



**MUNICÍPIO
DE FIGUEIRÓPOLIS**
MATO GROSSO DO SUL

Comissão de Planejamento das Contratações Públicas
Avenida Moisés de Araújo Galvão, 591
Figueirópolis/MS – CEP: 79.428-000
Telefone: (67) 3274-1127

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR e **GERENCIAMENTO DE RISCO**

OBJETO

Análise da viabilidade técnica e econômica para a escolha da melhor solução visando atender a demanda de Levantamento Topográfico Perimetral em imóvel, em atendimento as necessidades da Prefeitura de Figueirópolis/MS.

LEGISLAÇÃO

Lei nº 14.133/2021;

Lei Complementar nº 123/2006;

Decreto nº 775/2023 - Que Regulamentou Elaboração de ETP;

Decreto nº 796/2023 - Que Regulamentou Gestão de Riscos;

Resolução TCE/MS nº 88/2018 e alterações posteriores.

I – Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público

O atendimento da demanda por serviços topográfico perimetral, surgiu com a necessidade de garantir a legalidade, eficiência e precisão na demarcação de imóveis, contribuindo para a boa gestão dos recursos públicos e para o desenvolvimento sustentável da(s) área(s) envolvida (s) no município de Figueirópolis/MS.

A ausência deste serviço acarretará:

- *Indefinição dos limites do imóvel, dificultando sua regularização fundiária e administrativa;*



- *Riscos de sobreposição ou invasão de áreas contíguas, gerando possíveis conflitos jurídicos;*
- *Comprometimento de planejamentos urbanos, ambientais e de infraestrutura devido à falta de dados confiáveis sobre a área;*
- *Dificuldades na elaboração de projetos de engenharia, obras e demais intervenções públicas que dependam de informações exatas sobre o terreno.*

Dessa maneira, os serviços de Levantamento Topográfico Perimetral, visa assegurar a precisão da medição do imóvel, atendendo ao interesse público pelos seguintes motivos:

- *Regularização Fundiária e Patrimonial: Permite a correta identificação e registro do imóvel, garantindo a posse e a segurança jurídica da área.*
- *Planejamento e Gestão eficiente: Proporciona informações essenciais para o desenvolvimento de projetos urbanísticos, ambientais e de infraestrutura pública.*
- *Atendimento a Exigências Legais: Cumpre requisitos técnicos para cadastros em órgãos reguladores, como o INCRA, cartórios de registro de imóveis e demais entidades competentes.*
- *Transparência e Segurança jurídica: Evita litígios, assegura a correta administração dos bens públicos e permite maior controle e fiscalização sobre o patrimônio público.*

Dessa forma, se justifica pela necessidade de garantir a legalidade, eficiência e precisão na demarcação do imóvel, confiabilidade dos levantamentos realizados, cumprimento de prazos estabelecidos e eficiência na gestão administrativa, contribuindo para a boa gestão dos recursos públicos e para o desenvolvimento sustentável da área envolvida.



II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.

A futura contratação está devidamente alinhada ao Plano de Contratações Anual para o exercício de 2025, publicado no dia 24 de dezembro de 2024, página 285, no diário oficial da Assomasul.

III - Requisitos da contratação

A Equipe Técnica da empresa contratada deverá ser composta por no mínimo 1 (um) profissional, devidamente inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA com experiência comprovada na área.

Implantação de marcos identificados com placa de metal e numeração de cada vértice do imóvel, gerado a partir do código de credenciamento do proponente.

- a) Elaboração dos processos de certificação por matrículas ou glebas caso o imóvel seja dividido por rodovias estaduais ou federais.
- b) Os limites naturais (rios, serras, etc.) também deverão ser percorridos e na existência de rios, estes deverão ser levantados e delimitados para fechamento do perímetro total do imóvel.

Execução dos trabalhos necessários à tramitação do processo de certificação de imóvel rural através do sistema de Certificação Online – SIGEF e procedimentos complementares junto ao INCRA, bem como acompanhamento até a sua conclusão final, em atendimento as necessidades da Prefeitura de Figueirópolis/MS,

A contratação, deve ser realizada nos termos propostos e deve se aperfeiçoar atendendo-se os requisitos expressos nos moldes deste Termo de Referência.

3.1. Especificação (detalhamento)



Item	Código	Nome Produto/Serviço	QNT	UND
1	18414	Georreferenciamento de imóvel rural; Retificação do CAR e emissão de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Rural para determinação do Valor justo de mercado do imóvel rural denominado: Chácara 3R, registrado nas matrículas nº 23.068, 23.069 e 23.070 no cartório de imóveis de Camapuã/MS, localizado no município de Figueirópolis/MS. Com área total matriculada de 93,9 hectares. O laudo será elaborado conforme o disposto na Norma Oficial de Avaliação de Imóveis Rurais para o Brasil, sendo a NBR 14653-3, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.	1	SV

3.2. Sustentabilidade

Recomenda-se que se consultem o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União, disponibilizado pela Consultoria-Geral da União e no site da AGU.

