



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

FLS	

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP - RETIFICADO

1 - OBJETO:

Trata-se estudo preliminar que visa a contratação de empresa/profissional habilitado para prestação de serviços técnicos especializados para apuração do Valor da Terra Nua - VTN, para fins de apuração do ITR - Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural para o ano de 2026, em atendimento à Secretaria Municipal de Fazenda/Superintendência de Tributação e Fiscalização Tributária.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (I § 1º do Art.18)

A contratação se faz necessária, vez que a partir do ano de 2015 por força de Convênio firmado, o Município está obrigado a informar anualmente a Receita Federal do Brasil (SRRF) de sua jurisdição, os valores de terra nua, por hectare (VTN/ha), para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil.

Com vistas a dar cumprimento ao Convênio referenciado, deverá ser contratado, profissional devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, apto a desenvolver os trabalhos para o levantamento e apuração do valor de referência da terra nua - VTN.

3 - ÁREAS REQUISITANTES

Secretaria Municipal de Fazenda / Superintendência de Tributação e Fiscalização.

4 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (II § 1º do Art.18)

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

FLS	

A presente contratação está prevista no Plano Anual de Contratação, estando alinhado com o Planejamento da Administração.

5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (III § 1º do Art.18)

5.1 Trata-se de contratação de empresa/profissional habilitado para prestação de serviços técnicos especializados para apuração do Valor da Terra Nua - VTN, para fins de apuração do ITR - Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural

5.2 A entrega do estudo técnico deverá ser de forma TOTAL apresentado no dia 25/05/2026 na sede da Superintendência de Tributação e Fiscalização.

5.3 A Contratada será responsável pela observância das: leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais direta e indiretamente aplicáveis ao objeto do contrato ou do instrumento equivalente.

5.4 É obrigação da contratada o cumprimento integral da Instrução Normativa n.º 1877/2019-RFB e do Decreto Municipal nº 6.186/2022.

5.5 O Laudo de Avaliação deverá ser apresentado de acordo com a Instrução Normativa n.º 1877/2019-RFB, devendo constar as seguintes informações:

I – O número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) caso seja empresa e inscrição no Registro Nacional Profissional (RNP) do responsável técnico pelo levantamento;

II – O número da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) registrada na forma preconizada pelo Confea ou pela Crea;

III – o período de realização da coleta;

IV – A descrição da metodologia utilizada; e

V – O laudo do levantamento técnico realizado pelo profissional responsável, em arquivo formato PDF, acompanhado anexo ao corpo do laudo, a documentação analisada, planilhas e todas as demais informações úteis possíveis de serem obtidas de interesse ao estudo realizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

FLS	

6- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (IV § 1º do Art.18)

6.1 A estimativa das quantidades foi definida com base na necessidade administrativa contínua do Município, decorrente de obrigação legal estabelecida a partir do ano de 2015, em razão de Convênio firmado com a Secretaria da Receita Federal do Brasil, que impõe ao ente municipal o dever de informar, anualmente, os valores de terra nua por hectare (VTN/ha), para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT).

6.2 Considerando que a apuração do VTN constitui procedimento técnico obrigatório de realização anual, a demanda apresenta caráter contínuo e previsível, projetando-se ao longo do tempo.

6.3 Dessa forma, para fins de planejamento da contratação, adotou-se como horizonte temporal o período de **05 (cinco) anos**, correspondente à execução de **01 (um) serviço por exercício fiscal**, totalizando **05 (cinco) serviços**.

6.4 A estimativa unitária do serviço foi fixada em **R\$ 14.846,48**, com base em levantamento de mercado, resultando em um valor global estimado de **R\$ 74.232,40** para todo o período considerado.

6.5 Assim, a definição da quantidade de **05 unidades de serviço** justifica-se pela necessidade de atendimento contínuo da obrigação legal ao longo dos exercícios fiscais futuros, garantindo previsibilidade, planejamento e eficiência na contratação pública.

