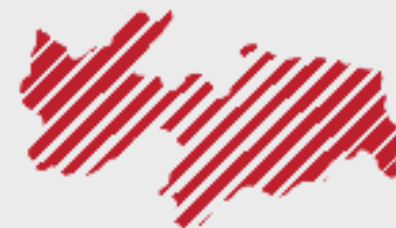




**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL



João Pessoa - PB

# MESA 5



**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL

## **SOPHIA RACHID** **arquiteta . advogada**



**URBALEGIS**  
Governança Fundiária  
Gestão Territorial

**#falandodereurb**®



**/urbalegis**

agosto/2023



João Pessoa - PB



## **LICITAÇÃO | CONTRATAÇÃO**

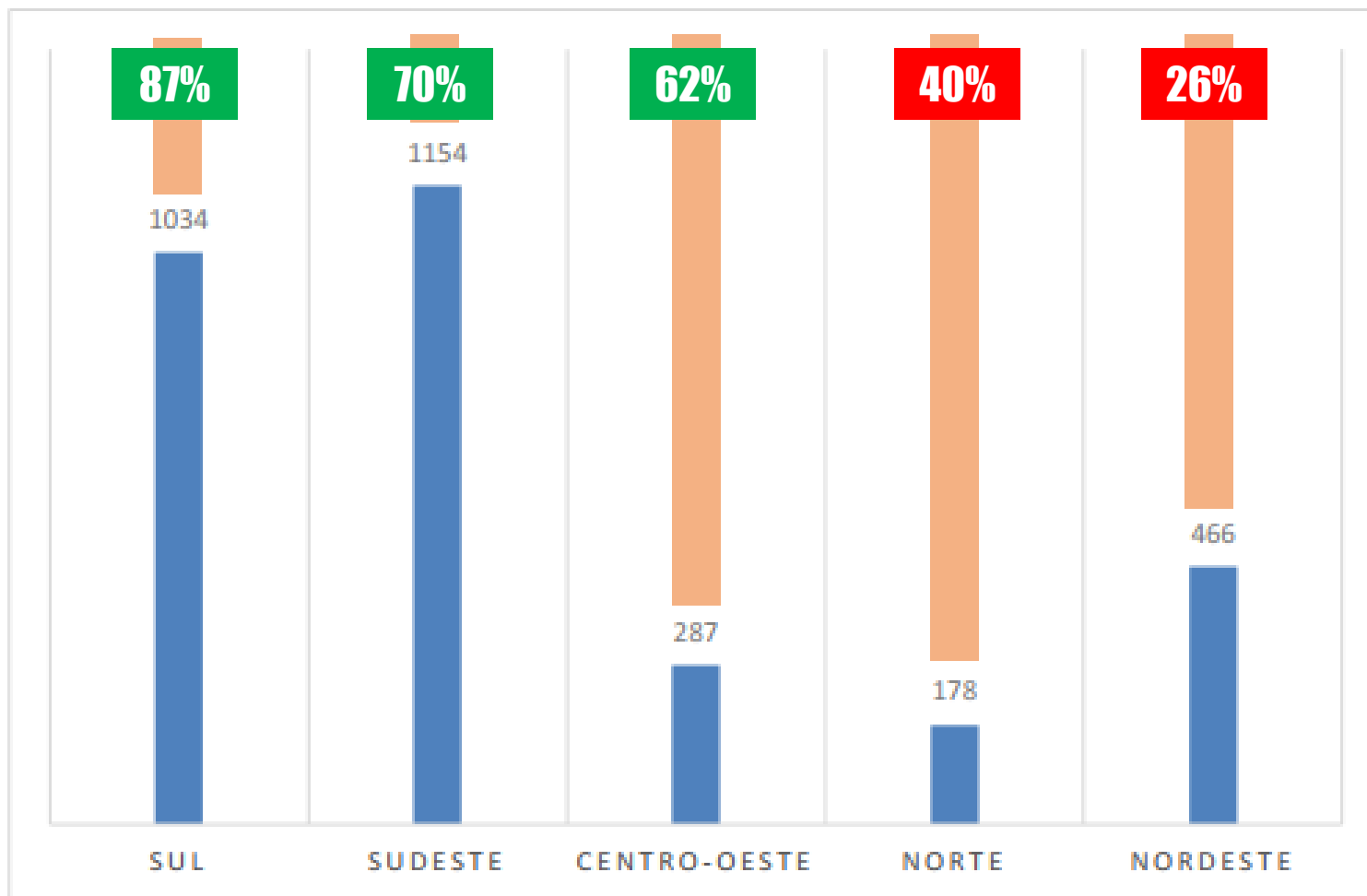
### **MODALIDADES - TERMOS DE REFERÊNCIA**

### **TABELAS DE PREÇOS - IMPLEMENTAÇÃO**

A importância da adoção de procedimentos adequados para atender à complexidade da matéria.



**Gráfico 1 – Regionalização dos Municípios Respondentes**



Fonte: CNM (2023).

## IMPLEMENTAÇÃO

**ESTADOS COM  
MENOR  
TAXA DE RESPOSTA**

**dados aproximados  
3119 de 5570  
municípios**

# PESQUISA CNM



**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL

## **LEGISLAÇÃO, ESTRUTURA E EQUIPE**

**ATUALIZAÇÃO DE NORMAS | 28,7%**

**ESTRUTURA ADMINISTRATIVA | 75%**

**EQUIPE TÉCNICA – PROFISSIONAIS:**

**1 a 2 – 42,6% | 3 – 19,4% | 4 ou + - 30,1%**

**MATÉRIA INTERDISCIPLINAR | FORMAÇÕES ACADÊMICAS**

# PESQUISA CNM



**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL

## **RELEVÂNCIA**

**AUSÊNCIA DE EQUIPE | 59.8%**

**CADASTROS – INVENTÁRIOS – PESQUISAS | 53%**

**AUSÊNCIA DE POLÍTICAS SOCIAIS | 45.4%**

**OUTROS | RISCO, LEGISLAÇÃO, INTEGRAÇÃO | aprox. 30%**

**RECURSOS MUNICIPAIS | 67.9%**

**DADOS EXTRAÍDOS DE FORMA SIMPLICADA | CONSULTE A PESQUISA NA ÍNTEGRA**



## **RELEVÂNCIA**

**AUSÊNCIA DE RECURSOS | 52.4%**

**REALOCAÇÃO E ESTUDOS TÉCNICOS | 50,6%**

**CARTÓRIOS | 43,9% NÃO APONTAM DIFICULDADE E:**

**MOROSIDADE | 29,8% - AUSÊNCIA DE MEIOS DIGITAIS | 29,3%**

**FALTA DE PADRONIZAÇÃO | 34,1%**

**DADOS EXTRAÍDOS DE FORMA SIMPLICADA | CONSULTE A PESQUISA NA ÍNTEGRA**

## **RECURSOS + LICITAÇÃO + CONTRATAÇÃO**

### **TEMAS NÃO ABORDADOS:**

- **TERMOS DE REFERÊNCIA – ADMINISTRAÇÃO DIRETA E CONTRATAÇÃO**
- **TABELAS DE PREÇOS**
- **COMPOSIÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS**
- **MODALIDADES DE CONTRATAÇÃO**



# CONCLUSÃO



**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL

## IMPLEMENTAÇÃO | CAPACITAÇÃO

- **A MAIOR PARTE DOS MUNICÍPIOS SEQUER CHEGA À FASE DE QUANTIFICAÇÃO E PRECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS, SEJA PARA EFETIVAR A CONTRATAÇÃO, SEJA PARA AÇÕES DE REGRESSO – AUSÊNCIA DE ESTUDOS ESPECIAIS E PROJETOS TÉCNICOS**
- **FORTE TENDÊNCIA ATUAL À JUDICIALIZAÇÃO**



# **ASPECTOS ATUAIS DA LICITAÇÃO PARA FINS DE REURB**

**PEDRO DIAS**

**Procurador do Estado de Sergipe**



# OS OBJETIVOS DA LICITAÇÃO EM REURB

- O primeiro objetivo é a obtenção de um contrato **eficiente** para ambas as partes.
- Um contrato será considerado eficiente se satisfizer três condições:
  - a) Ganho suficiente para que o particular aceite o contrato (*participation constraint*);
  - b) Deve fornecer incentivos adequados para que, após a contratação, o agente desempenhe suas tarefas no interesse do Poder Público (*incentive compatible*);
  - c) O Poder Público tenha a sua finalidade contratual plenamente atingida.