3.3. Subcontratação

Não se admite a subcontratação para esta contratação.

IV - Estimativa das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

Imóvel Rural:

- Chácara 3R, registrado nas matrículas nº 23.068, 23.069 e 23.070 no Cartório de Imóveis de Camapuã/MS, localizado no município de Figueirópolis/MS.
- Coordenadas Geográficas: LAT: 18°41'13.9"S LONG: 53°37'51.1"W



V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

O levantamento de mercado aponta para as seguintes possibilidades:

1º) Que o levantamento Topográfico Perimetral em imóvel para atender a Prefeitura Municipal seja feito por servidores municipais.

2º) Contratação de empresa especializada para a realização do serviço.

Quanto à primeira opção, o Município não dispõe de profissionais aptos à realização de toda a complexidade envolvida. Os serviços a serem contratados não estão vinculados a quaisquer atividades rotineiras do cargo de nível superior (engenheiro Agrônomo) do quadro permanente de servidores da administração municipal. Portanto, e por ser relevante para o cumprimento da missão desta Municipalidade, esta contratação deve ser objeto de execução indireta.

Com base na análise de mercado e nos critérios técnicos e econômicos, a solução mais adequada para a realização do Levantamento Topográfico Perimetral do imóvel é a utilização do Levantamento Georreferenciado por GNSS com complementação de estação total, pois garante a melhor relação entre precisão, conformidade legal e custo-benefício. Optar por empresa especializada assegura que os levantamentos atendam aos requisitos técnicos e padrões de qualidade necessários. Empresas com experiência e tecnologia adequadas são capazes de oferecer medições precisas e dados confiáveis, que são essenciais para o bom andamento dos projetos. Portanto, a contratação de uma empresa especializada é justificada pela combinação de expertise técnica, tecnologia avançada, conformidade legal, segurança, custo-benefício e reputação, assegurando a execução precisa, eficiente e segura do projeto.



**MUNICÍPIO
DE FIGUEIRÃO**
MATO GROSSO DO SUL

Comissão de Planejamento das Contratações Públicas
Avenida Moisés de Araújo Galvão, 591
Figueirópolis/MS – CEP: 79.428-000
Telefone: (67) 3274-1127

Essa abordagem atende integralmente ao interesse público, proporcionando dados confiáveis para a gestão patrimonial e evitando problemas decorrentes de medições imprecisas ou desatualizadas.

VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

O valor estimado da contratação é de R\$ 56.100,00 (cinquenta e seis mil e cem reais).

Foi realizada a seguinte pesquisa de preços:

Fonte: GRANO PROJETOS AGRÍCOLAS

CNPJ: 58.685.511/0001-74

R\$ 58.000,00

Fonte: CEMAPS – ESTUDOS E PROJETOS AMBIENTAIS

CNPJ: 09.316.195/0001-58.

R\$ 57.500,00

Segue em anexo I mapa de apuração detalhada de preços.

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso

A descrição da solução como um todo contempla a contratação empresa para prestar serviços de Levantamento Topográfico Perimetral no



imóvel, com equipamento autorizado pelo INCRA, SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária).

JUSTIFICATIVA DO ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA

Justifica-se a necessidade de atestado de capacidade técnica para que a empresa contratada comprove aptidão para execução do serviço, por meio da apresentação de certidões ou atestados, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou regularmente emitido (s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação

A licitação se dará por item segundo regramento legal.

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

Em resumo, tal contratação possibilitará ganho à administração municipal, haja vista que a empresa a ser contratada promoverá a análise desde o lançamento até a fiscalização da malha final, mantendo-se alinhado às boas práticas do conselho estadual da classe, visando o aumento gradativo e em consonância com a realidade do Município.

- *Regularização Fundiária e Patrimonial: Permite a correta identificação e registro do imóvel, garantindo a posse e a segurança jurídica da área.*
- *Planejamento e Gestão eficiente: Proporciona informações essenciais para o desenvolvimento de projetos urbanísticos, ambientais e de infraestrutura pública.*



- *Atendimento a Exigências Legais: Cumpre requisitos técnicos para cadastros em órgãos reguladores, como o INCRA, cartórios de registro de imóveis e demais entidades competentes.*
- *Transparência e Segurança jurídica: Evita litígios, assegura a correta administração dos bens públicos e permite maior controle e fiscalização sobre o patrimônio público*

X - Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual.

Não há providências a serem adotadas pela administração.

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável

É necessário que o licitante atenda aos critérios dos órgãos fiscalizadores e à política de sustentabilidade ambiental.

XIII – Gerenciamento de risco

<u>RISCO 1</u>	Instrução Processual Deficitária
ETAPA	() Planejamento (X) Seleção do fornecedor () Execução do Contrato
Probabilidade	() Muito baixo (X) baixo



**MUNICÍPIO
DE FIGUEIRÃO**
MATO GROSSO DO SUL

Comissão de Planejamento das Contratações Públicas
Avenida Moisés de Araújo Galvão, 591
Figueirópolis/MS – CEP: 79.428-000
Telefone: (67) 3274-1127

	() médio () muito alto
Impacto	() Muito baixo () baixo () médio (X) alto () muito alto
Medida (s)	Ajustes
Responsável	Equipe de Planejamento
<u>RISCO 2</u>	Descumprimento de cláusulas contratuais
ETAPA	() Planejamento () Seleção do fornecedor (X) Execução do Contrato
Probabilidade	() Muito baixo (X) baixo () médio () muito alto
Impacto	() Muito baixo () baixo () médio () alto (X) muito alto
Medida (s)	Fiscalização preventiva e ostensiva do serviço contratado. Abertura de Processo de Sanção; No caso de atraso superior ao aceitável conforme definição contratual, Rescisão;
Responsável	Fiscal de Contrato



MAPA DE RISCO

I M P A C T O	P R O B A B I L I D A D E					
		MUITO BAIXO	BAIXO	MÉDIO	ALTO	MUITO ALTO
	MUITO		Risco 2			
	ALTO					
	ALTO		Risco 1			
	MÉDIO					
	BAIXO					
	MUITO BAIXO					

LEGENDA: Vermelho: Risco extremo – Amarelo: Risco alto – Branco: Risco médio e Verde: Risco baixo.

XIV - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Com base nos estudos expostos acima, especialmente no que tange à solução de mercado escolhida, que inclui critérios e práticas de sustentabilidade, a Equipe de Planejamento, considera que a contratação é viável, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da Administração.

O presente estudo técnico preliminar foi elaborado pela seguinte equipe de planejamento da contratação:



**MUNICÍPIO
DE FIGUEIRÃO**
MATO GROSSO DO SUL

Comissão de Planejamento das Contratações Públicas
Avenida Moisés de Araújo Galvão, 591
Figueirópolis/MS – CEP: 79.428-000
Telefone: (67) 3274-1127

Giuliana da Silva Custódio
Matrícula: 01.237
Cargo: Auxiliar Administrativo

José Vicente de Freitas
Matrícula: 01.175
Cargo: Contador

Aprovado por:

ROSELI MARTINS FERREIRA
Secretária Municipal de Gestão e Desenvolvimento



**MUNICÍPIO
DE FIGUEIRÃO**
MATO GROSSO DO SUL

Comissão de Planejamento das Contratações Públicas
Avenida Moisés de Araújo Galvão, 591
Figueirópolis/MS – CEP: 79.428-000
Telefone: (67) 3274-1127

ANEXO I

Município de Figueirópolis
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CONFORME LEI 14.133/21
E IN SEGES/ME 65/21

MAPA DE APURAÇÃO DE PREÇOS

ID	DATA	OBJETO	VALOR TOTAL
050656	17/02/2025	Georeferenciamento, Avaliação, Retificação de Car e Emissão de Laudo de Imóvel Rural.	R\$ 56.100,00

ITEM	PRODUTO / SERVIÇO	UNIDADE / QUANTIDADE	BL	PORTAL DE LICITAÇÕES PÚBLICAS	VS SERVIÇOS DE ENGENHARIA AMBIENTAL LTDA	CEMARS ESTUDIOS AMBIENTAIS LTDA - ME	GRAND PROJETOS AGRICOLAS	MÉDIA ARITMÉTICA / VALOR TOTAL	PERCENTUAL DE DIFERENÇA DO MENOR PREÇO
Anexo I Lote 001 Item 001	Contratação de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual com profissional de georeferenciamento de imóvel rural; retificação do CAR e emissão de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Rural para determinação do valor justo de mercado do imóvel rural denominado Chácara 3M, registrado nas matrículas nº 23.068, 23.069 e 23.070 no cartório de imóveis de Camapuã/MS, localizado no município de Figueirópolis/MS, com área total matriculada de 93,9 hectares. O presente laudo será elaborado conforme o disposto na Norma Oficial de Avaliação de Imóveis Rurais para o Brasil, sendo a NBR 14653-3, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.	SV 1,00	49.000,00	59.000,00	57.000,00	57.500,00	58.000,00	56.100,00 56.100,00	14,49%
Valor total do anexo após análise			49.000,00	59.000,00	57.000,00	57.500,00	58.000,00	R\$ 56.100,00	
Valor total geral do anexo			49.000,00	59.000,00	57.000,00	57.500,00	58.000,00		



VALOR(ES) RETIRADO(S) POR INCOMPATIBILIDADE(S) DE PREÇO(S)

Página 1/1
MAPA DE APURAÇÃO DE PREÇOS 050656
F. 1. BOAVENTURA - ME
21.322.279/0001-99