

ESP-5.DELEG.SECC.POLICIA JUDICIAR DA CAPITAL

Estudo Técnico Preliminar 26/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 058.00093175/2026-06

2. Descrição da necessidade

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. Contextualização e definição do problema administrativo

A presente contratação tem por objeto a execução de levantamentos planialtimétricos e a elaboração de memoriais descritivos atualizados das áreas ocupadas pelas unidades policiais vinculadas a esta Unidade Gestora Executora, notadamente o 56º Distrito Policial e o 58º Distrito Policial, instalados em imóveis de propriedade do Município.

O problema administrativo que se pretende solucionar não se confunde com a mera intenção de contratar serviços de topografia. A necessidade pública subjacente decorre da obrigação legal de regularizar a situação dominial dos imóveis municipais ocupados pelas unidades policiais, nos termos da Lei Municipal nº 18.062/2023, que impõe a adoção de medidas voltadas à regularização patrimonial e à formalização dos instrumentos de cessão e permissão de uso das áreas públicas.

Nesse contexto, a elaboração das plantas planialtimétricas e dos memoriais descritivos configura requisito técnico indispensável para:

- a precisa delimitação das áreas efetivamente ocupadas pelas unidades policiais;
- a identificação da localização e da inserção física das edificações nos respectivos imóveis municipais;
- a instrução dos processos de regularização dominial e a formalização dos instrumentos de cessão e permissão de uso.

1.2. Origem da demanda e vinculação a expedientes administrativos

A demanda decorre diretamente das providências em trâmite nos Processos SEI nº 058.00119848/2025-76 e nº 058.00121088/2025-67, relativos à renovação e à regularização da cessão dos imóveis municipais ocupados pelo 56º e pelo 58º Distrito Policial.

Conforme consignado nas manifestações técnicas e nos expedientes encaminhados pelo Departamento de Administração e Planejamento (DAP), a contratação pretendida possui caráter imprescindível para a continuidade dos procedimentos de regularização dominial e para a formalização dos respectivos instrumentos de cessão. A obtenção dos produtos técnicos é condição necessária ao regular prosseguimento daqueles expedientes e, consequentemente, à renovação, formalização e manutenção da cessão dos imóveis municipais onde se encontram instaladas as unidades policiais.

Registra-se que a presente contratação não constitui demanda autônoma, mas providência instrumental e diretamente vinculada ao atendimento das exigências formuladas nos expedientes mencionados.

1.3. Insuficiência de meios próprios e necessidade de contratação de terceiros

Esta Unidade Gestora Executora não dispõe de corpo técnico especializado nem de meios próprios aptos à elaboração das plantas planialtimétricas e dos memoriais descritivos exigidos, razão pela qual foi instaurado o Processo SEI nº 058.00093175/2026-06, com a finalidade específica de promover a contratação de empresa especializada para a execução dos serviços.

A contratação de terceiros especializados revela-se, portanto, a alternativa administrativamente adequada e proporcional para o atendimento da necessidade, considerando a natureza técnica dos serviços e a ausência de capacidade instalada no âmbito da unidade.

1.4. Natureza superveniente da demanda

Cumpra-se destacar que a demanda possui natureza superveniente, uma vez que decorre da implementação das medidas de regularização dominial exigidas pela Lei Municipal nº 18.062/2023 e dos prazos estabelecidos pela Administração Municipal, circunstâncias que não integraram o planejamento ordinário desta Unidade Gestora Executora quando da elaboração do Plano de Contratações Anual e da distribuição dos recursos destinados às contratações.

1.5. Consequências da não contratação

A ausência de contratação acarretaria a paralisação dos procedimentos de regularização dominial em trâmite, com prejuízo direto à renovação e à formalização da cessão dos imóveis municipais ocupados pelas unidades policiais, além do descumprimento das exigências legais e dos prazos estabelecidos pela Administração Municipal, com risco de comprometimento da regularidade patrimonial e da continuidade da ocupação dos imóveis.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Unidade Gestora Executora	Eric Emerson Arruda

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Delimitação do objeto e requisitos funcionais

A contratação tem por objeto a execução de serviços técnicos especializados de levantamento planialtimétrico cadastral e a elaboração dos respectivos memoriais descritivos, das áreas ocupadas pelo 56º e pelo 58º Distrito Policial, em imóveis de propriedade do Município, com a finalidade de subsidiar os procedimentos de regularização dominial e a formalização dos instrumentos de cessão e permissão de uso, nos termos da Lei Municipal nº 18.062/2023.

Os requisitos funcionais decorrem diretamente da finalidade a que se destinam os produtos: as peças técnicas devem possuir precisão e detalhamento suficientes para permitir a delimitação inequívoca dos perímetros, a identificação da localização e da inserção física das edificações nos terrenos municipais e a instrução dos processos administrativos de regularização patrimonial, inclusive perante os órgãos de controle. Não se trata, portanto, de levantamento expedito ou de simples medição de área, mas de serviço cuja qualidade técnica é elemento essencial do resultado.

2.2. Especificações técnicas mínimas dos produtos

Devem ser entregues, no mínimo, os seguintes produtos, admitindo-se desdobramentos conforme a praxe do órgão:

- Planta planialtimétrica cadastral, por imóvel, contendo o perímetro da área ocupada, confrontações, benfeitorias, vias de acesso, acidentes naturais e artificiais relevantes, cotas e coordenadas dos vértices.
- Memorial descritivo, descrevendo o perímetro com indicação de coordenadas, azimutes, distâncias, confrontantes e demais elementos identificadores da área e das edificações nela inseridas.
- Arquivos digitais em formato editável (DWG ou DXF) e em formato não editável (PDF), este último assinado digitalmente.
- Planilha de coordenadas dos vértices, com identificação do sistema de referência adotado.
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a natureza profissional do responsável técnico.

Quanto ao referencial geodésico e cartográfico, os trabalhos devem observar o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000) e a projeção Universal Transversa de Mercator (UTM), com amarração à rede de referência cadastral do Município, quando existente. A precisão posicional deve observar o Padrão de Exatidão Cartográfica (PEC) definido no Decreto Federal nº 89.817/1984 e as prescrições da ABNT NBR 13133 (execução de levantamento topográfico) e, no que couber, da ABNT NBR 14166 (rede de referência cadastral municipal).

2.3. Requisitos de qualificação técnica da contratada

A habilitação técnica deve ser compatível com a natureza e o vulto dos serviços, observado o disposto no art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021, admitindo-se apenas as exigências estritamente indispensáveis à garantia do cumprimento do objeto:

- Registro regular no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a área do responsável técnico.
- Responsável técnico habilitado, com atribuição profissional compatível com os serviços contratados.
- Atestado de Capacidade Técnica (CAT), emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a execução de serviços de levantamento planialtimétrico e/ou topografia de natureza e complexidade assemelhadas, com quantitativos compatíveis com o objeto — limitadas as exigências a percentuais razoáveis daquilo que efetivamente se pretende contratar.
- Estrutura técnica e equipamentos adequados ao nível de precisão exigido, admitido o uso de estações totais, receptores GNSS e softwares de processamento compatíveis.

2.4. Requisitos de execução, prazos e controle

Os serviços devem ser executados de forma a não comprometer o andamento dos Processos SEI nº 058.00119848/2025-76 e nº 058.00121088/2025-67, cujos prazos são ditados pela Administração Municipal e pela implementação da Lei Municipal nº 18.062/2023.

Requisitos aplicáveis:

- Regime de execução: empreitada por preço global.
- Prazos: prazo de execução compatível com o levantamento de dois imóveis e a elaboração dos respectivos memoriais, contado do recebimento da ordem de início; prazo distinto, se conveniente, para entrega do material preliminar e do material consolidado.
- Visitas técnicas: faculdade de realização de vistoria prévia ao imóvel, admitida a substituição por declaração formal de pleno conhecimento das condições locais, quando o órgão assim entender, em respeito ao art. 63, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.
- Recebimento: recebimento provisório mediante conferência dos produtos pela Unidade Gestora Executora e recebimento definitivo após verificação da conformidade técnica e correção de eventuais inconsistências.

