ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO:

O Município de Iomerê manifestou interesse em aderir ao Programa Casa Catarina, com a meta inicial de viabilizar a construção de 10 (dez) unidades habitacionais de interesse social. Em conformidade com as diretrizes do programa, a administração municipal deverá atender à contrapartida obrigatória consistente na disponibilização de terrenos aptos à edificação.

Para o cumprimento desta exigência, torna-se imprescindível que as áreas destinadas sejam previamente parceladas e regularizadas, garantindo sua imediata utilização para fins construtivos. Nesse sentido, faz-se necessária a contratação de projeto técnico de desmembramento de terrenos, abrangendo todas as etapas, desde o levantamento planialtimétrico cadastral até o protocolo, acompanhamento e conclusão do processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A ausência deste procedimento técnico poderá ocasionar atrasos significativos ou mesmo inviabilizar a formalização da adesão municipal ao programa, resultando na perda de recursos financeiros, na redução dos impactos sociais positivos pretendidos e na geração de impedimentos de ordem administrativa e fundiária.

II. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

O Município ainda não possui regulamento de que trata especificamente do Plano de Contratação Anual, mas a despesa corresponde com o planejado na Lei Orçamentária Anual.

III. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Os requisitos exigem que a empresa contratada possua expertise em serviços topográficos e projetos de desmembramento, com capacidade técnica e qualificação registrada no Conselho Regional competente.

Documento assinado digitalmente - 3QP-KVK-L04-Y50
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

Além disso, a empresa deverá comprovar experiência anterior na execução de serviços semelhantes, com a apresentação de atestados que atestem sua capacidade.

IV. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHES DÃO SUPORTE:

O serviço será composto por um único lote, com os seguintes serviços:

1) Levantamento planialtimétrico;
2) Busca de matrículas dos confrontantes;
3) Retificação de área e Inserção de medidas;
4) Coleta de assinaturas dos confrontantes;
5) Projeto de Desmembramento de aproximadamente 10 unidades;
6) Fornecimento de ART
7) Protocolo e acompanhamento no Registro de imóveis;
8) Locação das áreas desmembradas e outros serviços que se façam necessários para a fiel execução dos serviços ora contratados;

O valor estimado para a contratação é de R$ 27.585,00, conforme o edital, em que pese, ao tentar buscar valores junto ao Portal Nacional de Contratação Pública, serviços dessa natureza, encontrou-se valores variáveis a exemplo do Município .de Guabiruba/SC, junto ao Processo n.: 012/2025 - Interessado: Secretaria de Planejamento Urbano e Infraestrutura - Objeto: REFERENTE A EXECUÇÃO DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO EM IMÓVEL NA RUA JOSÉ DIRSCHNABEL, BAIRRO CENTRO NO MUNICÍPIO DE GUABIRUBA/SC, o valor a ser pago é de R$ 7.480,00.

Já a EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL, através do PREGÃO, na forma ELETRÔNICA, com critério de julgamento MENOR PREÇO POR LOTE, para o REGISTRO DE PREÇO, cuja sessão pública ocorrerá em 14 de agosto de 2025, com início às 09:00 horas PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE TOPOGRAFIA, GEORREFERENCIAMENTO, AMBIENTAL, ABRANGENDO: DESMEMBRAMENTO DE ÁREAS COM ELABORAÇÃO DE PROJETO TÉCNICO E LEVANTAMENTO GEORREFERENCIADO, COM A DEVIDA APROVAÇÃO EM ÓRGÃOS COMPETENTES E INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS FINAIS; INDIVIDUALIZAÇÃO DE MATRÍCULAS ESPECÍFICAS; LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO; RETIFICAÇÃO DE ÁREA; EXECUÇÃO DE SONDAGENS DE SOLO; BEM

Documento assinado digitalmente - 3QP-KVK-L04-Y50
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

COMO A CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA O ENCAMINHAMENTO DE PROCESSOS DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL, AUTORIZAÇÃO PARA SUPRESSÃO, PRAD, COM VISTAS A ATENDER ÀS DEMANDAS DA EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - EMHAB, CONFORME TERMO DE REFERNCIA ANEXO, referendou os seguintes valores:

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1.0 – **DO OBJETO** – (Descrição, Especificações Mínimas e Quantitativos):

