



ESTADO DO TOCANTINS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ  
CNPJ: 02.411.726/0001-42  
Trabalho e Compromisso  
Adm. 2021/2024

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ  
Fis. \_\_\_\_\_  
Visto \_\_\_\_\_

ÓRGÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### • Observações Iniciais:

Conforme disposto na Lei Federal nº. 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº. 039/2023, as contratações públicas devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares (ETP's).

A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação e embasar o termo de referência/projeto básico/plano de trabalho, que somente será elaborado se a contratação for considerada viável.

Objetivando subsidiar a elaboração do ETP é importante examinar os normativos (normas, regras, preceitos e legislações) que disciplinam os materiais/equipamentos/serviços a serem contratados, de acordo com a sua natureza, além de analisar as contratações anteriores do mesmo objeto, a fim de identificar as inconsistências ocorridas nas fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e execução do objeto.

### 1- DESCRIÇÃO DO OBJETO:

1.1 O objeto deste estudo técnico preliminar é atender a demanda por serviços de Levantamento Topográfico, Desmembramento e Georreferenciamento para regularização de duas áreas, localizadas no município de Itacajá-TO. Esses serviços são necessários para a regularização da matrícula dos terrenos junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

1.2 Para cumprir com as exigências legais e procedimentos de regularização, segue especificações das áreas e os serviços a serem realizados: área 01 - realizar o desmembramento da área que está instalada a Caixa D'Água (lote de expansão urbana), constando área remanescente e área desmembrada. E área 02 - corresponde ao Lote 10, da Quadra 65, carece de retificação de área e regularização de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Cada uma dessas áreas requer processos individuais para a regularização de suas matrículas.

Portanto, o objeto deste estudo inclui os seguintes aspectos:

#### 1. Levantamento Topográfico:



ESTADO DO TOCANTINS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ  
CNPJ: 02.411.726/0001-42  
Trabalho e Compromisso  
Adm. 2021/2024

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ  
Fls. \_\_\_\_\_  
Visto \_\_\_\_\_

- Realização de levantamento topográfico detalhado da área, identificando suas características físicas, limites e demais elementos relevantes.
2. **Desmembramento da Área:**
    - Divisão da área total em duas partes distintas, constando área remanescente e área desmembrada.
  3. **Georreferenciamento:**
    - Realização do georreferenciamento das áreas desmembradas, garantindo sua precisão cartográfica e sua localização geográfica exata de acordo com as normativas vigentes.
  4. **Regularização de Matrícula:**
    - Preparação de toda a documentação necessária e execução dos procedimentos para regularização das matrículas das áreas desmembradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Município de Itacajá - TO.

## 2- JUSTIFICATIVA:

2.1 A justificativa para a contratação se dá pela necessidade de regularização, uma vez que as áreas em questão carecem de regularização de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis. A ausência dessa regularização pode acarretar em problemas legais e burocráticos, impedindo o pleno uso e aproveitamento do terreno.

## 3- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

3.1 A necessidade de contratação, surge da urgência em regularizar a situação legal dos terrenos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme a saber.

1. **Regularização da Matrícula:** As áreas em questão carecem de regularização de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis. Esse processo é fundamental para conferir segurança jurídica ao proprietário e garantir a validade legal da propriedade.
2. **Desmembramento Necessário:** Para atender às exigências legais e às necessidades específicas do proprietário, é preciso realizar o desmembramento da área em duas partes distintas: remanescente e desmembrada. Cada parte requer processos individuais para regularização de suas matrículas.
3. **Cumprimento de Normativas Legais:** O desmembramento e georreferenciamento devem ser realizados de acordo com as normativas municipais, estaduais e federais aplicáveis. É essencial assegurar a conformidade legal de todos os procedimentos para evitar futuros problemas legais ou burocráticos.



4. **Precisão e Qualidade Técnica:** Os serviços de levantamento, desmembramento e georreferenciamento exigem precisão e qualidade técnica para garantir resultados confiáveis e de acordo com as especificações legais.

3.2 Portanto, a necessidade se baseia na urgência em regularizar a situação legal das áreas, garantindo sua conformidade com as normativas legais e proporcionando segurança jurídica ao proprietário.

#### 4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1 Os serviços deverão ser realizados por uma empresa especializada em levantamento, desmembramento e georreferenciamento de áreas, e requer o atendimento aos seguintes requisitos:

1. **Experiência Comprovada:**
  - A empresa deve possuir experiência comprovada na realização de serviços similares, preferencialmente com projetos de desmembramento e georreferenciamento de áreas rurais.
2. **Qualificação Técnica:**
  - Os profissionais envolvidos devem ser qualificados e capacitados para realizar levantamentos topográficos precisos e georreferenciamentos conforme as normativas vigentes.
3. **Registro e Regularidade:**
  - A empresa deve estar devidamente registrada nos órgãos competentes e em situação regular perante os órgãos fiscais e trabalhistas.
4. **Equipamentos e Tecnologia:**
  - É necessário que a empresa disponha de equipamentos e tecnologia adequados para a realização dos serviços, garantindo precisão e eficiência nos resultados.
5. **Conformidade Legal:**
  - A empresa deve estar atualizada com as normativas municipais, estaduais e federais relacionadas ao desmembramento e georreferenciamento de áreas, garantindo a conformidade legal dos trabalhos realizados.
6. **Capacidade de Atendimento:**
  - A empresa deve ter capacidade operacional para atender às necessidades do projeto dentro dos prazos estabelecidos.
7. **Comprovação de Trabalhos Anteriores:**
  - É desejável que a empresa apresente referências de trabalhos anteriores, atestando sua competência e qualidade na realização dos serviços propostos.
8. **Orçamento compatível:**



- O valor proposto pela empresa deve ser compatível com o volume e complexidade dos serviços e condizente com o praticado no mercado, levando em consideração a qualidade dos serviços oferecidos.