2.5. Requisitos de gestão e fiscalização

A execução deve submeter-se a acompanhamento e fiscalização, na forma dos arts. 116 e 117 da Lei nº 14.133/2021, por meio de gestor e fiscais técnico e administrativo formalmente designados. Cabe ao fiscal avaliar a precisão dos levantamentos, a completude dos memoriais, a coerência entre planta e descrição, e a sua aderência à finalidade de regularização dominial.

2.6. Requisitos legais, fiscais, sociais e trabalhistas

Além da qualificação técnica, devem ser observados:

- Regularidade fiscal, social e trabalhista exigida pela Lei nº 14.133/2021.
- Normativos ambientais e de sustentabilidade aplicáveis, de forma proporcional e restrita ao que efetivamente incida sobre o objeto.
- Proteção de dados e sigilo quanto às informações territoriais e institucionais das unidades policiais, dado o caráter sensível da atividade de segurança pública.

2.7. Vedações e preservação da competitividade

Na especificação dos requisitos, devem ser evitadas:

- exigências de marcas, modelos ou tecnologias proprietárias sem justificativa técnica;
- atestados com quantitativos desproporcionais ou prazos de experiência incompatíveis com a prática de mercado;
- exigência de certificações ou softwares específicos não indispensáveis à obtenção do resultado;
- restrição de participação a determinado porte empresarial sem fundamento na complexidade do objeto.

2.8. Pendências e pontos de validação

Antes da consolidação definitiva deste item, recomenda-se confirmar:

- se há rede de referência cadastral municipal implantada nas áreas dos imóveis e qual o seu padrão de amarração;
- o nível de detalhamento exigido (cadastral simplificado ou cadastral completo) e a escala das plantas;
- a classe PEC exigida pela legislação municipal de regularização;
- se o memorial descritivo deve observar padrão ou formulário próprio do Município;
- a estimativa de área aproximada de cada imóvel, para dimensionar quantitativos, prazos e atestados;
- a forma de medição e pagamento (global) e se há necessidade de produto georreferenciado com certificação específica;
- a existência de norma interna da unidade ou de normativo estadual que imponha requisitos adicionais aos levantamentos topográficos.

5. Levantamento de Mercado

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Objetivo e fundamento normativo

O presente levantamento de mercado tem por finalidade analisar as alternativas possíveis para o atendimento da necessidade identificada no item 1 deste ETP e justificar, técnica e economicamente, a escolha do tipo de solução a contratar, na forma do art. 18, § 1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. Complementarmente, registra as fontes consultadas e a série de preços coletados, elementos que instruirão a estimativa do valor da contratação (item 6), observado o art. 23 da mesma lei.

O objeto submetido a mercado é a execução de levantamento planialtimétrico cadastral e a elaboração das respectivas peças técnicas — plantas e memoriais descritivos — das áreas ocupadas pelo 56º e pelo 58º Distrito Policial, imóveis municipais cuja regularização dominial é exigida pela Lei Municipal nº 18.062/2023, no âmbito dos Processos SEI nº 058.00119848/2025-76 e nº 058.00121088/2025-67.

5.2. Análise das alternativas de mercado e justificativa da solução escolhida

Foram examinadas as alternativas abaixo, considerando a natureza do serviço, a capacidade instalada da Unidade Gestora Executora e a finalidade a que se destinam os produtos.

- Execução por meios próprios: descartada. Conforme consignado no documento de abertura, esta Unidade Gestora Executora não dispõe de corpo técnico especializado nem de equipamentos aptos à execução de levantamentos topográficos, o que inviabiliza a produção interna das peças técnicas.
- Aproveitamento de base cartográfica já existente (cadastro municipal, ortofotos ou bases públicas): descartada. Ainda que possa servir de referência preliminar, a base disponível não possui o nível de precisão posicional exigido para delimitação de perímetro, identificação de confrontações e instrução de processo de regularização dominial, finalidade que reclama levantamento de campo com amarração topográfica.

Conclui-se que a solução mais adequada, econômica e tempestiva é a contratação de empresa especializada em serviços de topografia, mediante procedimento licitatório, na forma da Lei nº 14.133/2021, tal como proposto no documento de abertura.

5.3. Identificação de fornecedores e caracterização das fontes consultadas

A pesquisa direta com fornecedores foi instruída com propostas de três empresas distintas do ramo, todas com atuação em serviços de topografia na cidade de São Paulo, totalizando cinco propostas (algumas empresas apresentaram proposta individualizada por imóvel):

Fornecedor	Identificação	Contato	Propostas apresentadas
ADATOP Serviços de Topografia	CNPJ informado no orçamento: 20.067.717/0001-68	(11) 98376-1459	Uma para o 56º DP e uma para o 58º DP — R\$ 13.000,00 cada
HIDROSUL Instalações Hidráulica e Elétrica Ltda.	CNPJ 61.429.897/0001-68	Responsável técnico: Sérgio Hilst Carvalhaes de Paiva (CAU A93479-8)	Uma para o 56º DP e uma para o 58º DP — R\$ 10.820,00 cada
SG Topografia	CNPJ 13.523.075/0001-07	Agrimensor Sebastião Gonçalves Guimarães — (11) 94724-1373	Uma para o 56º DP e uma para o 58º DP — R\$ 7.200,00 e R\$ 7.600,00

As propostas descrevem escopo, metodologia, produtos, prazo e forma de pagamento, permitindo aferição de comparabilidade. As obras estão localizadas em São Paulo/SP, sendo o 56º DP na Rua Dra. Esmeralda Mendes Policene, nº 264 (terreno de 3.778,19 m² e construção de 1.360,00 m²), e o 58º DP na Rua Antúrios, nº 362 (terreno de 3.995,45 m² e construção de 1.134,72 m²).

5.4. Análise comparativa dos preços

Os valores globais ofertados, por imóvel e por fornecedor, são os seguintes:

Fornecedor	56º DP	58º DP	Total dos dois imóveis
ADATOP	R\$ 13.000,00	R\$ 13.000,00	R\$ 26.000,00
HIDROSUL	R\$ 10.820,00	R\$ 10.820,00	R\$ 21.640,00
SG Topografia	R\$ 7.200,00	R\$ 7.600,00	R\$ 14.800,00

Aplicado o tratamento estatístico básico à série de totais:

- Média aritmética simples: R\$ 20.813,33
- Mediana: R\$ 21.640,00
- Menor preço: R\$ 14.800,00
- Maior preço: R\$ 26.000,00
- Dispersão entre as propostas: aproximadamente 22% de coeficiente de variação, com o maior valor cerca de 75% acima do menor.

Ajustando os valores à área de terreno de cada imóvel, para verificar a razoabilidade econômica da série:

Fornecedor	Valor por m² — 56º DP	Valor por m² — 58º DP
ADATOP	R\$ 3,44/m²	R\$ 3,25/m²
HIDROSUL	R\$ 2,86/m²	R\$ 2,71/m²
SG Topografia	R\$ 1,91/m²	R\$ 1,90/m²
Média da série	R\$ 2,74/m²	R\$ 2,62/m²

Observa-se que os valores unitários de SG Topografia são significativamente inferiores aos dos demais, ainda que o escopo ofertado seja comparável. A amplitude da série recomenda cautela na fixação do valor de referência, não sendo possível, de plano, desconsiderar nenhum dos preços sem análise prévia de exequibilidade e de compatibilidade de ramo de atividade.

5.5. Valor de referência sugerido

Considerando a dispersão identificada e a boa prática de privilegiar medidas menos sensíveis a valores extremos, recomenda-se, como valor de referência preliminar para a estimativa do item 6, um dos seguintes critérios:

- Média aritmética dos três orçamentos — R\$ 20.813,33 (somatório dos dois imóveis), adotada quando se pretende refletir o comportamento central do mercado; ou
- Mediana da série — R\$ 21.640,00 (somatório dos dois imóveis), critério mais robusto e de maior aceitação perante os órgãos de controle em séries com dispersão elevada.