1 - LOTE 01

Item	Especificação	Unidade	Qtidade	Valor Unitário Máx	Valor Total
1	INDIVIDUALIZAÇÃO DE 12 MATRÍCULAS - CONDOMÍNIO BELÉM S/Nº, MATRÍCULA MÃE 40.618	SERVIÇ	1	R$7.952,40	R$7.952,40
2	DESMEMBRAMENTO: PROJETO, ACOMPANHADO DE DESMEMBRAMENTO GEORREFERENCIADO DE DUAS ÁREAS COM A DEVIDA APROVAÇÃO EM ÓRGÃOS COMPETENTES E INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS FINAIS	METRO QUADR	100.000	R$0,05	R$5.000,00
3	LEVANTAMENTO PLANIALTIMETRICO M2	METRO QUADR	100.000	R$0,06	R$6.000,00
4	GEORREFERECIAMENTO POR M2	METRO QUADR	100.000	R$0,05	R$5.000,00
5	RETIFICAÇÃO DE ÁREA M2	METRO QUADR	100.000	~~R$0,055~~ R$ 0,06	~~R$5.500,00~~ R$ 6.000,00
					~~R$ 29.452,40~~ R$ 29.952,40

Documento assinado digitalmente - 3QP-KVK-L04-Y50
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

2 - LOTE 02

Rua Jorge Lacerda, 75 – Centro – São Bento do Sul – SC – CEP 89280-902 - Fone: (47) 3631-6125
E-mail: leila@saobentodosul.sc.gov.br - Home Page: www.saobentodosul.sc.gov.br

EMHAB
EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Item	Especificação	Unidade	Quantidade	Valor Unitário Máx	Valor Total
6	LICENCIAMENTO AMBIENTAL PARA EMPREENDIMENOS DE CONDOMINIOS E LOTEAMENTOS DE PEQUENO PORTE (10 A 20 IMÓVEIS)	METRO QUADR	100.000	R$0,12	R$12.000,00
7	AUTORIZAÇÃO PARA SUPRESSÃO VEGETAL PARA EMPREENDIMENOS DE CONDOMINIOS E LOTEAMENTOS DE PEQUENO PORTE (10 A 20 IMÓVEIS)	METRO QUADR	100.000	~~R$0,035~~ R$ 0,04	~~R$3.500,00~~ R$ 4.000,00
8	PRAD (PLANO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS)	METRO QUADR	50.000	R$0,10	R$5.000,00
					~~R$ 20.500,00~~ R$ 21.000,00

3 - LOTE 03

Item	Especificação	Unidade	Quantidade	Valor Unitário Máx	Valor Total
9	SERVIÇOS DE SONDAGEM A PERCUSSÃO DE SOLO - TIPO SPT - ATÉ 15 M, COM EMISSÃO DE ART	UNIDAD	10	R$1.273,66	R$12.736,60
					R$ 12.736,60

Rua Jorge Lacerda, 75 – Centro – São Bento do Sul – SC – CEP 89280-902 - Fone: (47) 3631-6125
E-mail: leila@saobentodosul.sc.gov.br - Home Page: www.saobentodosul.sc.gov.br

Assim, levando em consideração a singularidade dos serviços a serem prestados demonstra que o valor da presente dispensa eletrônica demonstra estar compatíveis com o valor praticado no mercado.

Documento assinado digitalmente - 3QP-KVK-L04-Y50
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

V. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

A solução escolhida para a execução dos serviços topográficos considera a contratação de empresa especializada, uma vez que o procedimento exige conhecimentos técnicos precisos, principalmente na área de topografia e regularização fundiária, e isso permite

uma entrega completa (levantamento planialtimétrico, projeto de parcelamento, ART, apoio ao registro); maior agilidade; menor risco de falhas técnicas; experiência com cartórios e exigências normativas; cronograma e responsabilidade contratual claros.

Além disso, a alternativa de executar este tipo de projeto através da própria prefeitura foi descartada tendo em vista que o Município não dispõe de topógrafo no seu quadro de cargos, portanto, se torna mais moroso o processo, além de que, este tipo de projeto demanda capacidade técnica e administrativa que atualmente não possuímos internamente, bem como, pode atrasar por acúmulo de tarefas. Por fim, a responsabilidade pela tramitação cartorial recairia sobre a prefeitura e também corremos o risco de retrabalhos por falta de especialização.

O modelo de contratação por preço global foi escolhido devido à clareza na definição dos serviços a serem prestados e ao valor estimado de mercado.

VI. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS:

O valor total da contratação é estimado em R$ 27.585,00, de acordo com a pesquisa de preços apresentada em orçamento e, conforme pesquisa junto ao Portal Nacional de Contratação Públicas e pela singularidade do serviço/objeto, nos termos do artigo 23 e de forma não combinada, demonstra que o preço está condizente com os praticados no mercado, levando em consideração ainda, a regionalização do Município de Iomerê/SC, com os demais municípios citados no item IV desse Estudo Técnico Preliminar.

