



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

ESTUDO TECNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo técnico preliminar tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica do fornecimento proposto, bem como fornecer informações necessárias para subsidiar o Termo de Referência e demais documentos relacionados ao referido objeto, conforme previstos em normas legislativas.

Este estudo constitui a primeira etapa do planejamento para efetivação das contratações públicas, visando garantir a viabilidade e fundamentar o termo de referência, conforme estipulado na Lei nº 14.133/2021.

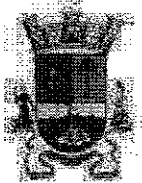
2. DO OBJETO

Trata-se de Contratação de Empresa Especializada para Execução de Serviços Técnicos Especializados para Realização de Diagnóstico Físico e Fundiário, Elaboração de Plano de Urbanização, Levantamento Planialtimétrico Cadastral, Estudo Técnico Ambiental, Selagem e Cadastro Socioeconômico das Famílias, Projetos de Regularização Fundiária nos Núcleos Habitacionais Constantes Nestes Termos, ou Áreas Equivalentes e Assessoria para Realizar Processos de Aprovação, Registros e Acompanhamentos dos Atos em Cartório, pelo período de 18 (dezoito) meses, de acordo com especificações contidas neste documento e no Termo de Referência.

3. NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO

A contratação de empresa especializada é necessária para a execução de serviços técnicos que envolvem o diagnóstico físico e fundiário, levantamento planialtimétrico cadastral, estudo ambiental, cadastro socioeconômico das famílias, elaboração de plano de urbanização e dos projetos de regularização fundiária, bem como assessoria para aprovação e registro dos atos em cartório.

Esses serviços são fundamentais para viabilizar a regularização fundiária de núcleos habitacionais existentes no município, garantindo segurança jurídica aos moradores, melhoria da infraestrutura urbana e atendimento à legislação vigente, como a Lei Federal nº 13.465/2017.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

4. ORGÃO REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Habitacional e Desenvolvimento Urbano, podendo ser utilizada por todas as Secretarias.

5. REQUISITOS DA AQUISIÇÃO

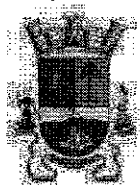
Os serviços técnicos especializados de regularização fundiária urbana são considerados atividades complexas, que exigem conhecimentos específicos e experiência comprovada, devendo ser ofertados pela contratada de acordo com todas as condições e especificações estabelecidas no Termo de Referência, incluindo as etapas obrigatórias previstas em legislação própria, em especial a Lei Federal nº 13.465/2017.

A execução dos serviços deverá abranger, minimamente, o diagnóstico físico e fundiário das áreas, levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, elaboração de plano de urbanização, estudo técnico ambiental, selagem e cadastro socioeconômico das famílias, elaboração dos projetos de regularização fundiária e assessoria técnica para condução dos processos de aprovação e registro junto aos órgãos competentes e cartórios de registro de imóveis.

Para que todos os requisitos estipulados sejam devidamente cumpridos, a empresa deverá apresentar documentação técnica específica que comprove sua aptidão para a execução dos serviços propostos, além de equipe técnica multidisciplinar habilitada. A critério da Administração, poderão ser solicitados documentos complementares e/ou comprobatórios de qualificação técnica, bem como portfólios ou relatórios de projetos semelhantes já executados.

O acompanhamento da execução será feito pelo setor competente, que poderá realizar visitas técnicas, solicitar esclarecimentos e exigir adequações sempre que necessário, visando garantir a qualidade e conformidade do serviço prestado com os objetivos da Administração.

Demais documentos e exigências serão verificados conforme as normas legais e regulamentares aplicáveis à modalidade de contratação adotada, sendo de responsabilidade da área de contratações públicas a conferência e validação de toda a documentação apresentada pela licitante vencedora.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**