Ressalta-se que, tratando-se de critério sensível, a definição final deve ser objeto de decisão administrativa expressa, acompanhada da justificativa da metodologia e da memória de cálculo, conforme exige o art. 23, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

5.8. Conclusão do item

O levantamento de mercado confirma que o tipo de solução adequada é a contratação de empresa especializada, mediante licitação, não havendo alternativa interna ou institucional viável no prazo exigido. A pesquisa direta foi instruída com três fornecedores do ramo, o que atende ao mínimo recomendado para aferição de preços. O valor de referência preliminar situa-se entre R\$ 20.813,33 (média) e R\$ 21.640,00 (mediana), a ser consolidado no item 6 após a superação das pendências indicadas em 5.7 — especialmente a confirmação da inclusão do memorial descritivo no escopo orçado.

6. Descrição da solução como um todo

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Caracterização da solução

A solução a ser contratada consiste na prestação de serviços técnicos especializados de levantamento planialtimétrico cadastral e na elaboração das respectivas peças técnicas — plantas e memoriais descritivos — das áreas ocupadas pelo 56º Distrito Policial e pelo 58º Distrito Policial, imóveis de propriedade do Município, com a finalidade de instruir os procedimentos de regularização dominial exigidos pela Lei Municipal nº 18.062/2023, no âmbito dos Processos SEI nº 058.00119848/2025-76 e nº 058.00121088/2025-67.

A solução não se limita à medição de áreas. Trata-se de solução de prateleira, padronizada no mercado de topografia e agrimensura, cujo resultado é um conjunto de peças técnicas com precisão posicional suficiente para delimitar perímetros, identificar confrontações e descrever a inserção física das edificações nos terrenos municipais, permitindo a formalização dos instrumentos de cessão e permissão de uso.

6.2. Escopo e produtos a serem entregues

A solução abrange, para cada um dos dois imóveis, os seguintes produtos mínimos:

- Planta planialtimétrica cadastral, com perímetro da área ocupada, confrontações, benfeitorias, vias de acesso, acidentes naturais e artificiais relevantes, cotas, níveis e coordenadas dos vértices.
- Memorial descritivo, com descrição do perímetro por coordenadas, azimutes, distâncias e confrontantes, e identificação das edificações inseridas na área.
- Arquivos digitais em formato editável (DWG ou DXF) e em formato não editável (PDF), este último assinado digitalmente.
- Planilha de coordenadas dos vértices, com indicação do sistema de referência adotado.
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a natureza profissional do responsável técnico.

Os trabalhos devem observar o SIRGAS 2000, a projeção UTM, o Padrão de Exatidão Cartográfica do Decreto Federal nº 89.817/1984 e as prescrições da ABNT NBR 13133, com amarração à rede de referência cadastral municipal, quando existente.

6.3. Metodologia e fases de execução

A execução da solução compreende três fases encadeadas:

1. Mobilização e levantamento de campo — vistoria técnica no imóvel, implantação de poligonal e coleta de dados geométricos e altimétricos com estação total e receptores GNSS, observando-se o alinhamento prévio de datas com a administração da unidade policial, para não interferir na atividade de segurança pública.
2. Processamento dos dados — tratamento, conferência e organização das informações coletadas, com geração da base cadastral e verificação da precisão posicional obtida.
3. Elaboração das peças técnicas — desenvolvimento das plantas em ambiente CAD, redação do memorial descritivo, emissão da ART/RRT e entrega dos arquivos finais.

6.4. Regime de execução e forma de contratação

A solução será obtida mediante procedimento licitatório, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, com contratação de empresa especializada em serviços de topografia.

Quanto ao regime, as propostas de mercado analisadas no item 5 foram apresentadas em preço global, o que indica compatibilidade da empreitada por preço global com a prática observada.

6.5. Condições operacionais e premissas de execução

A execução depende de condições que devem constar expressamente do instrumento contratual:

- Disponibilidade de acesso às áreas internas e externas dos imóveis.
- Autorização para entrada e permanência da equipe técnica, com alinhamento prévio de cronograma junto à administração das unidades policiais.
- Acompanhamento de responsável indicado pela contratante, quando necessário.
- Liberação dos ambientes para medição e condições de segurança adequadas.

6.6. Responsabilidade técnica e garantia da qualidade

Os serviços serão executados por profissional habilitado, com registro regular no CREA ou no CAU, conforme a atribuição profissional, e com emissão da respectiva ART/RRT. A contratada responde pela precisão dos levantamentos, pela coerência entre planta e memorial descritivo e pela conformidade técnica dos produtos com as normas aplicáveis.

6.7. Gestão, fiscalização e recebimento

A execução será acompanhada por gestor e fiscais técnico e administrativo formalmente designados, na forma dos arts. 116 e 117 da Lei nº 14.133/2021. O recebimento provisório ocorrerá mediante conferência dos produtos pela Unidade Gestora Executora, e o recebimento definitivo após verificação da conformidade técnica e correção de eventuais inconsistências.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Fundamento e critério de estimativa

A estimativa das quantidades observa o disposto no art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, que exige que as quantidades sejam acompanhadas de memória de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, admitindo-se o uso de parâmetros de mercado ou de contratações similares.

No caso concreto, não há série histórica de contratações anteriores desta Unidade Gestora Executora para objeto assemelhado (conforme registrado no levantamento de mercado). A estimativa foi, portanto, construída por dimensionamento físico do objeto, tomando como parâmetro:

- a identificação de dois imóveis a levantar (56º e 58º Distritos Policiais), constante do documento de abertura;
- as áreas de terreno e de construção informadas de forma coincidente nas propostas técnicas apresentadas pelas três empresas consultadas;
- o escopo de produtos definido na descrição da solução como um todo.

7.2. Definição da unidade de medida

A escolha da unidade de medida é decisão sensível, pois determina a forma de medição e a possibilidade de ajuste contratual. Foram examinadas duas alternativas:

- Unidade "imóvel/levantamento" — adequada ao objeto, porque o esforço de execução depende da complexidade do imóvel (área construída, número de vértices, confrontantes, desníveis e obstáculos), e não de relação linear com a área. É a unidade compatível com as propostas de mercado, todas apresentadas em preço global por imóvel.
- Unidade "m² de área levantada" — útil como parâmetro de aferição de proporcionalidade e como referência para eventual ajuste, mas inadequada como critério único, pelo risco de remunerar desproporcionalmente levantamentos simples em áreas grandes.

Recomenda-se adotar a unidade "imóvel" como referência principal, mantendo o valor por m² como parâmetro de aferição e de eventual repactuação.

7.3. Memória de cálculo das quantidades

Imóvel		Endereço	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Participação na área total
56º Distrito Policial		Rua Dra. Esmeralda Mendes Policene, nº 264 — São Paulo /SP	3.778,19	1.360,00	48,60%
58º Distrito Policial		Rua Antúrios, nº 362 — São Paulo/SP	3.995,45	1.134,72	51,40%
Total		—	7.773,64	2.494,72	100,00%

Ajuste de proporcionalidade: os dois imóveis possuem áreas de terreno praticamente equivalentes (diferença de cerca de 5,7%), o que permite tratar as quantidades como homogêneas e adotar orçamento de referência com o mesmo valor unitário por imóvel, sem prejuízo de pequena diferenciação, caso venha a ser apurada complexidade distinta.

7.4. Planilha de quantidades por item

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
1	Levantamento planialtimétrico cadastral (campo e processamento), por imóvel	imóvel	2
2	Área de terreno objeto de levantamento (parâmetro de aferição)	m²	7.773,64
3	Planta planialtimétrica cadastral, em DWG e PDF, por imóvel	unidade	2
4	Memorial descritivo da área e das edificações, por imóvel	unidade	2
5	Planilha de coordenadas dos vértices, por imóvel	unidade	2
6	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou RRT, por imóvel	unidade	2

Advertência de não duplicidade: a área construída (2.494,72 m²) está contida na área de terreno e é utilizada apenas como parâmetro de complexidade, não como quantidade autônoma. O somatório de terreno e construção como itens separados de medição configuraria dupla contagem, devendo ser evitado no orçamento.

