



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de Angra dos Reis  
Secretaria de Obras e Habitação  
ARFU: Arquiteta: Mariana Sampaio de Castro

## DESPACHO

De: SOH/ARFU02

Para: SOH/SEHRF

Prezado,

em atenção ao despacho 01275503, o qual encaminhou a documentação apresentada pela empresa VK Agrimensura e Cartografia LTDA (doc. 01275497), no âmbito da diligência feita à proposta da referida empresa, encaminho análise realizada pelo setor técnico desta Secretaria, para ciência e aprovação do Secretário. Após, sugere-se o encaminhamento do presente processo à SGEN/DELCA, para atendimento das providências cabíveis.

Estando em posse da documentação encaminhada pela empresa VK Agrimensura e Cartografia LTDA, pela qual foram apresentados 6 (seis) objetos, quais sejam:

- Centro de Direitos Econômicos e Sociais: “levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado urbano para fins de Regularização Fundiária Urbana (REURB), tabela de vértices e coordenadas do perímetro, delimitação de Área de Preservação Permanente (APP), cursos d’água, sistema de drenagem, quadro de áreas construídas, quadro de área dos lotes, memoriais descritivos georreferenciado e infraestrutura pública”;
- Município de Santo Cristo: “Registro de preço para contratação de empresa especializada para realização de Serviços Técnicos em Regularização Fundiária (REURB), referente a núcleos urbanos informais consolidados, situados no município de Santo Cristo/RS”;
- Município de Ivoity: “contratação de empresa especializada para o levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado de área do entorno da Ponte do Imperador – tombado pelo IPHAN, com localização de equipamentos urbanos e demais elementos importantes existentes”;
- Galvânica Beretta LTDA: “Execução de levantamento topográfico planialtimétrica, georreferenciamento, aerofotogrametria, perfilamento a laser (LiDAR), processamento de dados geoespaciais e elaboração de produtos cartográficos”;
- Lojas Quero-Quero S.A: “levantamento aerofotogramétrico, processamento de dados aerofotogramétricos, modelagem 3D com uso de drone, levantamento georreferenciado, cadastro de drenagem pluvial, desenho técnico de tubulação de drenagem pluvial, as built de drenagem pluvial, levantamento topográfico planialtimétrico, videoinspeção robotizada das tubulações de drenagem pluvial”;
- Ecototal Sistemas de Gestão LTDA: “levantamento topográfico planialtimétrico, demarcação de estradas de acesso, cálculo de volume de corte/aterro, monitoramento de marcos geodésicos, aerofotogrametria, uso e interpretação de dados obtidos com drone”;

Realizou-se análise técnica sobre os mesmos, tendo em vista verificar a consistência e exequibilidade dos

preços unitários apresentados pelo licitante, no âmbito da diligência em andamento.

Dessa forma, observou-se primeiramente que **o material referente ao Município de Santo Cristo trata-se de registro de preços com vigência inicial na data de 14/05/2026, do qual não foram encaminhadas comprovações de execução, ou ainda o documento do tomador do serviço, informando que a execução se deu cumprindo todas as exigências contratuais.**

Em um segundo momento, debruçou-se sobre a documentação referente ao Centro de Direitos Econômicos e Sociais, ao Município de Ivoti, à Galvânica Beretta LTDA, às Lojas Quero-Quero S.A, e à Ecototal Sistemas de Gestão LTDA. Nesse sentido, buscou-se observar se os objetos executados pela empresa são similares ao objeto da contratação almejada no presente processo licitatório, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Objeto da contratação almejada: “Contratação de empresa especializada na implementação de medidas técnicas, administrativas, jurídicas, sociais e urbanísticas a fim de promover a regularização fundiária urbana (REURB) de núcleos urbanos informais localizados na região do Parque Belém, no município de Angra dos Reis/RJ, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018,...”		
Objetos dos contratos executados pela empresa VK Agrimensura e Cartografia LTDA		Análise técnica
Centro de Direitos Econômicos e Sociais	“levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado urbano para fins de Regularização Fundiária Urbana (REURB), tabela de vértices e coordenadas do perímetro, delimitação de Área de Preservação Permanente (APP), cursos d’água, sistema de drenagem, quadro de áreas construídas, quadro de área dos lotes, memoriais descritivos georreferenciado e infraestrutura pública”	Averiguar composição do objeto executado, tendo em vista a complexidade e interdisciplinariedade do objeto da contratação almejada

