



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ÓRGÃO REQUISITANTE: Prefeitura Municipal de Caucaia/CE

Unidades Requisitantes:

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental;
Procuradoria Geral do Município.

INTRODUÇÃO

A Nova Lei de Licitações, Lei 14.133/2021 atribuiu ao planejamento das licitações a hierarquia de princípio, propiciando aos gestores públicos instrumentos para governança e concretude deste princípio. As contratações públicas são instrumentos para a realização das políticas públicas, cujo planejamento ocasiona contratações significativamente mais efetivas.

Deste modo, se busca assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pública pretendida, bem como o levantamento dos elementos essenciais, que servirão de base para compor o anteprojeto, termo de referência ou projeto básico a serem elaborados, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, avaliando todos os aspectos necessários e suficientes à contratação.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

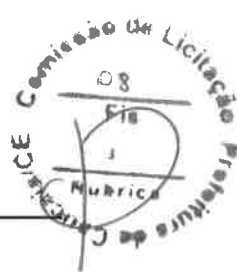
A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental (SEPLAM) e a Procuradoria Geral do Município (PGM) demandam, de forma recorrente, serviços cartorários para subsidiar processos administrativos, jurídicos e técnicos relacionados à regularização fundiária, registro de bens públicos, desapropriações, implantação de projetos urbanísticos e outras ações que envolvem a titulação ou regularização de imóveis de interesse público.

Essas atividades exigem a obtenção de certidões e a prática de atos registrais junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE, única serventia extrajudicial competente para atuar sobre imóveis situados no território do município, conforme determinação legal.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação está prevista no Plano Anual de Contratações - 2025 do município de Caucaia/CE.

[Handwritten signature]



3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir a adequada execução dos serviços cartorários, a contratação deverá observar os seguintes requisitos:

3.1. Prestação por ente legalmente competente

- Os serviços deverão ser prestados **exclusivamente pelo Cartório de Registro de Imóveis competente pela circunscrição do Município de Caucaia/CE**, nos termos da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), não podendo ser delegados a terceiros.

3.2. Conformidade com a legislação vigente

- Os valores cobrados deverão estar **em estrita conformidade com a Tabela de Emolumentos vigente no Estado do Ceará**, conforme estabelecido na Lei Estadual nº 15.834/2015, suas alterações e regulamentações expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJCE) e pela Corregedoria-Geral da Justiça.

3.3. Atendimento sob demanda

- A prestação dos serviços será **sob demanda**, mediante requisição formal por parte da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental ou da Procuradoria Geral do Município, com discriminação do serviço solicitado, nome das partes envolvidas e documentos necessários.

4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Os custos estimados para a contratação dos serviços deverão observar a Tabela de Emolumentos atualizada, publicada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, com base na Lei Estadual nº 14.283/2008 e suas atualizações. A previsão orçamentária será elaborada considerando a média histórica de solicitações dos últimos exercícios.

SEQ.	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNID	QUANT - PGM	QUANT- SEPLAM	QT. TOTAL	VALOR(R\$)	VR. TOTAL
1	ABERTURA DE MATRÍCULAS	SERVIÇO	50	51	101	R\$ 260,02	R\$ 26.262,02
2	BUSCA	SERVIÇO	1000	890	1890	R\$ 11,71	R\$ 22.131,90
3	CERTIDÕES	SERVIÇO	1000	890	1890	R\$ 42,58	R\$ 80.476,20
4	PRENOTAÇÃO	SERVIÇO	200	400	600	R\$ 75,20	R\$ 45.120,00
5	REGISTRO, ALÉM DAS BUSCAS, INDICAÇÕES E PRENOTAÇÕES DE R\$ 41.335,38 A R\$ 48.417,57	SERVIÇO	30	0	30	R\$ 1.966,76	R\$ 59.002,80
6	REGISTRO, ALÉM DAS BUSCAS, INDICAÇÕES E PRENOTAÇÕES DE R\$ 48.417,58,38 A R\$ 55.337,23	SERVIÇO	30	0	30	R\$ 2.239,96	R\$ 67.198,80
7	RETIFICAÇÃO	SERVIÇO	50	20	70	R\$ 416,47	R\$ 29.152,90



							R\$ 329.344,62
--	--	--	--	--	--	--	----------------

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

O objeto pretendido trata-se de serviços notariais, ao que sabemos que as atividades notariais e de registro são remuneradas por custas e emolumentos (art. 28, da Lei nº 8.935/94), os quais possuem natureza de taxa (ver ADI nº 1.378, julgada pelo STF em 30/11/1995), contraprestação tributária presente apenas em relações jurídicas tributárias, e não em contratos, onde a contraprestação possui natureza de preço.

Nesse sentido ensina a lei n. 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

Por força da legislação citada acima os serviços notariais são serviços públicos autorizados pelo Poder Público, por meio de delegação a pessoa física devidamente concursada para tanto, e na Comarca de Caucaia existe apenas um tabelionato, reunindo em si os serviços de registro de notas e de imóveis, todos sob uma mesma zona, logo, impossível obter os serviços cartorários de outrem, que não o único existente.

Ademais os preços são taxas definidas por meio de ato do Poder Judiciário Estadual, no caso definidos na Portaria n. 2749/2024-GABPRESI, do TJCE, que indica os valores de emolumentos extrajudiciais, não podendo ser praticado valor diferente, reiterando a impossibilidade de competição, concorrência e deixando claro a utilização da inexigibilidade para a contratação.