7.5. Conclusão do item

A quantidade a contratar está estimada em 2 (dois) levantamentos planialtimétricos cadastrais completos, correspondentes a uma área total de terreno de 7.773,64 m² e a uma área construída de 2.494,72 m², dos quais resultarão 2 plantas planialtimétricas cadastrais (DWG e PDF), 2 memoriais descritivos, 2 planilhas de coordenadas e 2 ART/RRT. A estimativa foi obtida por dimensionamento físico do objeto, com área de referência confirmada nas três propostas de mercado, e alimenta diretamente a estimativa do valor da contratação.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 21.640,00

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Fundamento normativo e finalidade

A estimativa do valor observa o disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, que determina que o valor previamente estimado da contratação seja compatível com os preços praticados no mercado e obtido a partir de múltiplas fontes de pesquisa, com tratamento estatístico adequado, sempre acompanhado da memória de cálculo e das razões que fundamentaram a metodologia adotada.

A finalidade desta seção é fixar o valor de referência que instruirá a fase preparatória, servindo de parâmetro de aceitabilidade das propostas na futura licitação, sem prejuízo de sua reapreciação caso sobrevenham fatos que alterem os pressupostos aqui registrados.

8.2. Metodologia adotada

Adotou-se a pesquisa direta com fornecedores do ramo, obtida por meio de propostas comerciais formais, complementada por análise de proporcionalidade por área, dado que o levantamento de mercado desta unidade não identificou contratações anteriores de objeto assemelhado.

As fontes alternativas previstas no art. 23 foram avaliadas e registradas quanto à sua utilização:

- Pesquisa direta com fornecedores — utilizada (três empresas, cinco propostas).
- Contratações similares da Administração — não utilizada, por ausência de histórico na unidade; recomenda-se consulta complementar às bases públicas de preços antes da consolidação.
- Mídia e sítios eletrônicos especializados / banco de preços — não utilizados, por se tratar de serviço técnico de escopo específico, cuja comparabilidade em bases genéricas é limitada.

Como o objeto foi caracterizado como solução de prateleira (item 6), a pesquisa direta é a fonte primária mais aderente à realidade dos preços.

8.3. Controle de comparabilidade das propostas

Antes do tratamento dos valores, verificou-se a comparabilidade das fontes, com o seguinte resultado:

Critério de comparabilidade	ADATOP	HIDROSUL	SG Topografia
Identificação do imóvel e área	Sim	Sim	Sim
Descrição de escopo e metodologia	Sim	Sim	Sim
Produtos entregues (DWG e PDF)	Sim	Sim	Sim
Prazo de execução informado	Não	Sim (10 dias úteis)	Sim (15 dias úteis)
Responsável técnico e ART/RRT	Parcial	Sim (CAU)	Sim (CREA)
Validade da proposta indicada	Não	Sim (15 dias)	Sim (30 dias)
Memorial descritivo no escopo	Não	Não	Não

Todas as propostas foram mantidas na série, por apresentarem escopo materialmente equivalente.

8.4. Série de preços coletada

Os valores globais ofertados, por imóvel, foram os seguintes:

Fornecedor	CNPJ / ident.	56° DP	58° DP	Total
ADATOP Serviços de Topografia	20.067.717/0001-68	R\$ 13.000,00	R\$ 13.000,00	R\$ 26.000,00
HIDROSUL Instalações Hidráulica e Elétrica Ltda.	61.429.897/0001-68	R\$ 10.820,00	R\$ 10.820,00	R\$ 21.640,00
SG Topografia	13.523.075/0001-07	R\$ 7.200,00	R\$ 7.600,00	R\$ 14.800,00

8.5. Tratamento estatístico

Aplicado o tratamento estatístico à série de totais:

Medida	Valor
Menor preço	R\$ 14.800,00
Maior preço	R\$ 26.000,00
Média aritmética simples	R\$ 20.813,33
Mediana	R\$ 21.640,00
Desvio-padrão (populacional)	R\$ 4.609,60
Coefficiente de variação	aproximadamente 22%
Amplitude (maior ÷ menor)	1,76 (maior cerca de 76% acima do menor)

O coeficiente de variação de aproximadamente 22% indica dispersão relevante da série, o que desaconselha a adoção cega da média aritmética e recomenda critério mais robusto a valores extremos. Registra-se que não foram excluídos outliers: com apenas três fontes, a exclusão de qualquer valor reduziria a série a um patamar insuficiente para aferição de mercado, e os preços não se mostraram, de plano, inexequíveis.

8.6. Memória de cálculo

Ajustando os valores à área de terreno de cada imóvel, para aferição de proporcionalidade econômica:

Fornecedor	56° DP — R\$/m² (3.778,19 m²)	58° DP — R\$/m² (3.995,45 m²)
ADATOP	R\$ 3,44	R\$ 3,25
HIDROSUL	R\$ 2,86	R\$ 2,71
SG Topografia	R\$ 1,91	R\$ 1,90
Média da série	R\$ 2,74	R\$ 2,62

Os dois critérios são coerentes entre si: a média global (R\$ 2, 677/m²) situa-se entre o valor unitário médio do 56º DP (R\$ 2, 74/m²) e o do 58º DP (R\$ 2, 62/m²), confirmando a consistência da série e a homogeneidade dos imóveis, já registrada no item 7.

8.7. Valor de referência e justificativa do critério

Apresentam-se os dois critérios admissíveis e a recomendação técnica:

Critério	Valor de referência (dois imóveis)	Característica
Média aritmética simples	R\$ 20.813,33	Reflete o comportamento central do mercado; mais sensível ao valor superior
Mediana	R\$ 21.640,00	Mais robusta em séries dispersas; critério recomendado

Recomenda-se a adoção da mediana — R\$ 21.640,00 — pelos seguintes fundamentos:

- a série apresenta dispersão relevante ($CV \approx 22\%$), hipótese em que a mediana é o critério estatisticamente mais adequado por não se deixar influenciar por valores extremos;
- a mediana é o critério de maior aceitação perante os órgãos de controle em pesquisas com reduzido número de fontes;
- o valor mediano é o único cuja composição corresponde integralmente a propostas com escopo, prazo, responsável técnico e validade declarados — a proposta correspondente é a de melhor completude documental da série.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

9.1. Fundamento normativo

A decisão sobre o parcelamento ou não da solução decorre do disposto no art. 18, § 1º, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021, que exige que o Estudo Técnico Preliminar contenha a justificativa expressa para o parcelamento ou não da solução, e no art. 47 do mesmo diploma, segundo o qual as contratações de bens e serviços devem ser parceladas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, sempre que não houver prejuízo para a competitividade.

Nos termos do art. 47, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, quando não for viável o parcelamento, a decisão deve ser justificada técnica e economicamente, com base em premissas e parâmetros devidamente demonstrados. É o que se faz neste item.

9.2. Contextualização do objeto quanto ao parcelamento

O objeto da contratação compreende dois levantamentos planialtimétricos cadastrais (56º e 58º Distritos Policiais) com a elaboração das respectivas peças técnicas — plantas, memoriais descritivos, planilhas de coordenadas e ART/RRT —, totalizando valor de referência estimado em R\$ 21.640,00 (mediana), conforme o item 8.

A hipótese de parcelamento naturalmente examinada foi a divisão em dois lotes autônomos, um por imóvel, cada um com valor estimado de aproximadamente R\$ 10.820,00. Essa alternativa foi avaliada e descartada, pelas razões técnicas e econômicas abaixo.