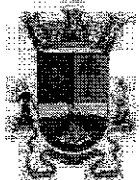
ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Etapas	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
Etapa 01	Divulgação e Organização dos Trabalhos	1	R\$ 27.959,96	R\$ 27.959,96
Etapa 02	Diagnostico Fisico, Ambiental, Urbanistico, Social e Juridico	439.555,64	R\$ 0,27	R\$ 118.680,02
Etapa 03	Diagnostico Fundiario com Mapa Fundiario	439.555,64	R\$ 0,24	R\$ 105.493,35
Etapa 04	Atividades de Inserção da Comunidade	15	R\$ 20.833,33	R\$ 312.499,95
Etapa 05	Imageamento Aéreo e geração de Ortofotos	439.555,64	R\$ 0,21	R\$ 92.306,68
Etapa 06	Apoio Geodésio (GPS)	439.555,64	R\$ 0,18	R\$ 79.120,02
Etapa 07	Mapeamento Móvel Terrestre (MMT) - RGB E LIDAR	439.555,64	R\$ 0,26	R\$ 114.284,47
Etapa 08	Disponibilização de Sistema Visualizador de Nuvem de Pontos decorrente do MMT	15	R\$ 2.233,33	R\$ 33.499,95
Etapa 09	Elaboração das Camadas e Constituição da Base Cartográfica	439.555,64	R\$ 0,55	R\$ 241.755,60
Etapa 10	Cadastro Físico e Deambulação - Selagem	2.462,00	R\$ 172,67	R\$ 425.113,54
Etapa 11	Elaboração de Formulário para a Execução do Cadastro Sócio-Econômico	2462	R\$ 24,83	R\$ 61.131,46
Etapa 12	Cadastro Sócio-Econômico	2462	R\$ 133,33	R\$ 328.258,46
Etapa 13	Ajuste da Base Fundiária	439.555,64	R\$ 0,15	R\$ 65.933,35
Etapa 14	Estudo de Risco Ambiental	1	R\$ 37.333,33	R\$ 37.333,33
Etapa 15	Elaboração de Projeto Preliminar de Regularização Fundiária	439.555,64	R\$ 0,30	R\$ 131.866,69
Etapa 16	Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária, Elaboração de Memoriais Descritivos	439.555,64	R\$ 0,31	R\$ 136.262,25
Etapa 17	Emissão da CRF	2462	R\$ 38,93	R\$ 95.845,66
Etapa 18	Regularização junto ao cartório do Registro de Imóveis	2462	R\$ 26,93	R\$ 66.301,66
Etapa 19	Fase Continua - Acompanhamento do Processo e Registro de Regularização Fundiária	15	R\$ 21.333,33	R\$ 319.999,95

R\$ 2.793.646,35**6. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Providenciada a estimativa por meio de pesquisa de preços realizada junto a empresas do ramo de atividade, para verificação dos valores praticados no mercado, conforme grade anexada.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Empresas:

Razão Social	Orçamento enviado em:
<u>CP Engenharia Ltda</u> <u>CNPJ 31.454.423/0001-05</u>	29/04/2025

Razão Social	Orçamento enviado em:
<u>Arq Dreams Arquitetura e Urbanismo</u> <u>CNPJ 44.279.884/0001-30</u>	30/04/2025

Razão Social	Orçamento enviado em:
<u>Legítimos Regularizações Ltda</u> <u>CNPJ 53.469.021/0001-17</u>	30/04/2025

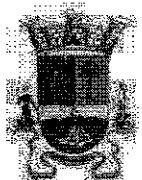
7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO ADOTADA

Providenciar essa contratação em quantidade considerada suficiente para o atendimento da demanda existente é a solução mais adequada, tendo em vista tratar-se produtos essenciais e indispensáveis para que os requerentes sejam supridos pelo período de 18 (dezoito) meses de forma ininterrupta, sendo que a falta dos mesmos poderá prejudicar o desempenho dos consumidores finais.

Objetivando o fornecimento dos produtos em questão, deverá ser adotada a modalidade Pregão na forma Eletrônica em busca pela proposta mais vantajosa, que ofereça o melhor custo-benefício para a Administração, em razão de ser a mais adequada em virtude de sua transparência, eficiência, promoção da competitividade e economia, portanto, presume-se que essa seja a solução mais adequada para atender as atuais necessidades.

8. DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA/ADQUIRIDA

O objeto consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de regularização fundiária urbana, abrangendo diversas áreas do



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Município de Itapecerica da Serra, conforme demanda identificada pelas Secretarias competentes.

As quantidades e áreas a serem contempladas serão detalhadas no Termo de Referência definitivo, com base em levantamento preliminar realizado de acordo com as necessidades apontadas pelas unidades requisitantes, levando-se em consideração a existência de núcleos habitacionais irregulares, a urgência na regularização de determinadas áreas e a viabilidade técnica da atuação.

O quantitativo estimado é considerado suficiente para atender à demanda durante o período contratual. No entanto, poderão ocorrer ajustes ao longo da execução, especialmente no que se refere à inclusão ou substituição de áreas, redistribuição de serviços ou redefinição de prioridades, conforme avaliação técnica da Administração e de acordo com a realidade e dinâmica dos núcleos em processo de regularização.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o levantamento de valores praticados no mercado, o valor médio total estimado é de **2.793.646,35 (dois milhões setecentos e noventa e três mil seiscentos e quarenta e seis reais e trinta e cinco centavos)**, para que ocorra a contratação na íntegra, conforme preços unitários e totais orçados constantes na tabela em anexo, que servirão como valores referenciais para que a contratação/aquisição não exceda ao limite estipulado.

10. CONCLUSÃO

Com fundamento nas informações levantadas ao longo deste estudo preliminar, fica evidenciado que providenciar os produtos pretendidos por intermédio de empresa especializada é a melhor solução a ser adotada pela Administração Pública, em virtude da necessidade apresentada e da conveniência em proceder essa contratação para o bom andamento dos serviços, no intuito de evitar qualquer tipo de transtorno devido à falta da mesma.

Itapecerica da Serra, 05 de maio de 2025.



ROGERIO SILVA

Secretario de Habitação e Desenvolvimento Urbano