



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DATA DA ELABORAÇÃO: 20/10/2026

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

PREFEITURA DE DONA FRANCISCA RS

DESCRIÇÃO DO OBJETO:

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a contratação de empresa especializada ou profissional legalmente habilitado para a execução de serviços técnicos de levantamento topográfico, elaboração de planta técnica, confecção de memoriais descritivos, locação e demarcação física de 10 (dez) lotes integrantes do Conjunto Habitacional Municipal de Dona Francisca/RS. A contratação abrangerá exclusivamente a área correspondente à matrícula nº 12.014, limitada ao conjunto habitacional composto por 10 (dez) casas, não contemplando outros imóveis, matrículas ou áreas pertencentes ao Município. Os serviços deverão compreender o levantamento planimétrico da área, a identificação e definição dos limites dos lotes, a elaboração da planta técnica individualizando os 10 lotes, a elaboração dos respectivos memoriais descritivos, a locação topográfica e a demarcação física dos limites em campo, bem como a conferência dos serviços executados e a entrega dos documentos técnicos finais. A execução deverá observar as normas técnicas aplicáveis, as exigências legais pertinentes e a responsabilidade técnica do profissional habilitado, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a atribuição profissional.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação justifica-se pela necessidade de realizar o levantamento topográfico e a divisão técnica do Conjunto Habitacional Municipal em 10 (dez) lotes individualizados, correspondentes às 10 casas existentes na área abrangida pela matrícula nº 12.014. A realização desses serviços é necessária para estabelecer, com



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

precisão técnica, os limites, as dimensões e a localização de cada lote, permitindo a identificação física e documental das áreas que compõem o conjunto habitacional. A ausência de levantamento atualizado, planta técnica e memoriais descritivos individualizados pode dificultar a identificação dos imóveis, a organização patrimonial e a adoção de futuras providências administrativas relacionadas às unidades habitacionais. Dessa forma, a contratação visa proporcionar maior segurança técnica e documental, facilitar a identificação dos lotes e subsidiar a Administração Municipal na gestão do patrimônio público e na regularização documental das unidades, quando cabível. A execução dos serviços também permitirá que os limites definidos tecnicamente sejam materializados em campo por meio da demarcação física, reduzindo dúvidas quanto à localização e à delimitação de cada lote. Ressalta-se que o objeto está restrito à matrícula nº 12.014 e ao conjunto habitacional de 10 casas, devendo os trabalhos respeitar os limites da área objeto da contratação.

2. ÁREA REQUISITANTE:

Secretaria de Obras e Urbanismo

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

A contratação está alinhada ao planejamento da Administração Municipal de Dona Francisca/RS, tendo em vista a necessidade de realizar o levantamento topográfico, a elaboração de planta técnica, os memoriais descritivos, a locação e a demarcação física dos 10 (dez) lotes do Conjunto Habitacional Municipal, referentes exclusivamente à matrícula nº 12.014. A contratação visa garantir a correta identificação e delimitação das unidades habitacionais, contribuindo para a organização e a adequada gestão do patrimônio público municipal. A contratação será realizada por dispensa de licitação, com fundamento no art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que atendidos os requisitos legais, observado o limite de valor vigente, a adequada instrução do processo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

e as demais exigências aplicáveis. A previsão da despesa no Plano de Contratações Anual (PCA), quando elaborado, deverá ser verificada e compatibilizada com o planejamento municipal, bem como deverá ser confirmada a existência de disponibilidade orçamentária para suportar a contratação. Dessa forma, a contratação encontra-se vinculada ao interesse público e aos objetivos administrativos do Município, devendo ser conduzida em observância aos princípios da legalidade, da eficiência, da economicidade e da transparência, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação deverá atender aos requisitos técnicos e administrativos necessários à execução adequada dos serviços de levantamento topográfico, individualização dos lotes e demarcação física. A empresa ou o profissional contratado deverá possuir habilitação legal e capacidade técnica compatível com o objeto, observadas as atribuições profissionais pertinentes, e deverá disponibilizar equipamentos, instrumentos e recursos necessários à realização dos trabalhos.

Constituem requisitos mínimos da contratação:

- Levantamento planimétrico: realização do levantamento da área correspondente à matrícula nº 12.014, com identificação das características e dos limites necessários à divisão dos lotes.
- Divisão em 10 lotes: definição técnica dos limites e das dimensões dos 10 lotes integrantes do conjunto habitacional, respeitando a área abrangida pela matrícula e as condições legais aplicáveis.
- Planta técnica: elaboração de planta contendo a representação da área e a individualização dos 10 lotes, com indicação das dimensões, limites, confrontações e demais informações técnicas necessárias.
- Memoriais descritivos: elaboração dos memoriais descritivos correspondentes a cada lote, contendo as informações técnicas necessárias à sua identificação individualizada.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

- Locação topográfica: transferência para o terreno dos limites definidos no levantamento e na planta técnica.
- Demarcação física: implantação de marcos ou outros elementos físicos adequados para identificar os limites dos lotes em campo.
- Conferência dos serviços: verificação das medidas, dos alinhamentos e da correspondência entre os documentos técnicos elaborados e a demarcação executada.
- Entrega final: fornecimento dos documentos técnicos e dos registros necessários à conferência e ao recebimento dos serviços pela Administração Municipal.
- Responsabilidade técnica: apresentação da ART, do RRT ou do documento de responsabilidade técnica cabível, conforme a habilitação do responsável e a natureza dos serviços.

