

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

## 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

1.1. A presente contratação tem como objetivo a contratação de empresa especializada para execução de serviços de levantamento patrimonial topográfico e planialtimétrico com georreferenciamento dos bens e imóveis do Município de Tramandaí/RS, contemplando a localização geográfica precisa, levantamento topográfico, levantamento planimétrico, levantamento de situação (ocupado/desocupado), avaliação imobiliária, registro topográfico e análise documental, dos bens e imóveis pertencentes a Prefeitura Municipal de Tramandaí.

1.2. A contratação se justifica pela necessidade de atualização, padronização e regularização do cadastro patrimonial municipal, subsidiando o planejamento, gestão, fiscalização e tomada de decisões estratégicas.

## 2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A empresa contratada deverá atender integralmente às especificações técnicas, prazos e condições de execução previstas no Termo de Referência, observando:

- Utilização de equipamentos e softwares de precisão;
- Apresentação de plantas, relatórios e arquivos digitais compatíveis com o sistema de gestão municipal;
- Cumprimento das normas técnicas vigentes (ABNT, INCRA, CONFEA/CREA);
- Fornecimento de todos os insumos, materiais e mão de obra necessários para a execução dos serviços.

## 3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

3.1. Os quantitativos estimados foram definidos com base em levantamento preliminar do setor de patrimônio, contemplando a totalidade de imóveis e bens públicos cadastrados ou em processo de regularização, incluindo áreas edificadas, terrenos, praças e demais logradouros.

3.2. O número estimado de unidades a serem levantadas e georreferenciadas será detalhado no Termo de Referência, conforme mapeamento preliminar e dados disponíveis.

3.3. A relação completa das áreas e imóveis do Município de Tramandaí/RS que deverão ser objeto da Prestação de serviços técnicos especializados para execução de levantamento patrimonial topográfico e planialtimétrico com georreferenciamento (localização), levantamento topográfico, levantamento planimétrico, levantamento de situação (ocupado/desocupado),



**avaliação imobiliária, registro topográfico e análise documental dos bens e imóveis do Município de Tramandai/RS.**

#### **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO:**

4.1. O valor estimado para a contratação é de R\$61.177,00 (sessenta e um mil, cento e setenta e sete reais).

A estimativa foi elaborada conforme o disposto no art. 23, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, mediante levantamento de preços junto a empresas do ramo e consultas a bases de dados públicas. Foram utilizadas as ferramentas informatizadas "Preço Estimado" e "Licitacon" para obtenção dos valores de referência, considerando-se a média dos preços coletados e a compatibilidade com o objeto a ser contratado.

O procedimento observou os princípios da economicidade, da transparência e da eficiência, garantindo a adequação do valor estimado às condições praticadas no mercado.

#### **5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

5.1. A estimativa foi obtida por meio de pesquisa de preços junto ao mercado, adotando-se a média aritmética dos valores coletados, excluídos preços inexequíveis ou excessivos, em conformidade com o art. 23, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. O valor total estimado da contratação é de R\$56.834,54 (cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).

#### **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

6.1. A solução consiste na execução de um levantamento técnico e georreferenciamento de todos os bens e imóveis do Município, com geração de base de dados atualizada e padronizada para utilização pela Administração Pública.

6.2. A empresa contratada ficará responsável por todas as etapas do trabalho, desde a coleta de dados em campo até a entrega dos relatórios finais, garantindo a qualidade técnica e a compatibilidade com os sistemas internos da Prefeitura.

#### **7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:**

7.1. Não será adotado o parcelamento da contratação, tendo em vista que o objeto exige execução de forma **integrada, padronizada e contínua**, abrangendo diversas etapas técnicas interdependentes – georreferenciamento, levantamento topográfico, levantamento planialtimétrico, levantamento de situação, avaliação imobiliária, registro topográfico e análise documental.



7.2. O fracionamento do objeto comprometeria a qualidade e a uniformidade dos resultados, podendo gerar inconsistências nas bases de dados e dificultar a gestão patrimonial do Município.

7.3. Assim, justifica-se a contratação de **uma única empresa especializada**, que será responsável pela execução de todas as atividades previstas no escopo, garantindo padronização metodológica, confiabilidade técnica e otimização de recursos públicos.

## **8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:**

8.1. Com a presente contratação, pretende-se:

- Dispor de cadastro patrimonial atualizado e georreferenciado;
- Possibilitar melhor planejamento urbano, tributário e de regularização fundiária;
- Facilitar a fiscalização e o controle de ocupações irregulares;
- Otimizar a tomada de decisões relacionadas à gestão territorial e patrimonial;
- Garantir maior transparência e segurança jurídica sobre a titularidade e uso dos bens públicos.

## **9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES:**

Considerando o Chamamento Público nº 084/2025, destinado ao credenciamento de empresas e profissionais para prestação de serviços de **avaliação imobiliária** com emissão de laudos ou pareceres técnicos, observa-se que tal procedimento tem como objetivo **ampliar a base de referência do município para fins de cálculo do ITBI**, garantindo maior transparência e segurança aos processos de avaliação de imóveis.

No entanto, a contratação ora proposta possui **finalidade distinta**, vinculada à execução de serviços específicos que **não se confundem com o objeto do chamamento público vigente**. Enquanto o Chamamento Público destina-se à prestação de serviços de avaliação imobiliária voltados à arrecadação tributária (ITBI), a presente contratação tem por objetivo:

Realização de levantamento patrimonial topográfico e planialtimétrico dos bens imóveis do município, com georreferenciamento, para atualização do cadastro municipal e planejamento urbano, para produzir dados técnicos detalhados para suporte a projetos estratégicos e obras públicas.

Dessa forma, não há sobreposição de objetos ou conflito de finalidade entre os dois procedimentos, restando caracterizada a autonomia da contratação pretendida, que atende a uma necessidade específica da administração pública municipal.



## 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

10.1. Será necessária a disponibilização, pela Administração, de dados cadastrais e plantas existentes para subsidiar os trabalhos.

10.2. O setor responsável deverá indicar servidores para acompanhar e fiscalizar a execução.

## 11. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

11.1. Esta equipe declara **VIÁVEL** a contratação sob o ponto de vista técnico e operacional, ficando a análise de viabilidade legal e orçamentária a cargo da autoridade competente.

## 12. JUSTIFICATIVA DO IMPACTO AMBIENTAL

12.1. Em atendimento ao disposto no art. 23, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, a presente contratação considera os potenciais impactos ambientais decorrentes da execução dos serviços de levantamento patrimonial topográfico e planialtimétrico com georreferenciamento dos bens e imóveis do Município de Tramandaí/RS.

12.2. Ressalta-se que a natureza do objeto — de caráter predominantemente técnico e de coleta de informações em campo — não implica intervenções físicas, escavações, supressão de vegetação ou modificações ambientais diretas, configurando-se como atividade de baixo impacto ambiental.

  
\_\_\_\_\_  
**Osmar Oliveira Júnior**  
**Chefe de Gabinete/ Secretário Substituto**  
**Portaria 159/2026**

Osmar Oliveira Júnior  
Chefe de Gabinete  
Secretaria da Fazenda  
Portaria 159/2026