DEMONSTRATIVO DA ESTIMATIVA

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QUANT.	MÉDIA	TOTAL
1	Prestação de serviços técnicos especializados para apuração do Valor da Terra Nua - VTN, para fins de apuração do ITR - Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural	S/V	5	14.846,48	74.232,40



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

FLS	

7 - LEVANTAMENTO DE MERCADO (V § 1º do Art.18)

7.1 Após a definição da necessidade administrativa, procedeu-se à realização de levantamento de mercado, com o objetivo de identificar as soluções disponíveis e analisar sua viabilidade técnica e econômica, de modo a subsidiar a escolha da alternativa mais adequada ao atendimento do interesse público.

7.2 O levantamento foi conduzido considerando as exigências normativas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653, além das diretrizes da Receita Federal do Brasil quanto à apuração do VTN, buscando assegurar que os serviços contratados atendam aos critérios de confiabilidade, rastreabilidade metodológica e validade jurídica.

7.3 A pesquisa de mercado teve como finalidade subsidiar a escolha da solução mais adequada, mediante análise comparativa de alternativas disponíveis quanto à qualificação técnica, metodologia empregada, experiência comprovada e preços praticados.

7.4 Soluções identificadas no mercado

7.4.1 Foram identificados, de forma predominante, os seguintes perfis de fornecedores:

- a. Consultorias de engenharia e agronomia especializadas em avaliações rurais.
- b. Empresas de geoprocessamento com expertise em análises fundiárias e agrícolas.
- c. Profissionais devidamente registrados no CREA/CONFEA, aptos à emissão de laudos técnicos com ART.

7.5 Análise das alternativas

7.5.1 Diante das opções disponíveis, foram consideradas as seguintes alternativas para atendimento da demanda:

a. Contratação de empresa especializada (consultoria técnica)

Vantagens: maior estrutura técnica, equipe multidisciplinar, padronização metodológica, maior segurança jurídica;

Desvantagens: custo potencialmente superior em relação a profissionais autônomos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

FLS	

b. Contratação de profissional autônomo habilitado

Vantagens: menor custo direto;

Desvantagens: limitação operacional, maior risco quanto à abrangência metodológica e capacidade de atendimento a prazos e volume de dados.

7.6 Justificativa da solução escolhida

7.6.1 Após análise técnica e econômica, conclui-se que a contratação de empresa especializada em serviços técnicos de avaliação rural se mostra a alternativa mais adequada, considerando a complexidade técnica do objeto e a necessidade de utilização de metodologias consolidadas e equipe técnica qualificada.

7.7 Justificativa da forma de contratação

7.7.1 Ressalta-se que a contratação pretendida possui natureza continuada, tendo em vista que a apuração do Valor da Terra Nua (VTN) constitui procedimento anual obrigatório para fins de atendimento às exigências da Receita Federal do Brasil quanto ao ITR.

7.7.2 Assim, considerando o caráter contínuo e previsível da demanda, verifica-se que:

- a. não é admissível o fracionamento da despesa com o objetivo de enquadramento em hipótese de dispensa por valor;
- b. o valor global da contratação ultrapassa os limites estabelecidos no Art. 75 da Lei 14.133/2021;
- c. há pluralidade de fornecedores aptos no mercado, possibilitando competição.

7.7.3 Diante do exposto, conclui-se que a modalidade mais adequada é o pregão, preferencialmente na forma eletrônica, por se tratar de serviço com características padronizáveis, ampla oferta no mercado e possibilidade de definição objetiva de critérios de julgamento.

7.7.4 A adoção do pregão assegura maior competitividade, economicidade e conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e planejamento, previstos na



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

FLS	

Lei 14.133/2021, configurando-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública no presente caso.

8 - JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR (V § 1º do Art.18)

O objetivo deste ETP é proporcionar a escolha da melhor solução possível em termos de eficácia, efetividade e eficiência, além de economicamente viável, atendendo adequadamente às necessidades do serviço que motivou a demanda.

A adoção do pregão justifica-se pela caracterização do objeto como serviço comum, uma vez que:

- Os métodos de avaliação serão previamente definidos pela Administração;
- O escopo do serviço é padronizado e detalhado;
- Há possibilidade de comparação objetiva entre propostas;
- O critério de julgamento será o menor preço, desde que atendidos os requisitos técnicos.