## 5- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

5.1 Os serviços a serem contratados são:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANTIDADE
1	REGULARIZAÇÃO DE ÁREA SUBURBANA	SV	01
2	REGULARIZAÇÃO DE ÁREA URBANA	SV	01

## 6- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

6.1 Por se tratar de um serviço para atender uma necessidade específica do município de Itacajá, foram solicitados orçamentos diretamente com empresas da região que atua no ramo, uma vez que não há registros de contratações similares pela administração pública. Após uma análise comparativa das cotações recebidas, foi estimado o valor da contratação em R\$ 15.166,67 (quinze mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

## 7- LEVANTAMENTO NO MERCADO

7.1. Para atendimento à demanda visualizou-se duas soluções:

I) Execução direta pelo município de Itacajá. Descartada em virtude de não haver pessoal qualificado em seu quadro de pessoal e nem estrutura adequada para a execução dos serviços.

II) Contratação de empresa especializada. Verificou-se existirem várias empresas na região que são especializadas e que podem executar os serviços.

Optou-se então pela opção II, terceirizando os serviços e passando para a responsabilidade de empresa do ramo.

## 8- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

8.1 A regularização fundiária das duas áreas, localizadas no Município de Itacajá-TO, requer uma abordagem integrada que envolva levantamento, desmembramento e georreferenciamento, visando à conformidade legal e à segurança jurídica do procedimento. A solução abrange:

### 1. Levantamento Topográfico:

- Inicialmente, será realizado um levantamento topográfico detalhado das áreas, utilizando equipamentos e técnicas de medição de alta precisão. Esse levantamento identificará as características físicas dos terrenos,



como relevo, vegetação, cursos d'água e quaisquer outras informações relevantes para a regularização.

**2. Desmembramento da Área:**

- Com base nos dados obtidos no levantamento topográfico, a área será desmembrada em duas partes distintas: desmembrada e remanescente. Esse desmembramento será realizado de acordo com as especificações legais e as necessidades do proprietário.

**3. Georreferenciamento das Áreas Desmembradas:**

- Após o desmembramento, as áreas resultantes serão georreferenciadas, ou seja, terão suas coordenadas geográficas determinadas com precisão. Isso garantirá a localização exata das áreas no espaço físico e sua representação cartográfica de acordo com as normativas técnicas vigentes.

**4. Regularização de Matrícula:**

- Com as áreas devidamente desmembradas e georreferenciadas, serão preparados todos os documentos necessários para a regularização das matrículas junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Município de Itacajá - TO. Isso inclui a elaboração de plantas, memorial descritivo, requerimentos e demais documentos exigidos pelo cartório.

**5. Acompanhamento e Trâmites Administrativos:**

- Durante todo o processo de regularização, a empresa contratada fornecerá suporte e acompanhamento, garantindo que todos os trâmites administrativos sejam cumpridos de acordo com as normativas legais e que eventuais exigências ou solicitações do cartório sejam atendidas prontamente.

**6. Entrega da Regularização Concluída:**

- Após a conclusão de todos os procedimentos, as matrículas das áreas desmembradas serão regularizadas e os documentos finais serão entregues ao proprietário, conferindo-lhe segurança jurídica sobre o terreno e viabilizando o seu uso e aproveitamento de acordo com suas necessidades.

Essa solução integrada abrange todas as etapas necessárias para a regularização fundiária das áreas, desde o levantamento inicial até a obtenção dos documentos finais de regularização, proporcionando uma abordagem abrangente e eficiente para o processo.

**9- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:**

9.1 Por suas características, conforme desenhado na descrição da solução, os serviços são interligados, devendo ser executados em conjunto. Não se mostra viável a divisão, uma vez que a entrega será de uma única vez. Ademais, a execução total





ESTADO DO TOCANTINS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ  
CNPJ: 02.411.726/0001-42  
Trabalho e Compromisso  
Adm. 2021/2024

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ  
Fls. 09  
Visto \_\_\_\_\_

por uma única empresa torna mais atrativo e menos oneroso, sendo mais vantajoso para a administração.

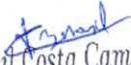
#### 10- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:

10.1 Trata-se de um serviço específico, decorrente de uma demanda não prevista no planejamento anual. Porém essencial para atendimento da necessidade pontual da administração. No entanto, há previsão orçamentária para o custeio da contratação.

#### 11- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

11. Com base nos critérios estabelecidos neste instrumento, é possível concluir que a solução para o objeto do presente estudo é viável e adequado para atender à necessidade identificada.

Itacajá/TO, 21 de outubro de 2024.

  
Itallo Brasil Costa Campos  
Secretário Municipal de Administração  
Port.: 096 Mat.: 311  
**ITALLO BRÁSIL COSTA CAMPOS**  
Secretário Municipal de Administração