9.3. Razões técnicas para o não parcelamento

- Indivisibilidade do resultado final: os dois levantamentos não constituem demandas independentes. Ambos se destinam a instruir os mesmos expedientes de regularização dominial (Processos SEI nº 058.00119848/2025-76 e nº 058.00121088/2025-67) e a formalizar os instrumentos de cessão dos imóveis ocupados pelas unidades policiais vinculadas à mesma Unidade Gestora Executora. O produto técnico de um imóvel, isoladamente, não satisfaz a necessidade pública; é o conjunto das peças dos dois imóveis que permite a conclusão das providências de regularização.
- Uniformidade de padrão técnico: a execução por um único contratado assegura a aplicação de um mesmo referencial geodésico (SIRGAS 2000 /UTM), de um mesmo nível de precisão e de uma mesma metodologia de representação, evitando divergências entre plantas e memoriais de imóveis que serão tratados em conjunto nos expedientes administrativos.
- Inexistência de complexidade diferenciada que justifique separação: os dois imóveis possuem áreas de terreno praticamente equivalentes (3.778,19 m² e 3.995,45 m² — diferença de cerca de 5,7%) e características semelhantes (unidades policiais em área urbana), conforme registrado no item 7. Não há singularidade técnica em um dos imóveis que demande tratamento contratual autônomo.
- Continuidade e tempestividade: a natureza superveniente e instrumental da demanda, vinculada a prazos fixados pela Administração Municipal, recomenda a contratação única, que permite o início e a conclusão dos trabalhos nos dois imóveis sem dependência de múltiplos procedimentos.

9.4. Razões econômicas para o não parcelamento

- Perda de economia de escala: o parcelamento em dois lotes implicaria a duplicação de custos de mobilização (equipe, equipamentos, transporte e logística), uma vez que cada contratada mobilizaria estrutura própria para um único levantamento. A contratação única permite à contratada diluir a mobilização entre os dois serviços, com reflexo positivo no preço global.

- Desproporcionalidade do custo administrativo: cada lote autônomo exigiria procedimento licitatório próprio ou lote em edital com gestão contratual, fiscalização, recebimento e emissão de notas e certidões individualizados. Para um vulto total de aproximadamente R\$ 21.640,00, o custo administrativo do parcelamento seria desproporcional ao benefício esperado.
- Ausência de ganho competitivo: o mercado de serviços de topografia na região é composto majoritariamente por micro e pequenas empresas, que executam rotineiramente levantamentos unitários. O valor total da contratação é acessível a esse porte empresarial, não havendo barreira de capital, garantia ou capacidade que justifique a divisão para ampliar a participação. Ao contrário, a manutenção da solução em parcela única preserva a competitividade, pois as empresas do ramo demonstraram, na pesquisa de mercado, capacidade de ofertar para os dois imóveis — todas as três empresas consultadas apresentaram propostas para ambos.
- Menor risco de descontinuidade: a contratação única concentra a responsabilidade pela entrega integral do objeto, reduzindo o risco de que a inadimplência de um contratado paralise parte das providências de regularização.

9.5. Quadro-resumo da avaliação

Critério	Parcelar (2 lotes)	Não parcelar (1 contrato)	Decisão
Viabilidade técnica	Possível, mas fragmenta resultado comum	Preserva indivisibilidade e padrão único	Não parcelar
Economia de escala	Mobilização duplicada	Mobilização diluída	Não parcelar
Custo administrativo	Desproporcional ao vulto	Proporcional e reduzido	Não parcelar
Competitividade	Sem ganho relevante	Preservada (mercado oferta os 2 imóveis)	Não parcelar
Tempestividade	Maior burocracia e prazos	Mais célere	Não parcelar

9.6. Ressalva quanto à execução escalonada

O não parcelamento não impede que o edital preveja a execução escalonada dos serviços (por exemplo, entrega por imóvel, com cronograma de etapas), sempre que conveniente à Administração e ao acompanhamento fiscalizatório. Essa previsão, contudo, configura etapa de execução de um único contrato, e não parcelamento em unidades autônomas de contratação, preservando as vantagens identificadas nos itens 9.3 e 9.4.

9.7. Conclusão do item

Conclui-se que o parcelamento da solução não é viável técnica nem economicamente no caso concreto: o objeto é indivisível quanto ao resultado, o parcelamento não ampliaria a competitividade, elevaria os custos de mobilização e de administração contratual e retardaria providências que possuem caráter superveniente e prazos fixados pela Administração Municipal. A contratação será realizada em parcela única, nos termos do art. 47, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, justificando-se expressamente esta decisão.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente contratação possui não interdependência com outras.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1. Fundamento normativo

O art. 18, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021 determina que a fase preparatória do processo licitatório seja caracterizada pelo planejamento e que a contratação se compatibilize com o Plano de Contratações Anual (PCA), sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias. O art. 18, § 1º, inciso VII, por sua vez, exige que o Estudo Técnico Preliminar explicita o alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, indicando, quando necessário, a prioridade da demanda e a ordem de relevância.

No âmbito do Estado de São Paulo, o dever de planejamento das contratações e a obrigatoriedade de registro da demanda no PCA decorrem da legislação estadual aplicável (Decreto Estadual nº 67.341/2022 e normas complementares que regulamentam a Lei Federal nº 14.133/2021 na administração pública paulista) — referência a ser confirmada pela unidade na versão vigente.

11.2. Verificação do planejamento da unidade

Procedeu-se à verificação do alinhamento da presente contratação com os instrumentos de planejamento desta Unidade Gestora Executora, com o seguinte resultado:

Instrumento de planejamento	Situação verificada
Plano de Contratações Anual (PCA) — exercício 2026	A contratação não consta do PCA
Documento de Formalização de Demanda (DFD)	Não havia DFD formalizado quando da elaboração do PCA 2026

Planejamento estratégico / planos setoriais da unidade	A demanda não integrava o planejamento ordinário
Leis orçamentárias (LOA/PPA)	Não havia previsão de dotação específica para o objeto no ciclo de planejamento ordinário

A ausência de previsão não decorre de falha de planejamento, mas da natureza superveniente da demanda, conforme fundamentado a seguir.

11.3. Justificativa da superveniência — razão da ausência no PCA

A contratação não consta do Plano de Contratações Anual do exercício de 2026 porque se trata de demanda superveniente, surgida após o ciclo de planejamento ordinário, pelos seguintes fundamentos:

- Origem em exigência legal superveniente: a necessidade decorre das medidas de regularização dominial impostas pela Lei Municipal nº 18.062/2023 e dos prazos estabelecidos pela Administração Municipal, circunstâncias que não existiam ou não estavam materializadas quando da elaboração do PCA e da distribuição dos recursos destinados às contratações.
- Vinculação a expedientes administrativos em curso: a demanda foi formalizada a partir das providências tramitadas nos Processos SEI nº 058.00119848/2025-76 e nº 058.00121088/2025-67, relativos à renovação e à regularização da cessão dos imóveis municipais ocupados pelas unidades policiais. No momento da elaboração do PCA de 2026, ainda não havia elementos técnicos e documentais suficientes para dimensionar e prever a contratação.
- Natureza instrumental e não autônoma: a contratação não constitui demanda autônoma e planejável em ciclo ordinário, mas providência instrumental e condicionada ao desenrolar dos expedientes de regularização dominial, cuja necessidade concreta somente se consolidou com a definição das exigências técnicas formuladas pelo Departamento de Administração e Planejamento (DAP).
- Instauração do processo de contratação: a demanda foi consolidada no Processo SEI nº 058.00093175/2026-06, instaurado especificamente para viabilizar a contratação, após a constatação da insuficiência de meios próprios e da imprescindibilidade dos serviços para a continuidade dos procedimentos de regularização.

Nesse sentido, a superveniência se caracteriza porque, à época da elaboração do PCA de 2026, não era razoavelmente previsível que a unidade seria demandada a contratar os serviços no exercício corrente, tampouco havia os parâmetros técnicos (escopo, quantitativos e prazos) necessários à inclusão da demanda no plano.

11.4. Enquadramento legal da demanda superveniente

A hipótese de contratação de demanda não prevista no PCA encontra amparo na sistemática da Lei nº 14.133/2021, que condiciona a fase preparatória à compatibilização com o PCA "sempre que elaborado" (art. 18, caput). A própria legislação e a regulamentação aplicável reconhecem que demandas supervenientes, urgentes ou imprevisíveis podem exigir contratação fora do ciclo ordinário de planejamento, desde que:

- a necessidade seja demonstrada e documentada (como ocorre no presente caso, por meio do documento de abertura e dos expedientes mencionados);
- a contratação observe os demais requisitos da fase preparatória (ETP, DFD e estimativa de preços), o que se está a cumprir no presente estudo;
- haja dotação orçamentária adequada e demonstração de compatibilidade financeira, na forma do art. 16 da Lei Complementar nº 101/2000 (LRF).