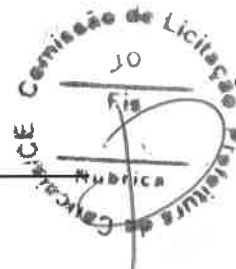
6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta consiste na contratação direta dos serviços cartorários junto ao **Cartório de Registro de Imóveis do Município de Caucaia/CE**, com o objetivo de viabilizar a prática de atos notariais e registrais essenciais à gestão fundiária, patrimonial, urbanística e jurídica do Município.

A execução dos serviços será realizada **de forma pontual e sob demanda**, mediante solicitação formal das unidades administrativas competentes especialmente a **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental** e a **Procuradoria Geral do Município** — conforme a necessidade de cada processo específico.

Os serviços contemplados abrangem os seguintes atos cartorários:

- Certidões de busca de bens imóveis: Localização de registros vinculados a pessoas físicas ou jurídicas, utilizados para instrução de processos administrativos e judiciais.
- Abertura de matrícula de imóvel: Formalização registral de imóveis ainda não individualizados, essencial para a regularização fundiária e gestão patrimonial.
- Prenotação de documentos: Protocolo oficial de títulos e documentos, garantindo prioridade no exame e posterior registro.



- Retificação de registros: Correção de dados constantes nas matrículas de imóveis, como área, localização, confrontações ou dados do titular.
- Registro de imóveis: Inscrição de atos translativos de propriedade, constitutivos de direitos reais ou quaisquer outros atos sujeitos à publicidade registral.

A solução proposta é **estritamente vinculada à competência legal do Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE**, não sendo possível sua substituição por prestadores de serviços terceirizados, em virtude do regime de delegação pública dos serviços notariais e registrais, conforme a Constituição Federal (art. 236) e a Lei nº 8.935/1994.

A operacionalização da contratação respeitará os valores previstos na **Tabela de Emolumentos vigente do Estado do Ceará**, observando-se, ainda, os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

7 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não há parcelamento para a presente contratação.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do cartório de Caucaia para a prestação de serviços notariais visa atender a demanda da **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental** e a **Procuradoria Geral do Município**, garantindo a emissão ágil e eficiente de matrículas e outros documentos de imóveis patrimoniais conforme planilha constante no item 4 deste estudo.

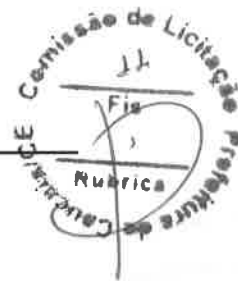
Com isso, busca-se facilitar os processos de regularização e gestão dos bens públicos, garantindo a segurança jurídica necessária para as transações imobiliárias. Além disso, a contratação desse serviço contribui para a transparência e eficiência na administração pública, em conformidade com a Lei de Licitações.

9 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da efetivação da contratação dos serviços cartorários junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas:

9.1. Levantamento da Demanda

- As Secretarias demandantes (Planejamento Urbano e Ambiental, e Procuradoria Geral do Município) deverão realizar um **levantamento prévio das necessidades de serviços cartorários**, com base em processos administrativos em andamento e previsões orçamentárias, a fim de estimar a demanda anual.



9.2. Consulta à Tabela de Emolumentos

- Deverá ser realizada **consulta à Tabela de Emolumentos vigente no Estado do Ceará**, publicada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJCE), com o objetivo de **estimar os custos unitários e globais** da contratação.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se vislumbram contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução ser contratada e o serviço a ser plenamente prestado.

11 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação refere-se exclusivamente à prestação de **serviços cartorários de natureza administrativa e documental**, tais como certidões, registros, abertura de matrículas, prenotações e retificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Município de Caucaia/CE.

Por se tratar de **atividade eminentemente burocrática, sem execução física ou intervenção direta no meio ambiente, não se identificam impactos ambientais decorrentes da contratação**. Os serviços serão realizados em ambiente cartorário e institucional, com utilização restrita a sistemas de informação e documentos impressos ou digitais.

No entanto, recomenda-se que a execução dos serviços observe boas práticas sustentáveis, como:

- Preferência pelo uso de documentos em formato **digital ou eletrônico**, sempre que permitido pela legislação cartorária vigente;
- **Redução do uso de papel** e materiais impressos, quando possível;
- Destinação adequada de **resíduos sólidos e documentos inutilizados**, respeitando normas de descarte de materiais administrativos.

Dessa forma, conclui-se que o impacto ambiental da contratação é **nulo ou irrelevante**, compatível com os princípios da administração pública sustentável.

12 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, posiciona-se pela viabilidade da prestação de serviços Cartorários (certidão de buscas e abertura de Matrículas, prenotação, retificação e Registro de imóveis) Junto ao cartório de Imóveis do Município, para atender as



Caucaia
PREFEITURA



necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental e Procuradoria Geral do Município de Caucaia/CE.

Desse modo, conclui-se que a contratação em questão é viável e se mostra razoável e alinhada aos objetivos e princípios da nova Lei de Licitações.

Caucaia- CE, 11 de Abril de 2025.

Maria Erlania Moreira Brito

Maria Erlania Moreira Brito
A gente Demandante

Maria Iliany Ribeiro Marinho

Maria Iliany Ribeiro Marinho
Agente Demandante