Documento assinado digitalmente - 3QP-KVK-L04-Y50
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

VII. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA:

A solução contemplará o desenvolvimento do projeto técnico de parcelamento do solo para desmembramento de área em aproximadamente 10 lotes, atendendo às diretrizes urbanísticas, de uso e ocupação do solo e demais legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis. Inclui plantas planimétricas, memoriais descritivos individuais, quadros de áreas, arruamento (quando necessário), bem como a adequação do projeto às exigências do órgão municipal competente e do Cartório de Registro de Imóveis, com o devido acompanhamento e protocolo dos documentos necessários.

A contratação não exige manutenção contínua, mas a assistência técnica será necessária durante o período de execução para garantir a precisão do trabalho.

VIII. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

O parcelamento não se aplica neste caso, dado que o serviço pode ser concluído dentro do prazo estabelecido para o único lote de trabalho. O parcelamento não traria benefícios econômicos ou operacionais.

IX. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS:

Ao contratar uma empresa para prestar um serviço especializado, minimiza-se o risco de incompatibilidades técnicas ou documentais que possam levar à devolução de processos pelo Cartório de Registro de Imóveis ou pelo órgão municipal, evitando custos com correções e atrasos no cronograma. Além disso, a terceirização do serviço libera a equipe técnica e administrativa da Prefeitura para se dedicar a outras demandas essenciais da gestão, evitando sobrecarga funcional e permitindo que o corpo técnico interno atue no acompanhamento e fiscalização, e não na execução operacional do projeto.

Além disso, empresas especializadas possuem expertise e contatos consolidados com órgãos de registro e fiscalização, o que agiliza as etapas de aprovação e registro, garantindo o cumprimento do cronograma do Programa Casa Catarina e evitando a perda dos recursos estaduais destinados ao município.

Documento assinado digitalmente - 3QP-KVK-L04-Y50
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

O custo da contratação representa apenas uma fração do investimento total das unidades habitacionais e se justifica plenamente frente ao risco de perda do convênio ou de bloqueio dos recursos por não atendimento às exigências legais e urbanísticas.

A correta regularização dos terrenos, com matrículas individualizadas e sem pendências fundiárias, assegura a destinação legítima das áreas, evitando litígios futuros e garantindo a integridade do patrimônio público.

Com isso, o resultado esperado é que a contratação permitirá que o município cumpra integralmente e dentro do prazo as exigências do Programa Casa Catarina, com uso eficiente de recursos, eliminação de riscos que possam gerar custos extras e aproveitamento racional da estrutura administrativa municipal.

X. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

Antes da celebração do contrato, a Administração deverá garantir que a empresa contratada cumpra todas as condições de habilitação e qualificação previstas no edital, incluindo a apresentação de documentação e comprovantes de conformidade com as exigências legais. E ainda, deverá ser realizada reuniões entre o Departamento de Engenharia e a empresa contratada para alinhar os trabalhos ora contratado para a boa execução deste mister.

XI. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não existem contratações correlatas ou interdependentes relacionadas diretamente com esta contratação, mas o projeto pode envolver outros serviços de infraestrutura pública que serão realizados posteriormente.

XII. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS:

A contratação do projeto de desmembramento de terrenos para viabilizar a construção de 10 unidades habitacionais apresenta impactos ambientais indiretos e de baixa magnitude, considerando que a atividade contratada é de natureza predominantemente técnica e documental, sem a execução imediata de obras civis ou movimentações de solo nesta fase.

Documento assinado digitalmente - 3QP-KVK-L04-Y50
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

Contudo, a empresa contratada deverá cumprir com as normas ambientais locais, minimizando qualquer possível dano ao meio ambiente, caso seja necessário o uso de equipamentos para o serviço.

XIII. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA:

A contratação é adequada e necessária para a execução dos serviços topográficos, visando atender ao ordenamento urbano e à regularização fundiária do município.

A escolha da empresa especializada garante a precisão e a conformidade dos trabalhos, atendendo aos interesses públicos e à legislação vigente.

Iomerê/SC, 13 de agosto de 2025.

Alcindo Perosa
Secretário de Administração e Finanças

Documento assinado digitalmente - 3QP-KVK-L04-Y50
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

B | NoPaper

Data de criação do documento: 14/08/2025 às 15:54:29

Assinantes

✓ Alcindo Perosa

Assinou em 15/08/2025 às 08:18:32 com Certificado Digital Qualificado, emitido em nome de ALCINDO PEROSA com o CPF ***.904.409-**, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Eu, Alcindo Perosa, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

3QP KVK L04 Y50