11.5. Prioridade e ordem de relevância da demanda

Conforme exige o art. 18, § 1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, explicita-se a prioridade e a ordem de relevância da demanda:

- Prioridade alta: a contratação é condição para o prosseguimento dos expedientes de regularização dominial e para a renovação, formalização e manutenção da cessão dos imóveis municipais ocupados pelo 56º e pelo 58º Distrito Policial. A não contratação implica paralisação das providências e descumprimento de exigências legais e de prazos fixados pela Administração Municipal.
- Ordem de relevância: a demanda se sobrepõe às contratações ordinárias de menor urgência da unidade, em razão da vinculação a obrigação legal com prazo definido e do impacto direto sobre a regularidade patrimonial de imóveis utilizados em atividade essencial de segurança pública.

11.6. Conclusão do item

A contratação não consta do PCA do exercício de 2026 por se tratar de demanda superveniente, decorrente de exigências legais e prazos supervenientes ao ciclo de planejamento ordinário da unidade. A ausência de previsão no PCA encontra justificativa documentada e não compromete a regularidade da contratação, desde que observadas as providências de formalização da exceção e de demonstração da compatibilidade orçamentária indicadas no item 11.6. A demanda possui prioridade alta, em razão da vinculação à regularização dominial de imóveis utilizados por unidades policiais e do impacto sobre a continuidade das providências administrativas em curso.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

12.1. Considerações iniciais

O art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021 exige que o Estudo Técnico Preliminar descreva os benefícios diretos e indiretos, materiais e imateriais que serão alcançados com a contratação, em relação a diversas dimensões da gestão pública — operacional, econômica, social e administrativa.

Os benefícios ora descritos decorrem diretamente da solução definida no item 6 — levantamento planialtimétrico cadastral e elaboração das peças técnicas dos dois imóveis ocupados pelo 56º e pelo 58º Distrito Policial — e da necessidade pública identificada no item 1: a regularização dominial dos imóveis municipais exigida pela Lei Municipal nº 18.062/2023.

12.2. Benefícios diretos

Os benefícios diretos são aqueles que decorrem imediatamente da execução do objeto e do uso dos produtos entregues:

- Regularização dominial dos imóveis: a obtenção das plantas planialtimétricas e dos memoriais descritivos permite a precisa delimitação das áreas ocupadas e a identificação da inserção física das edificações, requisito indispensável para a instrução dos processos de regularização patrimonial e para a formalização dos instrumentos de cessão e permissão de uso dos imóveis municipais.
- Continuidade dos expedientes administrativos: a entrega dos produtos técnicos possibilita o regular prosseguimento dos Processos SEI nº 058.00119848/2025-76 e nº 058.00121088/2025-67, relativos à renovação e à regularização da cessão dos imóveis, evitando a paralisação das providências em curso.
- Segurança jurídica da ocupação: a formalização da situação dominial confere segurança jurídica à permanência das unidades policiais nos imóveis, eliminando a incerteza quanto à regularidade da ocupação e ao título que a ampara.
- Atendimento à exigência legal: a contratação permite o cumprimento das determinações da Lei Municipal nº 18.062/2023 e dos prazos fixados pela Administração Municipal, afastando o risco de descumprimento de obrigação normativa.
- Precisão da base cadastral: a Administração passa a dispor de base técnica confiável, com coordenadas, confrontações e descrição precisa dos imóveis, apta a subsidiar não apenas a regularização atual, mas futuras intervenções, reformas e gestão patrimonial.

12.3. Benefícios indiretos

Os benefícios indiretos são aqueles que decorrem de forma mediata da contratação:

- Valorização e preservação do patrimônio público: a regularização dominial contribui para a adequada gestão dos bens municipais, permitindo controle patrimonial efetivo, identificação de titularidade e prevenção de usos indevidos ou de perda de domínio.
- Redução de riscos administrativos e de controle: a regularização documental dos imóveis reduz o risco de apontamentos por parte dos órgãos de controle interno e externo quanto à situação patrimonial das unidades, e diminui a exposição a passivos administrativos decorrentes de ocupação irregular.
- Eficiência na gestão pública: a base cadastral gerada evita retrabalho futuro, pois as peças técnicas poderão ser reutilizadas em outras providências administrativas envolvendo os mesmos imóveis, como reformas, ampliações e estudos de adequação.
- Transparência e governança: a formalização dos instrumentos de cessão e permissão de uso, lastreada em peças técnicas precisas, confere maior transparência e rastreabilidade à destinação dos bens públicos, fortalecendo a governança patrimonial da unidade.

12.4. Benefícios materiais e imateriais

- Materiais: obtenção de produtos técnicos físicos e digitais (plantas em DWG e PDF, memoriais descritivos, planilhas de coordenadas e ART /RRT) de propriedade da Administração, que integram o acervo documental dos imóveis e servem de base para múltiplas utilizações futuras.
- Imateriais: regularidade administrativa, segurança jurídica, conformidade normativa, imagem de boa gestão perante a sociedade e os órgãos de controle, e a tranquilidade institucional quanto à permanência e à legitimidade da ocupação das unidades policiais.

12.5. Benefícios para a Administração e para a sociedade

- Para a Administração Pública: o principal benefício é a regularização da situação patrimonial dos imóveis utilizados em atividade essencial, com a consequente eliminação de pendências administrativas que comprometem a gestão dos bens públicos e a instrução de novos expedientes.
- Para a sociedade e para a atividade policial: a regularização dos imóveis assegura a continuidade e a estabilidade das unidades policiais (56º e 58º Distritos Policiais), que permanecem instaladas em endereços consolidados, com atendimento ininterrupto à população. A segurança jurídica da ocupação evita interrupções de funcionamento que impactariam diretamente a prestação do serviço público de segurança.

12.6. Quadro-síntese dos benefícios

Tipo		Benefício	Natureza
Direto	Regularização dominial dos imóveis		Material/administrativo
Direto	Prosseguimento dos processos SEI de cessão		Administrativo
Direto	Segurança jurídica da ocupação das unidades		Imaterial
Direto	Cumprimento da Lei Municipal nº 18.062/2023		Normativo
Direto	Base cadastral precisa e reutilizável		Material
Indireto	Gestão e preservação do patrimônio público		Administrativo
Indireto	Redução de riscos perante órgãos de controle		Imaterial
Indireto	Transparência e governança patrimonial		Imaterial

12.7. Conclusão do item

A contratação produz benefícios diretos e indiretos, materiais e imateriais, que justificam plenamente a realização da despesa. O benefício central é a regularização dominial dos imóveis ocupados pelo 56º e pelo 58º Distrito Policial, da qual decorrem a continuidade dos expedientes administrativos, a segurança jurídica da ocupação, a conformidade com a exigência legal e a preservação do patrimônio público. Secundariamente, a contratação fortalece a governança patrimonial da unidade, reduz riscos perante os órgãos de controle e assegura a estabilidade do serviço público de segurança prestado à população. Os benefícios superam, de forma inequívoca, o custo estimado de R\$ 21.000,00 (referência do item 8), sendo a contratação vantajosa para a Administração e para a coletividade.

13. Providências a serem Adotadas

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. Considerações iniciais

O art. 18, § 1º, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021 exige que o Estudo Técnico Preliminar descreva as providências a serem adotadas pela Administração para adequar o ambiente e as condições à execução do objeto, bem como para assegurar a regularidade e a efetividade da contratação.

As providências abaixo organizam-se em quatro grupos: (i) adequação do ambiente de execução; (ii) providências administrativas e documentais; (iii) providências orçamentárias e de planejamento; e (iv) providências de gestão, fiscalização e controle.

13.2. Adequação do ambiente para a execução do objeto

Os serviços serão executados em imóveis em pleno funcionamento de unidades policiais (56º e 58º Distritos Policiais), o que impõe providências específicas:

- Autorização de acesso e permanência: assegurar, por meio de expediente da Unidade Gestora Executora junto à administração de cada distrito policial, a autorização formal para entrada e permanência da equipe técnica, com identificação dos profissionais envolvidos e da empresa contratada.
- Alinhamento prévio do cronograma de campo: pactuar com a administração das unidades as datas e horários dos trabalhos de campo, de modo a não interferir no funcionamento das atividades policiais, observada a premissa já registrada nas propostas de mercado.
- Indicação de ponto focal: designar servidor responsável pelo acompanhamento e pela facilitação do acesso da equipe técnica às áreas internas e externas, inclusive eventuais subsolos e ambientes restritos.
- Condições de segurança: verificar previamente as condições de segurança dos imóveis para a realização dos trabalhos, em especial quanto a riscos de queda, instalações elétricas e áreas de circulação de veículos e pessoas.
- Liberação dos ambientes: providenciar, com antecedência, a liberação dos ambientes que exijam medição, inclusive quanto a eventuais restrições de acesso decorrentes da natureza da atividade policial.

13.3. Providências administrativas e documentais

- Instrução processual completa: manter nos autos do Processo SEI nº 058.00093175/2026-06 todos os elementos da fase preparatória — documento de abertura, DFD, ETP, mapa de risco, pesquisa de preços e minuta de edital e contrato — na forma do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.
- Confirmação dos dados dos imóveis: dirimir a divergência de endereçamento identificada na pesquisa de preços (indicação de bairros distintos — Jardim Avelino/Vila Alpina e Jardim Têxtil/Vila Formosa), com confirmação oficial do endereço, matrícula e áreas de cada imóvel.
- Diligência aos fornecedores consultados: encaminhar ofício às três empresas consultadas para confirmar a inclusão do memorial descritivo no escopo orçado, atualizar a validade das propostas e detalhar o grau de detalhamento e os prazos — pendências registradas no item 5 e 8 deste ETP.
- Verificação da compatibilidade de ramo de atividade: confirmar, quanto ao fornecedor cuja proposta apresenta indícios de aproveitamento de modelo de objeto diverso, a adequação do CNAE e a aptidão estatutária para a prestação de serviços de topografia, para fins de validade da fonte de preço.

13.4. Providências orçamentárias e de planejamento

- Indicação da dotação orçamentária: identificar e formalizar a dotação aplicável ao objeto, com classificação funcional programática, elemento de despesa e fonte de recurso, providência ainda pendente conforme registrado no item 8.9.
- Demonstração de compatibilidade financeira: instruir os autos com a demonstração de que a despesa não compromete as metas fiscais, na forma do art. 16 da Lei Complementar nº 101/2000 (LRF).
- Registro da demanda superveniente: formalizar, junto ao setor de planejamento, a justificativa da ausência da contratação no PCA 2026 e o registro da demanda como superveniente, com a documentação comprobatória (item 11.6 deste ETP).
- Autorização superior: submeter à apreciação superior a proposta de autorização para instauração do procedimento licitatório, nos termos do documento de abertura.

13.5. Providências de gestão, fiscalização e controle

- Designação de gestor e fiscais: designar formalmente o gestor do contrato e os fiscais técnico e administrativo, na forma dos arts. 116 e 117 da Lei nº 14.133/2021, antes da assinatura do contrato.
- Elaboração do plano de fiscalização: definir, no momento da designação, os critérios de verificação da precisão dos levantamentos, da completude das plantas e memoriais e da conformidade com as normas técnicas aplicáveis.
- Controle de prazos: estabelecer rotina de acompanhamento do cronograma de execução, considerando o prazo estimado de 10 a 15 dias úteis e a necessidade de entrega tempestiva dos produtos para o prosseguimento dos expedientes de regularização.
- Instituição de comunicação formal: pactuar com a futura contratada o canal de comunicação e a forma de envio de relatórios de andamento, considerando a necessidade de alinhamento prévio com a administração das unidades policiais.

13.6. Providências junto a terceiros e órgãos correlatos

- Articulação com a Prefeitura Municipal: verificar a existência de rede de referência cadastral municipal nas áreas dos imóveis e a exigência de padrões específicos (escala, classe PEC, georreferenciamento) para aceitação das plantas no âmbito da regularização dominial — pendências sinalizadas no item 7.
- Articulação com os processos SEI correlatos: comunicar, aos Processos SEI nº 058.00119848/2025-76 e nº 058.00121088/2025-67, a instauração e o andamento da contratação, de modo a manter a vinculação instrumental entre os expedientes.

13.7. Quadro-resumo das providências e responsáveis

Providência	Natureza	Prazo sugerido
Autorização de acesso e cronograma com os distritos	Ambiente	Antes do início dos serviços
Matrícula, escritura e cadastro dos imóveis	Documental	Antes da publicação do edital
Diligência aos fornecedores (memorial descritivo e validade)	Administrativa	Antes da consolidação da estimativa
Dotação orçamentária e LRF art. 16	Orçamentária	Antes da publicação do edital
Registro da demanda superveniente no planejamento	Planejamento	Antes da publicação do edital
Autorização superior para instauração	Administrativa	Imediato
Designação de gestor e fiscais	Gestão	Antes da assinatura do contrato

13.8. Conclusão do item

As providências relacionadas asseguram a adequação do ambiente para a execução dos serviços — notadamente quanto ao acesso e ao alinhamento com as unidades policiais — e a regularidade formal da contratação, suprimindo as pendências identificadas nos itens anteriores, em especial a dotação orçamentária, o registro da demanda superveniente e a atualização da pesquisa de preços. O cronograma de adoção das providências deve observar a ordem: documental e orçamentária (antes da publicação do edital), ambiental (antes do início dos serviços) e de gestão (antes da assinatura do contrato).

14. Possíveis Impactos Ambientais

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. Considerações iniciais e fundamento normativo

O art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei Federal nº 14.133/2021 exige que o Estudo Técnico Preliminar, quando couber, analise os possíveis impactos ambientais da contratação e os respectivos tratamentos aplicáveis, em especial quanto a medidas de mitigação, compensação e critérios de sustentabilidade.

A análise ora empreendida observa a natureza do objeto — serviço técnico de levantamento planialtimétrico cadastral e elaboração de peças técnicas, sem execução de obras civis, sem movimentação de solo, sem supressão de vegetação e sem alteração permanente do meio físico — e as características das áreas de execução, imóveis urbanos consolidados, em pleno funcionamento de unidades policiais.

14.2. Caracterização do objeto quanto ao potencial de impacto

Os serviços compreendem atividades de campo (vistoria, medição com estação total e receptores GNSS), processamento de dados em escritório e elaboração de desenhos técnicos. Nesse contexto, o objeto apresenta potencial de impacto ambiental mínimo e reversível, restrito às etapas de mobilização e de permanência temporária de equipe e equipamentos nos imóveis.

Não se aplicam ao objeto:

- licenciamento ambiental ou autorizações de órgãos ambientais, por se tratar de atividade de levantamento, sem intervenção no meio ambiente;
- estudos de impacto ambiental, por não haver alteração de uso do solo, supressão de vegetação, intervenção em áreas de preservação permanente (APP) ou em recursos hídricos;
- medidas compensatórias, por não haver dano ambiental passível de compensação.

14.3. Impactos identificados e respectivo tratamento

Impacto	Magnitude	Duração	Reversibilidade	Tratamento aplicável
Emissões de gases por deslocamento de veículo e equipe	Baixa	Temporária	Reversível	Otimização de rotas e agendamento concentrado dos trabalhos de campo nos dois imóveis
Ruído eventual de equipamentos e circulação de equipe	Baixa	Temporária	Reversível	Alinhamento prévio do cronograma com a administração das unidades, restrição a horários compatíveis com o funcionamento
Geração de resíduos administrativos (papel, embalagens)	Baixa	Temporária	Reversível	Priorização de entrega digital dos produtos (DWG/PDF), reciclagem e descarte adequado dos resíduos gerados
Resíduos de baterias e pilhas de equipamentos	Baixa	Temporária	Reversível	Descarte conforme legislação específica (Resolução CONAMA nº 401/2008), com coleta e destinação adequadas
Intervenção mínima em áreas pavimentadas e ajardinadas durante medições	Mínima	Temporária	Reversível	Restrição da circulação a acessos existentes, sem abertura de caminhos ou remoção de vegetação
Consumo de energia em processamento de dados	Baixa	Temporária	Reversível	Utilização de equipamentos eficientes e processamento concentrado

Registra-se que nenhum impacto identificado é permanente ou de magnitude relevante, não se verificando necessidade de condicionantes ambientais específicas para a contratação.

14.4. Critérios e práticas de sustentabilidade aplicáveis

A contratação observará, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental previstos no art. 19 da Lei Federal nº 14.133/2021 e as diretrizes de sustentabilidade na administração pública, notadamente:

- Preferência pela entrega digital dos produtos (arquivos DWG e PDF), reduzindo a geração de papel e a necessidade de impressão de peças técnicas;
- Exigência de apresentação de documentos por meio eletrônico no curso da execução contratual, sempre que possível;
- Utilização de equipamentos aferidos e em boas condições, reduzindo retrabalho e desperdício de recursos;
- Descarte ambientalmente adequado de baterias, pilhas e demais insumos utilizados pela contratada, na forma da legislação aplicável;
- Planejamento logístico eficiente, com concentração dos trabalhos de campo, reduzindo deslocamentos e emissões.

Esses critérios serão refletidos, quando pertinentes, nos requisitos da contratação e na minuta do edital, sem, contudo, restringir indevidamente a competitividade.

14.5. Impactos na comunidade e no ambiente institucional

Além dos impactos ambientais stricto sensu, registram-se os impactos no ambiente institucional e na comunidade do entorno:

- Impacto positivo: a regularização dominial dos imóveis e a segurança jurídica da ocupação das unidades policiais contribuem para a estabilidade do serviço público de segurança prestado à comunidade, sem qualquer impacto negativo ambiental associado;
- Impacto operacional temporário: a presença da equipe técnica nos imóveis será coordenada com a administração das unidades policiais, de modo a não interferir no atendimento à população nem nas atividades internas;
- Ausência de impacto em vizinhos: os trabalhos de medição restringem-se aos limites dos imóveis, sem necessidade de intervenção em propriedades de terceiros, salvo hipótese excepcional de levantamento de confrontantes, que dependerá de acesso e autorização dos respectivos proprietários.

14.6. Conclusão do item

A contratação apresenta impacto ambiental mínimo, temporário e reversível, decorrente exclusivamente das atividades de mobilização e de campo, sendo desnecessárias medidas compensatórias ou condicionantes de licenciamento. Os impactos identificados serão tratados por medidas simples de mitigação — alinhamento de cronograma, otimização logística, priorização de entrega digital e descarte adequado de insumos — e por critérios de sustentabilidade compatíveis com o art. 19 da Lei nº 14.133/2021, sem restrição indevida à competitividade. Não há, portanto, óbice ambiental à contratação.

15. Autorização - Ordenador de Despesas

Considerando a urgente necessidade da contratação ora pretendida **APROVO** o presente Estudo Técnico Preliminar.

JOSÉ APARECIDO SANCHES SEVERO

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

JUSTIFICATIVA PARA A DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

1. Considerações iniciais

A declaração de viabilidade é o corolário do Estudo Técnico Preliminar: após a identificação da necessidade pública (item 1), a definição dos requisitos (item 2), a análise de mercado (item 5), a descrição da solução (item 6) e a estimativa de quantitativos e de valor (itens 7 e 8), cabe concluir se a contratação é viável técnica, econômica e juridicamente, nos termos do art. 18, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. Viabilidade técnica

A contratação é tecnicamente viável pelos seguintes fundamentos:

- Existência de solução de mercado consolidada: o levantamento planialtimétrico cadastral é serviço de prateleira, padronizado no mercado de topografia e agrimensura, com metodologia, equipamentos e produtos já consolidados (planta em DWG/PDF, memorial descritivo, planilha de coordenadas e ART/RRT), conforme demonstrado no levantamento de mercado (item 5).
- Capacidade do mercado de atender ao objeto: três empresas do ramo apresentaram propostas para os dois imóveis, comprovando a existência de fornecedores aptos e a competitividade da futura licitação.
- Adequação do objeto ao problema identificado: a solução atende diretamente à necessidade pública — a regularização dominial dos imóveis ocupados pelo 56º e pelo 58º Distrito Policial —, pois as peças técnicas são requisito indispensável para a delimitação das áreas, a identificação das edificações e a instrução dos processos de regularização (Processos SEI nº 058.00119848/2025-76 e nº 058.00121088/2025-67).
- Ausência de óbices técnicos: não há complexidade que inviabilize a execução; as condições operacionais (acesso, cronograma e segurança) são administráveis mediante as providências indicadas no item 13.

3. Viabilidade econômica

A contratação é economicamente viável pelos seguintes fundamentos:

- Valor de referência compatível com o mercado: a estimativa de R\$ 21.640,00 (mediana da série de preços) reflete o comportamento central do mercado, obtida por pesquisa direta com três fornecedores, com memória de cálculo e tratamento estatístico documentados (item 8).
- Proporcionalidade do custo: o valor é compatível com o vulto do objeto (dois levantamentos de imóveis com áreas de aproximadamente 3.778 m² e 3.995 m²), conforme aferição por metro quadrado (cerca de R\$ 2,78/m²).
- Favorabilidade do custo-benefício: os benefícios da contratação (item 12) — regularização dominial, segurança jurídica da ocupação, continuidade dos expedientes e estabilidade das unidades policiais — superam, de forma inequívoca, o custo estimado.
- Inexistência de alternativa mais econômica: a execução por meios próprios é inviável (ausência de corpo técnico e equipamentos) e as demais alternativas foram descartadas no levantamento de mercado (item 5.2), não havendo solução interna ou institucional mais vantajosa.

4. Viabilidade jurídica e administrativa

A contratação é juridicamente viável pelos seguintes fundamentos:

- Adequação ao regime licitatório: a contratação será realizada na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, com observância da fase preparatória (DFD, ETP, pesquisa de preços e minuta de edital e contrato).
- Adequação ao planejamento: embora a demanda não conste do PCA 2026, trata-se de demanda superveniente, documentada e justificada (item 11), hipótese admitida pela sistemática do art. 18, caput, da Lei nº 14.133/2021.
- Observância dos requisitos de instrução: o processo será instruído com dotação orçamentária e demonstração de compatibilidade financeira (LRF, art. 16), conforme providências do item 13.
- Ausência de restrição indevida à competitividade: os requisitos da contratação (item 2) foram definidos de forma proporcional e estritamente indispensável, sem exigências desarrazoadas.

5. Condicionantes da viabilidade

A declaração de viabilidade fica condicionada à superação das pendências identificadas ao longo do ETP, que não comprometem a viabilidade em si, mas devem ser resolvidas antes da consolidação final:

- Inclusão do memorial descritivo no escopo orçado, com eventual ajuste do valor de referência (nenhuma proposta o contemplou expressamente);

- Atualização da validade das propostas de mercado, provavelmente expiradas na data atual;
- Indicação da dotação orçamentária e demonstração de compatibilidade financeira;
- Formalização do registro da demanda superveniente junto ao setor de planejamento;
- Confirmação dos dados dos imóveis (matrícula, endereço e áreas) e da compatibilidade de ramo de atividade de um dos fornecedores consultados.

6. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se pela VIABILIDADE da contratação, nos termos do art. 18, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se mostrar tecnicamente exequível, economicamente vantajosa e juridicamente regular, observadas as condicionantes e pendências indicadas no item 5, cuja superação é providência de instrução, e não condição de mérito da contratação. Recomenda-se o prosseguimento do processo licitatório, com a autorização superior para instauração do procedimento, na forma proposta no documento de abertura.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

LICIA GIULIANA RINALDI

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 17/09/2026 às 16:39:24.