Município de Ivoti	"contratação de empresa especializada para o levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado de área do entorno da Ponte do Imperador – tombado pelo IPHAN, com localização de equipamentos urbanos e demais elementos importantes existentes"	Não há similaridade entre os objetos, pois o contrato apresentado não se trata de serviço de Regularização Fundiária Urbana
Galvânica Beretta LTDA	"Execução de levantamento topográfico planialtimétrica, georreferenciamento, aerofotogrametria, perfilamento a laser (LiDAR), processamento de dados geoespaciais e elaboração de produtos cartográficos"	Não há similaridade entre os objetos, pois o contrato apresentado não se trata de serviço de Regularização Fundiária Urbana
Lojas Quero-Quero S.A	"levantamento aerofotogramétrico, processamento de dados aerofotogramétricos, modelagem 3D com uso de drone, levantamento georreferenciado, cadastro de drenagem pluvial, desenho técnico de tubulação de drenagem pluvial, as built de drenagem pluvial, levantamento topográfico planialtimétrico, videoinspeção robotizada das tubulações de drenagem pluvial"	Não há similaridade entre os objetos, pois o contrato apresentado não se trata de serviço de Regularização Fundiária Urbana

Ecototal Sistemas de Gestão LTDA	"levantamento topográfico planialtimétrico, demarcação de estradas de acesso, cálculo de volume de corte/aterro, monitoramento de marcos geodésicos, aerofotogrametria, uso e interpretação de dados obtidos com drone"	Não há similaridade entre os objetos, pois o contrato apresentado não se trata de serviço de Regularização Fundiária Urbana
--	---	---

Diante do exposto, observa-se que **os contratos referentes ao Município de Ivoti, à Galvânica Beretta LTDA, às Lojas Quero-Quero S.A, e à Ecototal Sistemas de Gestão LTDA não apresentaram objeto similar ao da contratação almejada.**

Em relação ao contrato referente ao Centro de Direitos Econômicos e Sociais, tendo em vista a complexidade e interdisciplinariedade do objeto da contratação almejada, buscou-se observar se a composição dos serviços executados pela empresa no âmbito do referido contrato é comparável aos serviços que compõem o objeto da contratação almejada no presente processo licitatório.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte trecho contratual:

**“OBJETO**

(...)

Segunda: O Contratado se compromete a entregar os seguintes produtos para a área denominada COOPERVALE (comunidade Santa Marta), Quadra s/número, aproximadamente 250 (Duzentos e cinquenta) lotes. Região Norte II:

"Elaboração do Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado (LPG) conforme o inciso I do art. 35 da Lei nº 13.465, de 2017 e os artigos. 28 e 29 do Decreto nº 9.310, de 2018. O LPG deverá 1) ser subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT); e 2) demonstrar: o perímetro o NUI a ser regularizado; indicação dos vértices e Tabelas de Vértices e Coordenadas do perímetro; os perfis do sistema viário (ruas, vielas, acessos, caminhos de pedestres ou similares); tipo de pavimentação especificada; identificação de área(s) verde(s), institucional(is), Áreas de Preservação Permanente (APP), quando houver; indicação de cursos d'água, canais do sistema de drenagem urbana e/ou áreas úmidas (banhados), quando houver; indicação de acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do NUI a ser regularizado; os lotes que compõem o NUI e as suas respectivas dimensões; Quadro de Áreas dos lotes; as edificações implantadas em cada lote do NUI e suas respectivas representações de uso (residencial, comercial, ou uso misto 1 ); Quadro de Áreas de área construída, com indicação do lote, área construída, suas tipologias (materialidade da edificação), número de pavimentos e uso; Memorial Descritivo Georreferenciado do Perímetro do NUI a ser regularizado, conforme art. 32 do Decreto nº 9.310, de 2018; Memorial Descritivo dos lotes e das respectivas edificações e, quando for o caso, Memorial Descritivo de demais áreas inscritas no núcleo (como Sistema Viário, Áreas Verdes e Áreas Institucionais). Os Memoriais Descritivos dos lotes e suas respectivas edificações, e das demais áreas inscritas no núcleo deverão ser elaboradas em linguagem coloquial, conforme padrão da Secretaria Municipal de Habitação (modelo anexo);"

- Levantamento topográfico georreferenciado das vias públicas e limites do NUI da área denominada “Coopervale”, que inclui: • Uma ART do levantamento total do Núcleo Urbano Irregular; • Levantamento e

indicação do perímetro a ser regularizado; Vértices, Tabelas de Vértices e Coordenadas do perímetro; identificação de área(s) verde(s), institucional(is), Áreas de Preservação Permanente (APP), quando houver; indicação de cursos d'água, canais do sistema de drenagem urbana e/ou áreas úmidas (banhados), quando houver; indicação de acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do NUI a ser regularizado; • Levantamento individual dos lotes que compõem o NUI e as suas respectivas dimensões (aproximadamente 250 lotes), bem como Quadro de Áreas dos lotes; as edificações implantadas em cada lote do NUI e suas respectivas representações de uso (residencial, comercial, ou uso misto); Quadro de Áreas de área construída, com indicação do lote, área construída, suas tipologias (materialidade da edificação), número de pavimentos e uso; ...”

**A composição do objeto referente ao serviço executado para o Centro de Direitos Econômicos e Sociais, bem como sua descrição, permitiu observar que o serviço executado pela empresa difere do objeto da contratação almejada no presente processo licitatório.**

A análise realizada demonstrou que o objeto executado pela empresa não contemplou a execução de serviços relacionados: ao Trabalho Social; às medidas jurídicas; ao projeto urbanístico; e às medidas administrativas.

Nesse sentido, destaca-se que tais medidas são expressas no objeto a ser contratado, bem como descrição unitária, conforme abaixo transcrito:

*“Contratação de empresa especializada na implementação de **medidas técnicas, administrativas, jurídicas, sociais e urbanísticas** a fim de promover a regularização fundiária urbana (REURB) de núcleos urbanos informais localizados na região do Parque Belém, no município de Angra dos Reis/RJ, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018,...”.*

Adiante, a análise técnica debruçou-se ainda sobre a tabela detalhada das especificações e quantidades do objeto em licitação (exposta no item 1.1.2 do Termo de Referência da licitação em tela), da qual os seguintes itens não foram identificados no escopo do objeto em análise:

Item	Descrição
1.1	Identificação do perfil das lideranças locais e organizações comunitárias, com realização de no mínimo 01 (uma) reunião com lideranças locais para pactuação das ações a serem desenvolvidas na área de intervenção.
1.3	Convocação das famílias do núcleo indicado para agendamento do Atendimento Social por meio de impressos previamente aprovados pela contratante
1.4	Realização de Atendimento Social com as famílias do núcleo selecionado para análise socioeconômica
1.5	Parecer e Relatório do Atendimento Social realizado pelo profissional formado na área de Serviço Social
1.10	Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental

1.11	Estudo Técnico Jurídico (Consultoria Técnica em Assistência Jurídica)
1.12	Estudo Técnico Urbanístico (Consultoria Técnica em Assistência Urbanística)
1.13	Estudo Técnico Social (Consultoria Técnica em Assistência Social)
1.15	Soluções de obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, e melhorias ou compensações ambientais, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB-S
1.17	Elaboração do projeto Urbanístico e de Regularização Fundiária
1.18	Emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF

Outrossim, é de suma importância destacar outra diferença entre o contrato analisado e a contratação que se pretende fazer. A presente contratação se executará no âmbito do **Programa de Aceleração do Crescimento - PAC**, o qual apresenta em seu **“Manual de Instruções para apresentação de propostas – Periferia Viva – Regularização Fundiária em Áreas Urbanas”** (constante em: [https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/periferias/manual\\_regularizacaofundiaria\\_compressed.pdf](https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/periferias/manual_regularizacaofundiaria_compressed.pdf)) o seguinte trecho:

*“A concepção da proposta é o resultado do diagnóstico elaborado de forma participativa pelo Proponente/Agente Executor, em determinado núcleo urbano informal, que abarque a situação urbanística, ambiental, socioterritorial e fundiária, bem como a condição socioeconômica das famílias moradoras, com vistas a identificar as possíveis soluções de regularização fundiária, conforme instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017.”*

Diante do trecho destacado, observa-se que as referidas medidas (sociais, jurídicas, urbanísticas e administrativas) advêm das necessidades específicas do núcleo a ser regularizado. Logo, a exigência e a composição de itens atendem diretriz específica do PAC, que ampara o repasse de recursos do Governo Federal para o Governo Municipal. E é essa diretriz que obriga características específicas e indissociáveis, dentre elas, as medidas e os respectivos serviços descritos abertamente no nosso Edital (não contemplados pelo suposto serviço similar do Centro de Direitos Econômicos e Sociais).

Tal necessidade é corroborada ainda, de forma complementar, pelos Anexos I e III do Termo de Referência ao qual a presente licitação se refere, no qual, dada a importância e relevância das medidas em tela, consta o memorial descritivo de tais atividades.

Diante do exposto, a análise técnica consolidou o seguinte entendimento:

Não é possível comparar os preços ofertados no certame em andamento no município de Angra dos Reis e nas contratações feitas entre a licitante.

Nesse sentido, a presente análise concluiu:

- Não foi encaminhada documentação comprobatória mínima, referente ao registro de preços realizado no Município de Santo Cristo;

Os contratos referentes ao Município de Ivoti, à Galvânica Beretta LTDA, às Lojas Quero-Quero S.A, e à Ecototal Sistemas de Gestão LTDA não apresentaram objeto similar ao da contratação almejada;

Não há similaridade entre o objeto a contratar e o executado ao Centro de Direitos Econômicos e Sociais, haja vista que a descrição e composição dos serviços possui elementos diversos, com peso financeiro na proposta que sequer existem na composição da contratação do objeto executado pela empresa. Dessa forma, não é possível aferir a exequibilidade almejada, haja vista que a descrição dos serviços da contratação almejada no presente processo licitatório difere dos serviços apresentados como prova de exequibilidade, sendo evidente a diferença da composição dos serviços, da descrição e detalhamento das atividades a serem executadas nas contratações a que se pretendia comparar.

**Diante do exposto, opina-se pela desclassificação da empresa.**

Atenciosamente,

**Mariana Sampaio de Castro**  
Arquiteta  
Matrícula 32.165

Angra dos Reis, na data da assinatura



Documento assinado eletronicamente por **Mariana Sampaio de Castro**, **Arquiteta**, em 29/05/2026, às 14:25, conforme Capítulo III, Art. 7º do Decreto nº 13.367 de 03 de janeiro de 2024.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://angra.sei.rj.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://angra.sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **01277263** e o código CRC **925700CE**.

Referência: Processo nº SEI-2025-12000707

SEI nº 01277263

Rua Coronel Carvalho, 465, Sala 101 - Bairro Centro, Angra dos Reis/RJ, CEP 23900-310  
Telefone: