



**SEMDEC**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO DA CIDADE



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE  
R. Abunã, 868 - Bairro Olaria - CEP 76801292 - Porto Velho - RO

**MANIFESTAÇÃO**  
**Nº0624608/2026 - SEMDEC-GAB/SEMDEC-ASTEC**

**Porto Velho. 06 de março de 2026.**

De: SEMDEC

Para: SMCL-SEL

Processo: Nº 016.004024/2025-25

Em atenção ao Despacho nº 467 – Análise Técnica das Documentações (0576589), encaminhado no âmbito do Processo Administrativo nº 016.004024/2025-25, referente ao Pregão Eletrônico nº 90011/2026/SMCL, cujo objeto trata da contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos, administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais destinados à implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S no Núcleo Urbano Informal ZEIS Tomé de Souza, localizado na Vila DNIT, bem como na Ocupação Maravilha II, que abriga aproximadamente 400 famílias, esta Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade – SEMDEC apresenta as seguintes considerações técnicas.

Inicialmente, cumpre registrar que esta Secretaria não possui competência institucional para análise de aspectos relacionados ao procedimento licitatório, tais como julgamento de proposta, análise de conformidade econômica ou verificação de exequibilidade de preços, atribuições estas que competem à Secretaria Municipal de Contratos, Convênios e Licitações – SMCL, responsável pela condução do certame.

Todavia, considerando a solicitação de manifestação técnica com o objetivo de subsidiar o julgamento da proposta apresentada pela empresa Solo Topografia e Georreferenciamento Ltda, bem como a natureza técnica do objeto contratado, entende-se pertinente registrar algumas observações relacionadas à execução dos serviços propostos.

Nesse sentido, verifica-se que a proposta apresentada pela empresa corresponde ao valor de R\$ 360.000,00, enquanto o valor estimado para a contratação, conforme instrumento convocatório, corresponde a R\$ 1.610.344,00, representando aproximadamente 22,3% do valor estimado da contratação.

Diante dessa diferença significativa entre o valor estimado e o valor ofertado, sugere-se que seja verificada pela área competente eventual indício de inexequibilidade da proposta, especialmente considerando as especificidades e a complexidade técnica inerentes aos serviços de regularização fundiária urbana de interesse social – REURB-S, que envolvem atividades multidisciplinares de natureza jurídica, urbanística, ambiental, social e cartográfica.

Adicionalmente, observa-se que os valores unitários apresentados na planilha de custos da proposta contemplam diversas atividades técnicas fundamentais para a execução do objeto, tais como levantamentos de campo, mobilização social, cadastro físico e socioeconômico, elaboração de projetos urbanísticos, estudos ambientais e condução dos procedimentos registrais. Assim, recomenda-se também a verificação da compatibilidade entre os valores unitários apresentados e a efetiva execução das atividades previstas no Termo de Referência, considerando a complexidade operacional das atividades de campo, a necessidade de deslocamentos, mobilização comunitária, levantamento técnico especializado e produção de documentos técnicos necessários à regularização fundiária.

No que se refere à análise técnica da qualificação apresentada, observou-se ainda que não foi identificada comprovação específica de capacidade técnica voltada à elaboração de Estudo Técnico Ambiental, atividade prevista no escopo da contratação.

Destaca-se que o Estudo Técnico Ambiental constitui instrumento técnico essencial no âmbito da regularização fundiária, especialmente nos casos em que o núcleo urbano informal esteja localizado em Áreas de Preservação Permanente – APP ou outras áreas ambientalmente sensíveis, conforme disciplinado pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Esse estudo tem por finalidade fundamentar tecnicamente a possibilidade de regularização fundiária em áreas ambientalmente protegidas, devendo demonstrar, de forma técnica e fundamentada, que as intervenções decorrentes da regularização resultarão em melhoria das condições ambientais existentes, inclusive mediante previsão de medidas de mitigação, recuperação ou compensação ambiental, quando necessárias.

Nos termos da legislação aplicável, o Estudo Técnico Ambiental deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, devendo estar compatibilizado com o Projeto de Regularização Fundiária e contemplar, no mínimo:

I – caracterização ambiental da área objeto da regularização fundiária, incluindo diagnóstico físico, biótico e hidrológico;

II – delimitação e identificação das áreas ambientalmente protegidas existentes, tais como Áreas de Preservação Permanente, cursos d'água, nascentes, áreas de proteção de mananciais ou demais restrições ambientais incidentes;

III – diagnóstico da ocupação existente, com identificação das intervenções realizadas e dos impactos ambientais decorrentes da ocupação irregular;

IV – identificação de áreas de risco geológico ou hidrológico e das áreas consideradas ambientalmente insuscetíveis de regularização;

V – análise comparativa demonstrando que as intervenções propostas no âmbito da regularização fundiária resultarão em melhoria das condições ambientais em relação à situação atual da ocupação irregular;

VI – proposição de medidas de mitigação, recuperação e compensação ambiental, quando necessárias;

VII – definição de diretrizes ambientais a serem observadas no projeto de regularização fundiária e na implantação da infraestrutura urbana;

VIII – conclusão técnica quanto à viabilidade ambiental da regularização fundiária da área, com indicação das condicionantes ambientais eventualmente necessárias.

Além disso, considerando que o objeto da contratação envolve atividades técnicas multidisciplinares, abrangendo áreas de engenharia, urbanismo, geoprocessamento, meio ambiente, assistência social e regularização fundiária, entende-se pertinente verificar a comprovação de equipe técnica multidisciplinar compatível com a execução do objeto, incluindo profissionais legalmente habilitados nas áreas pertinentes, especialmente para as atividades ambientais, urbanísticas e sociais previstas no escopo do serviço.

Diante do exposto, recomenda-se que tais aspectos sejam devidamente analisados pela equipe responsável pela condução do certame, à luz das exigências estabelecidas no edital e em seus anexos.

Por fim, encaminham-se os autos à SMCL/SEL, para conhecimento e demais providências que entender cabíveis no âmbito da análise da proposta e da verificação da qualificação técnica apresentada pela empresa licitante.

Atenciosamente,

[Assinado Eletronicamente]

**ROBERTO KLEBER C. SALDANHA JÚNIOR**

Diretor do Departamento de Gestão e Políticas Fundiárias – DGP/SEMDEC

**TANHAMA DE SOUSA BARBOSA**

Diretora do Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Social

**FERNANDA ROCHA PINHEIRO RODRIGUES**

Arquiteta e Urbanista

**ANDRÉIA BORIEZESKA DE SIQUEIRA**

Diretora do Departamento Administrativo

**ELLEN CRISTSIANE SOUZA DA COSTA**

Assessora



Documento assinado eletronicamente por **Andreia Boriezeska de Siqueira, Diretor(a)**, em 09/03/2026, às 11:27, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Roberto Kleber Cordeiro Saldanha Junior, Diretor(a)**, em 09/03/2026, às 11:58, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **0624608** e o código CRC **94C41BBC**.