9 - ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS (VI § 1º do Art.18)

Valor total da contratação: R\$ 74.232,40 (setenta e quatro mil, duzentos e trinta e dois reais e quarenta centavos), conforme pesquisas de preços constantes nos autos, realizado pelo Departamento de Compras e Almoxarifado, conforme Decreto municipal 7032/2023.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QUANT.	MÉDIA	TOTAL
	.				
1	Prestação de serviços técnicos especializados para apuração do Valor da Terra Nua - VTN, para fins de apuração do ITR - Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural	S/V	5	14.846,48	74.232,40



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

FLS	

10 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (VII § 1º do Art.18)

O presente estudo, visa a contratação de empresa e/ou profissional para Prestação de serviços técnicos especializados para apuração do Valor da Terra Nua - VTN, para fins de apuração do ITR - Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural Após levantamento da necessidade anual Superintendência, concluiu-se pelas quantidades e características elencadas no estudo.

O serviço deverá ser executado conforme discriminado abaixo:

10.1. O contratado deverá identificar na zona rural do Município as áreas de aptidões agrícolas definidas na IN nº. 1877/2019 - RFB;

10.2. Para apuração do Valor da Terra Nua - VTN, por hectare, deverá ser adotada a metodologia do Método Comparativo Direto dos preços de mercado.

10.3. A Secretaria Municipal de Fazenda deverá fornecer informações dos negócios de compra e venda de imóveis rurais no Município, para integrar os dados a serem utilizados pelo Grupo Técnico.

10.4. A partir dos resultados obtidos em cada levantamento, deverá ser apurado os preços médios, por hectare para cada uma das áreas e aptidões agrícolas, através de levantamento de preços em transações, ofertas ou opiniões, considerando:

a) transações, como as negociações onerosas de bem no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta;

b) ofertas, como a colocação de bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário;

c) opiniões, como informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliões, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários ou quaisquer pessoas que transacionem no mercado imobiliário.

10.5. Os serviços serão concluídos e apresentados até o dia 25/05/2026, em reunião da Comissão Municipal para apurar o Valor da Terra Nua - VTN.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

FLS	

11 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (VIII § 1º do Art.18)

Não haverá parcelamento pois o serviço pretendido será realizado através de uma única contratação.

12- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (IX § 1º do Art.18)

Os resultados pretendidos com a presente contratação são:

- Eficácia: atendimento de todas as exigências do convênio do ITR firmado com a Receita Federal e o Município.
- Quanto à eficiência: assegurar a manutenção do referido Convênio;
- Com a Aquisição do serviço busca-se também, atender ao princípio da economicidade, cuja meta é a obtenção da melhor relação custo-benefício dos recursos financeiros, econômicos e administrativos, para que o serviço seja realizado de forma rápida e econômica.

13- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (X § 1º do Art.18)

A princípio, não constatamos a necessidade de adoção de qualquer medida por parte da administração antes da celebração do contrato e/ou instrumento equivalente.

14 - PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO AO AMBIENTE DO ÓRGÃO E POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (XII § 1º do Art.18)

Não se aplica, pois a contratação do presente serviço, a princípio não causará nenhum impacto ambiental ao município.

15 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (XI § 1º do Art.18)

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

FLS	

16 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO (XIII § 1º do Art.18)

Considerando a evidente necessidade da contratação de Empresa especializada/profissional habilitado para elaboração do estudo técnico preliminar da apuração do VTN – valor de terra nua, para fazer frente às demandas da Secretaria Municipal de Fazenda /Superintendência de Tributação e Fiscalização e considerando que o processamento da presente aquisição não irá gerar reserva orçamentária, bem como, há recursos orçamentários alocados para atender as despesas da presente contratação, conclui-se pela total viabilidade da contratação pretendida.

Destaca-se ainda que a prestação do serviço não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

Por todo exposto, a contratação em comento é viável e necessária, conforme estudo preliminar apresentado.

Paracatu, 08 de abril de 2026.

Eduardo Costa Cunha
Superintendente Interino de Tributação e Fiscalização
Portaria nº. 0783/2025