A PRINCIPAL  
PROBLEMÁTICA ATUAL  
NAS LICITAÇÕES EM  
REURB

**SELEÇÃO ADVERSA**



# PRIMEIRO ASPECTO IMPORTANTE NA LICITAÇÃO – O ETP

- Art. 6º, XX, Lei 14.133/21:

“estudo técnico preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o **interesse público envolvido** e a sua **melhor solução** e dá base ao **anteprojeto**, ao **termo de referência** ou ao **projeto básico** a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação”

# CRITÉRIOS DE JULGAMENTO EM LICITAÇÕES PARA FINS DE REURB

- Menor preço  
(tradicionalmente um  
pregão eletrônico)
- Técnica e preço
- **PREGÃO X TÉCNICA E PREÇO**



# A LICITAÇÃO POR TÉCNICA E PREÇO

- A técnica e preço dá um olhar diferenciado para a qualidade da contratação. São hipóteses de cabimento (art. 36):
  - a) Serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, preferencialmente – Art. 6º, XVIII. Se fosse exclusivamente, seria inexigibilidade.
  - b) Bens e serviços especiais de tecnologia da informação e de comunicação;
  - c) Obras e serviços especiais de engenharia;
  - d) Serviços majoritariamente dependentes de tecnologia sofisticada e de domínio restrito;
  - e) Objetos que admitam soluções específicas e alternativas e variações de execução.

# ASPECTOS DA LICITAÇÃO POR TÉCNICA E PREÇO

Art. 36 [...]

§ 2º No julgamento por técnica e preço, deverão ser avaliadas e ponderadas as propostas técnicas e, em seguida, as propostas de preço apresentadas pelos licitantes, **na proporção máxima de 70% (setenta por cento) de valoração para a proposta técnica.**

§ 3º **O desempenho pretérito na execução de contratos com a Administração Pública** deverá ser considerado na pontuação técnica, observado o disposto nos [§§ 3º e 4º do art. 88 desta Lei](#) e em regulamento.



# ASPECTOS DA LICITAÇÃO POR TÉCNICA E PREÇO

- Pontuação da capacitação técnico-profissional, se for o caso, vinculada à participação ***direta e pessoal*** dos profissionais indicados na proposta, admitida a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, ***desde que aprovada pela Administração*** (vide art. 67)

# A BANCA JULGADORA DA TÉCNICA E PREÇO

- A banca tem que ter no mínimo 3 membros:
  - a) Servidores efetivos ou empregados públicos pertencentes aos quadros **permanentes** da administração pública;
  - a) Profissionais contratados por **conhecimento técnico, experiência ou renome** na avaliação dos quesitos especificados em edital

# MODO DE DISPUTA

## **FECHADO:**

- Os licitantes apresentação propostas que permanecerão em sigilo até o início da sessão pública, sendo vedada a apresentação de lances.
- Se tivesse lances, desvirtuaria a técnica.



# ANÁLISE DA PROPOSTA TÉCNICA

- Serão considerados, no mínimo, os seguintes requisitos
  - A verificação da capacitação e da experiência do licitante, por meio da apresentação de atestados de obras, produtos ou serviços previamente realizados;
  - O atendimento a preceitos de desenvolvimento sustentável;
  - A quantidade e a qualidade dos recursos financeiros, tecnológicos ou humanos que o licitante se compromete a alocar para a execução do contrato e,
  - A metodologia de execução e a tradição técnica do licitante



## CRITÉRIO DE JULGAMENTO

- Considerará a maior pontuação obtida a partir da **ponderação das notas** atribuídas aos aspectos de técnica e de preço da proposta.

# ASPECTOS DO CONTRATO ADMINISTRATIVO PARA FINS DE REURB

- Diversos problemas são enfrentados, na prática, por parte do Poder Público na execução contratual.
- A nova lei de licitações traz, em seu art. 144, uma modalidade que pode servir não apenas para REURB, mas para várias outras contratações, que é a ***remuneração variável ou cláusula de desempenho***.

# A REMUNERAÇÃO VARIÁVEL OU CLÁUSULA DE DESEMPENHO

- Serve para determinados itens do contrato administrativo.
- A previsão de qualidade é um elemento para uma **remuneração maior** do contratado.
- Para que as metas sejam objeto de remuneração variável, é necessário que:
  - As metas sejam de aferição objetiva, preferencialmente quantificáveis;
  - As metas devem ser precedidas de planejamento e motivação (sugiro um *benchmark*), que demonstre a sua razoabilidade em relação ao adicional conferido e sua acessibilidade.



## **SÉRGIO FERRARI**

**Secretário Municipal – SEMINFRA – Aracajú - SE**

# **REURB | PANORAMAS EM ARACAJU | SE**

## **TERMOS DE REFERÊNCIA E TABELAS DE PREÇOS**







# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE ARACAJU (SE)

A regularização fundiária é uma política pública adotada pelo município de Aracaju para promover a inclusão social e a melhoria das condições urbanas, garantindo o direito à moradia digna aos cidadãos que habitam os núcleos urbanos informais consolidados na capital.



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL CONCLUÍDOS

Reurb-S Coroa do Meio – foram titulados 651 beneficiários.

Reurb-S Conjunto Vitória da Resistência – foram titulados 410 beneficiários.

Reurb-S Bairro 17 de Março – foram titulados 1.605 beneficiários.



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL EM ANDAMENTO

Bairro 17 de Março – contemplará 730 imóveis.

Comunidade Pantanal – contemplará 561  
imóveis.

Comunidade Mangabeiras – contemplará 1.320  
imóveis.



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL A INICIAR

**Ponta da Asa I e II (Bairros Lamarão e Japãozinho)** – contemplará 410 imóveis.

**Coqueiral (Bairro Porto D'Antas)** – contemplará 3.061 imóveis.

**Loteamento Marivan (Bairro Marivan)** – contemplará 1.700 imóveis.



**Invasões do Santa Maria, Senhor do Bonfim e Terra Dura (Bairro Santa Maria)** – contemplará 2.000 imóveis.

**Conjunto Padre Pedro (Bairro Santa Maria)** – contemplará 1.716 imóveis.

**Conjunto Governador Valadares (Bairro Santa Maria)** – contemplará 1.480 imóveis.

**Comunidade Recanto da Paz (Bairro Aeroporto)** – contemplará 753 imóveis.

**Conjunto Habitacional Nova Olaria (Bairro Olaria)** – contemplará 612 imóveis.





## PANORAMA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**2.666** imóveis regularizados

**2.611** imóveis em andamento

**12.372** imóveis a regularizar

# IMPORTÂNCIA DAS TABELAS REFERENCIAIS DE PREÇOS PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE REURB

Os elementos considerados no orçamento de serviços ambientais e fundiários configuram-se no número e extensão de imóveis envolvidos na área de conflitos de interesses em que constam, em média, os seguintes valores dos indicadores nos itens:

- Visitação técnica de reconhecimento;
- Trabalho de campo;
- Apoio e suporte de custos com equipamentos e transporte;
- Serviços de escritório na execução do projeto e pós-processamento;
- Responsabilidade técnica dos serviços;
- Taxas e encargos do processamento.





Para o cálculo do preço de serviços de regularização fundiária urbana, a seguinte equação pode ser utilizada:

$$\sqrt{\text{área (m}^2\text{)}} \times \text{indicadores} = \text{somatória de valores}$$

Extrair a raiz quadrada da área do imóvel em m<sup>2</sup>

Tipos de indicadores:

- Visitação técnica de reconhecimento;
- Trabalho de campo;
- Apoio e suporte de custos com equipamentos e transporte;
- Serviços de escritório na execução do projeto e pós-processamento;
- Responsabilidade técnica dos serviços;
- Taxas e encargos do processamento.



Ao contar com tabelas referenciais de preços, os órgãos responsáveis pela contratação de serviços de Reurb podem garantir:

- Maior transparência e objetividade no processo licitatório;
- Auxilia na seleção da proposta mais vantajosa;
- Servem como uma ferramenta de controle e fiscalização durante a execução dos contratos.

As tabelas referenciais permitem verificar se os preços praticados estão de acordo com os valores estabelecidos como referência, evitando, assim, possíveis sobrepreços ou subpreços.



Sem uma tabela padrão, a administração pública pode ficar sujeita a uma série de desafios:

- Falta de base objetiva;
- Incerteza;
- Negociações demoradas:
- Possibilidade de exploração;
- Variações no mercado.

Para superar essa dificuldade, as partes envolvidas podem considerar algumas abordagens:

- Pesquisa de mercado;
- Negociação transparente;
- Contratos detalhados;
- Consultoria profissional.



# ELEMENTOS DE TERMOS DE REFERÊNCIA PARA LICITAÇÃO DE SERVIÇOS DE REURB

Também chamado de Projeto Básico, é o documento em que o requisitante esclarece aquilo que realmente precisa, trazendo a definição do objeto e os demais elementos necessários à sua perfeita contratação e execução.

Os elementos presentes nos termos de referência devem ser claros e objetivos e devem incluir informações como descrição detalhada dos serviços a serem executados, critérios de medição e pagamento, prazos e cronograma de execução, requisitos técnicos e de qualidade, critérios de avaliação das propostas, entre outros elementos relevantes.



Exemplos de elementos que podem ser incluídos:

- Introdução;
- Descrição do objeto;
- Critérios de habilitação;
- Critérios de seleção;
- Forma de pagamento;
- Prazo de execução;
- Obrigações das partes;
- Recursos e insumos;
- Garantias;
- Penalidades;
- Disposições finais.

**AS TABELAS REFERENCIAIS DE PREÇOS E OS ELEMENTOS DOS TERMOS DE REFERÊNCIA SÃO FERRAMENTAS INDISPENSÁVEIS PARA A CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE REURB DE FORMA EFICIENTE, TRANSPARENTE E ECONÔMICA, GARANTINDO A QUALIDADE DAS OBRAS E SERVIÇOS PRESTADOS.**

## IMPORTÂNCIA DAS TABELAS REFERENCIAIS DE PREÇOS – EXPERIÊNCIA DE ARACAJU

Recente processo licitatório para contratação de empresa especializada na prestação de serviços de Reurb-S da Comunidade Pantanal. Valor global orçado em R\$ 989.100,00.

Dificuldade em estabelecer os preços que compuseram o Termo de Referência.

- Pontos críticos:
  - Falta de uma tabela referencial de preços;
  - Escassez de procedimentos licitatórios envolvendo este objeto em âmbito nacional.
- Procedimentos adotados:
  - Ampla pesquisa buscando situações semelhantes;
  - A maior fonte de informação obtida foi com base na experiência da iniciativa privada – atuação de fornecedores espalhados pelo país;
  - A tabela do Programa Casa Verde e Amarela também serviu de subsídio para estipular o preço final.

**A FALTA DE UM GUIA OU  
REFERÊNCIA PADRÃO QUE  
ESTABELEÇA VALORES ESPECÍFICOS  
PARA PRODUTOS, SERVIÇOS OU  
ATIVIDADES DIFICULTA A  
COMPOSIÇÃO DE UMA TABELA  
REFERENCIAL DE PREÇOS.**

Ao final do processo licitatório, a proposta vencedora representou **69% do valor global do Termo de Referência**, sendo contratada pelo preço global de **R\$ 686.000,00**.



# ARACAJU

Cuidando da cidade para as pessoas

SECRETARIA MUNICIPAL  
DA INFRAESTRUTURA



**EMURB**  
EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO



## **FILOMENO ABREU**

**Analista De Políticas Sociais – MC**

**@pitadadereurb**

# **REURB - ESTRATÉGIAS DE CONTRATAÇÃO**







**@filomenoabreu**



**filomeno.abreu.1**



**PITADA DE REURB**



**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL

# POLÍTICA DE REURB

**Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à inclusão dos Núcleos Urbanos Informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.**

# REURBFOR

## ➤ CHAM. PÚBLICO PARA INST. ENS e ONG's

- NUIC de até 500 UH;
- Proinfra;
- Não está em ZPA;

### INVESTIMENTO

R\$ 600,00/UH | R\$ 12.000.000

## ➤ PARCERIA COM AS UNIVERSIDADES

- R\$ 5.525.000

## ➤ LICITAÇÕES

- R\$ 7.010.000

## ➤ REGMEL

- R\$ 2.431.440,00

### PRODUTO:

Reconhecimento de direitos reais

### CUSTO GLOBAL

R\$ 26.969.203,00

### META GERAL

40.000 Títulos

**LEGENDA**

**GRUPO A0 (Previsto 10389 UH a regularizar)**

- EM ANDAMENTO - CONVENIOS (6.679 UH a reg)
- PARC. CONCLUÍDO - CONVENIOS (331 UH a reg)
- PARCIAL EM CONCLUSÃO - EM CARTÓRIO (1.592 UH a reg)
- TOTAL EM CONCLUSÃO - EM CARTÓRIO (95 UH a reg)
- CASA VERDE E AMARELA (2.763 UH a reg)

**Grupos do A1 ao A5 (Previsto 25.620 UH a reg.)**

- GRUPO A1 (Previsto 6499 UH a regularizar)
- GRUPO A2 (Previsto 2114 UH a regularizar)
- GRUPO A3 (Previsto 6594 UH a regularizar)
- GRUPO A4 (Previsto 1913 UH a regularizar)
- GRUPO A5 (Previsto 8500 UH a regularizar)

**Grupo B (Previsto 22.647 UH a regularizar)**

- GRUPO B1 (Previsto 16.785 UH a regularizar)

**Grupo C (Previsto 16.156 UH a regularizar)**

- GRUPO C (ZEIS 1 - Prioritárias)
- GRUPO C1.1 (Previsto 11.336 UH a regularizar)
- GRUPO C1.2 (Previsto 4820 UH a regularizar)

**Grupo D (Previsto 40.294 UH a regularizar)**

- GRUPO D (Previsto 28731 UH a regularizar)
- GRUPO D1 (Previsto 11563 UH a regularizar)

**Legenda**

- REGIONAIS DE FORTALEZA
- Bairros
- RMF 2019

**DADOS TÉCNICOS**

0 2,5 5 km

ESC. 1:125000

FONTES:

Mapeamento assentamentos precários (PLHIS-FOR/2012 atualizado PLHISFOR/2010/2015); Poligonais e Dados das Áreas (HABITAFOR/COREF,2022); Zeis - PDP (2009);

PRODUZIDO EM:

FEVEREIRO, 2023, por HABITAFOR/ASPLAN

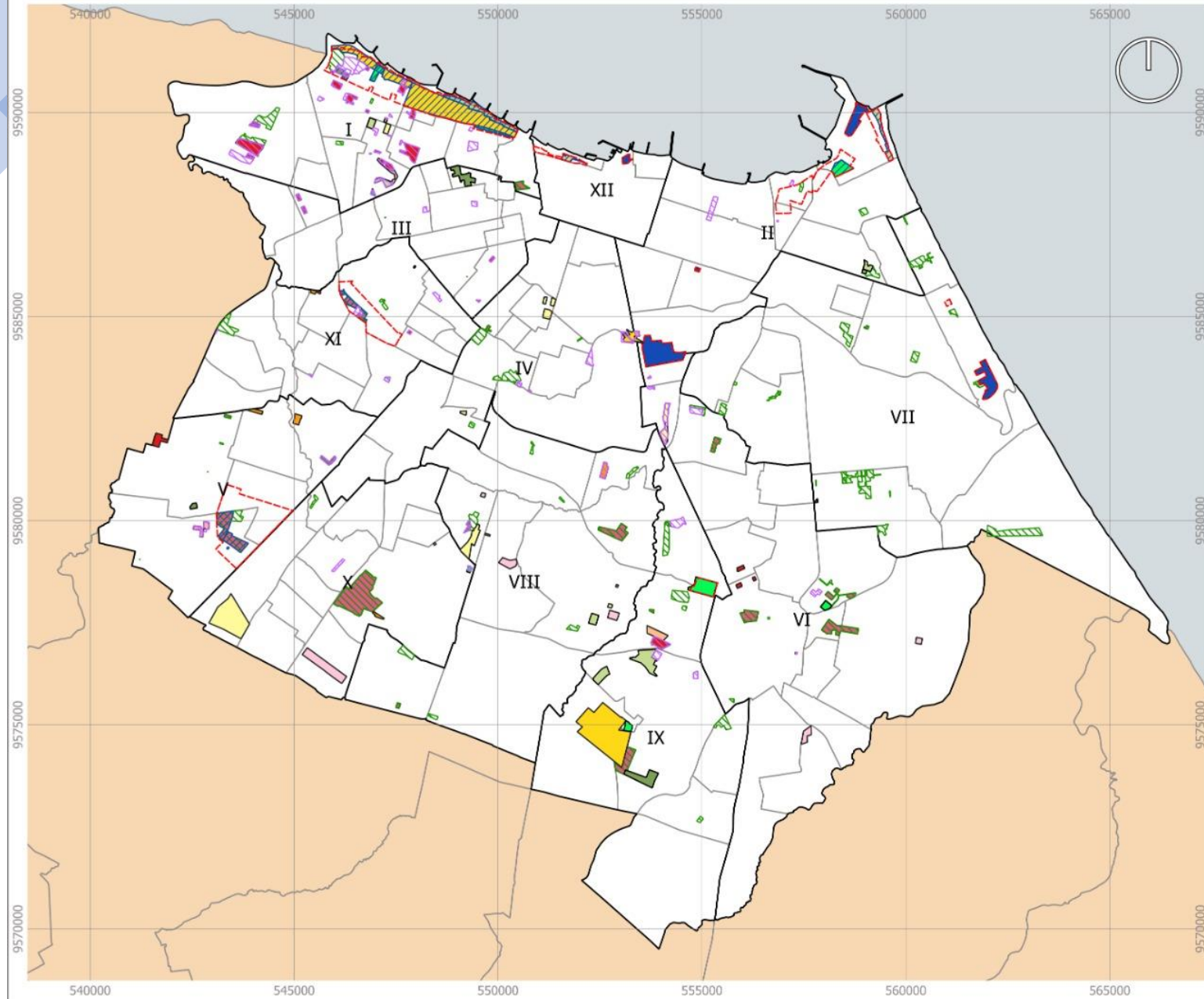
SISTEMA DE COORDENADAS GEOGRAFICAS:  
UTM SIRGAS 2000 24S

**HABITAFOR**

Responsáveis técnicos:

Camila Aldigueri - ASPLAN  
CAU/CE A1155902-4

Apoio:  
Breno de Lavor (Estagiário de Arq./ASPLAN)



# ETAPAS DA REURB

- Diagnóstico municipal e priorização dos núcleos
- Requerimento dos legitimados
- Definição de modalidade
- Diagnóstico inicial do núcleo
- Notificação dos proprietários e possíveis interessados
- Levantamento Topográfico
- Cadastramento social
- Projeto de Regularização Fundiária
- Certidão de Regularização Fundiária
- Registro da CRF



**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL

# ETAPAS MANUAL 8866

- Trabalho Social
- Cartografia Básica
- Atos Normativos ou Administrativos
- Cadastro Físico
- Cadastro Social
- Estudo Técnico Ambiental
- Estudo Técnico de Áreas de Risco
- Projeto de Regularização Fundiária
- Registro da Reurb
- Regularização administrativa
- Projetos de obras e serviços de infraestrutura essencial



**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL

# ETAPAS REGMEL



**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL

ETAPAS	SERVIÇOS
I	Atividades Preliminares
	Mobilização Comunitária
	Cadastro Físico
	Cadastro Social
II	Cartografia Básica
	Estudo técnico ambiental
	Estudo Técnico de Áreas de Risco
III	Projeto de Regularização Fundiária
	Projetos de infraestrutura essencial – esgotamento sanitário
	Projetos de infraestrutura essencial - abastecimento de água
	Projetos de infraestrutura essencial – energia elétrica
	Projetos de infraestrutura essencial - drenagem
IV	Registro do Projeto de Regularização Fundiária e das matrículas individuais
	Registro das matrículas individuais

# ETAPAS DA REURB



## 1. TRABALHO SOCIAL

- Reunião de Pactuação com Representantes
- Assembleia com a Comunidade e Preparação para entrada em Campo
- Encontro com representantes para apresentação do projeto de regularização fundiária:
- Encontro com a Comunidade e Lideranças para Apresentação do Projeto Aprovado e Instrumento de Titulação

## 2. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL GEORREFERENCIADO

- Cartografia básica georreferenciada – Poligonal
- Cadastro físico georreferenciada - Poligonal de Titulação

## 3. PESQUISA DE TITULARIDADE

- Pesquisa de titularidade
- Planta de sobreposição de matrículas, transcrições e /ou inscrição de ocupação.

## 4. NOTIFICAÇÃO

## 5. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Projeto Urbanístico

## 6. CADASTRAMENTO SOCIAL

## 7. REGISTRO DA REURB

- Elaboração e Protocolo da CRF
- Registro da CRF do Moura Brasil
- Registro das Unidades Imobiliárias Autônomas

## 8. TITULAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

- Complementações de cadastro social
- Elaboração de minuta da CRF Extraordinária
- Complementações de Registros



# DESAFIOS

- **Número de empresas no mercado**
- **Requisitos técnicos mínimos para habilitar a empresa**
- **Estrutura mínima para acompanhar os contratos**
- **Mínimo de habilitação técnica**
- **Diferentes estratégias**
- **Precificar o serviço - não a mão-de-obra**
- **Inexistência dos serviços e formações acadêmicas nas tabelas de referência**



**REURB**  
ENCONTRO NACIONAL