
- ✓ Instituição de mecanismos de avaliação periódica → *Art. 117, §1º, Lei nº 14.133/2021*

Observação final: O cumprimento rigoroso dessas providências assegura a conformidade legal do procedimento, além de garantir os princípios constitucionais



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (*art. 37, caput, CF/88*).

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações públicas correlatas, uma vez que o modelo de credenciamento prevê contratação direta entre particulares (empresas e municípios).

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A implantação do credenciamento de pessoas jurídicas para execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) tem como consequência principal a ampliação da capacidade técnica e operacional do Município para promover a regularização de ocupações consolidadas de forma ambientalmente responsável.

Embora o objeto do credenciamento não se trate diretamente de uma obra ou intervenção física, os serviços contratados — como levantamentos, diagnósticos, projetos urbanísticos e ambientais — possuem repercussão positiva sobre a gestão e o controle ambiental urbano, uma vez que introduzem critérios técnicos e legais para a ocupação do solo.

Entre os principais impactos ambientais positivos decorrentes da execução do credenciamento, destacam-se:

- Ordenamento territorial e contenção da expansão irregular: a regularização fundiária contribui para o controle da expansão desordenada, reduzindo pressões sobre áreas ambientalmente frágeis e prevenindo novas ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APPs) e zonas de risco.
- Identificação e mitigação de passivos ambientais existentes: os estudos técnicos exigidos no processo de REURB-E permitem mapear e propor medidas de compensação, recuperação e manejo ambiental de áreas degradadas, com base em diagnósticos ambientais específicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

- Fortalecimento do planejamento urbano-ambiental: ao integrar informações fundiárias, jurídicas, urbanísticas e ambientais, os produtos do credenciamento subsidiam políticas públicas de uso e ocupação do solo, drenagem, saneamento e arborização urbana.
- Redução de riscos ambientais e sanitários: a regularização ordenada favorece o acesso a infraestrutura básica (saneamento, drenagem, coleta de resíduos), diminuindo a contaminação do solo e dos corpos d'água e contribuindo para a melhoria da qualidade ambiental.
- Recuperação de áreas de interesse ecológico: os projetos de REURB-E frequentemente contemplam a delimitação de áreas de preservação permanente e de uso comum, propiciando a recomposição vegetal e o uso sustentável dos espaços públicos.
- Conscientização socioambiental: o processo participativo da REURB, ao envolver moradores e técnicos, contribui para a disseminação de práticas de uso racional dos recursos naturais e de respeito às normas ambientais.
- Instrumentalização do controle municipal: o credenciamento cria uma rede de prestadores especializados que atuam sob supervisão do poder público, padronizando procedimentos e relatórios ambientais, o que aumenta a capacidade de fiscalização e acompanhamento ambiental da administração.

Dessa forma, o impacto ambiental do presente credenciamento é predominantemente positivo, uma vez que se orienta à regularização de situações consolidadas, à prevenção de novos passivos e à promoção do equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a proteção ambiental.

Além disso, os produtos técnicos decorrentes dos serviços contratados servirão de subsídio para ações de planejamento ambiental integrado, em consonância com o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e na Lei Municipal nº 18.925/2018, bem como com os princípios da sustentabilidade, prevenção e função social da propriedade previstos na legislação urbanística e ambiental vigente.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

Nos termos do inciso XIII do §1º do art. 18 da **Lei nº 14.133/2021**, cumpre apresentar posicionamento conclusivo quanto à adequação da contratação para atender à necessidade identificada, considerando os aspectos técnicos, operacionais e orçamentários.

A análise realizada demonstra que **a contratação pretendida é plenamente viável**, nos seguintes termos:

- I) Viabilidade Técnica:** Empresas especializadas e previamente habilitadas;
- II) Viabilidade Operacional:** Estrutura administrativa da Prefeitura preparada para o controle e publicidade do cadastro;
- III) Viabilidade Orçamentária:** Sem impacto direto ao orçamento municipal.

MODALIDADE LICITATÓRIA: Credenciamento, Art. 79 da Lei nº 14.133/2021, com alterações posteriores e seus dispositivos regulamentadores.