Os serviços deverão ser executados de acordo com as normas técnicas pertinentes, com observância da legislação aplicável e das orientações da fiscalização municipal.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Para atendimento da necessidade identificada, verifica-se que a solução adequada consiste na contratação de empresa especializada ou profissional legalmente habilitado para executar serviços de topografia e elaboração de documentação técnica. A pesquisa de mercado deverá considerar prestadores que possuam capacidade técnica para realizar levantamento planimétrico, elaboração de plantas e memoriais descritivos, locação topográfica e demarcação física de lotes urbanos ou habitacionais.

Na avaliação das alternativas disponíveis, poderão ser consideradas:

1. Execução direta pela Administração Municipal: dependeria da existência de equipe técnica habilitada, equipamentos apropriados e disponibilidade operacional para realizar integralmente os serviços.
2. Contratação de empresa especializada ou profissional habilitado: permite a execução dos trabalhos por responsável técnico com conhecimento específico, equipamentos adequados e capacidade de produzir a documentação técnica necessária.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

Considerando a natureza especializada dos serviços, a necessidade de precisão na delimitação dos lotes e a elaboração de documentos técnicos com responsabilidade profissional, a contratação de prestador especializado apresenta-se como alternativa adequada, caso o Município não disponha de estrutura própria suficiente para executar os trabalhos. A estimativa do preço deverá ser fundamentada em pesquisa de mercado, mediante consulta a fornecedores do ramo, contratações públicas similares ou outras fontes admitidas pela legislação vigente, considerando o escopo completo dos serviços, os deslocamentos, os equipamentos, a elaboração documental e a demarcação física.

ETAPA/SERVIÇO	DESCRIÇÃO
Levantamento Técnico	Reconhecimento do terreno, medição e conferência do perímetro, divisas aparentes, acessos, dimensões, confrontações e área total
Planta técnica dos 10 lotes	Elaboração da planta de divisão da gleba, incluindo vértices, dimensões, áreas de cada lote e quadro de áreas
Memoriais descritivos	Produção de 10 memoriais descritivos individuais, identificando tecnicamente as frações resultantes
Locação e demarcação física	Segunda mobilização de campo para locação dos vértices e instalação dos marcos físicos das divisas dos lotes
Conferência e entrega	Revisão das peças técnicas, conferência da demarcação e entrega dos arquivos digitais PDF e DWG

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta consiste na contratação de serviços técnicos especializados para o levantamento, a divisão, a identificação e a demarcação física dos 10 lotes que compõem o Conjunto Habitacional Municipal, exclusivamente na área registrada sob a matrícula nº 12.014. A execução deverá ocorrer de forma integrada, abrangendo todas as etapas



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

necessárias à conclusão do objeto, desde o levantamento inicial até a entrega da documentação técnica final.

Os trabalhos compreenderão:

1. Análise das informações e dos documentos disponíveis relativos à matrícula nº 12.014.
2. Realização do levantamento planimétrico da área abrangida pelo conjunto habitacional.
3. Definição e individualização dos limites e das dimensões dos 10 lotes.
4. Elaboração da planta técnica com a representação individualizada dos lotes.
5. Elaboração dos memoriais descritivos correspondentes a cada lote.
6. Execução da locação topográfica no terreno.
7. Realização da demarcação física dos limites dos lotes.
8. Conferência das medidas, dos alinhamentos e da correspondência entre a documentação e os serviços executados em campo.
9. Entrega dos documentos técnicos finais e submissão dos serviços à fiscalização municipal.

A solução deverá assegurar a compatibilidade entre o levantamento realizado, a planta técnica, os memoriais descritivos e a demarcação física implantada. Eventuais divergências identificadas durante a execução deverão ser comunicadas à fiscalização para análise e definição das providências cabíveis. A entrega dos serviços deverá ocorrer após a conclusão das etapas previstas e a verificação de conformidade pela Administração Municipal.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

A contratação não deverá ser parcelada, uma vez que os serviços previstos estão tecnicamente interligados e compõem um único resultado: a correta divisão e demarcação física dos 10 lotes do Conjunto Habitacional Municipal. O levantamento planimétrico constitui a base para a elaboração da planta técnica e dos memoriais



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

descritivos, os quais, por sua vez, orientam a locação e a demarcação física dos lotes. A conferência final depende da compatibilidade entre todas essas etapas. A execução integrada por um único contratado favorece a uniformidade dos critérios técnicos, a compatibilidade entre os documentos elaborados e os serviços realizados em campo, além de facilitar a fiscalização, a responsabilização técnica e o recebimento do objeto. Dessa forma, considerando a interdependência das atividades e a necessidade de assegurar um resultado final coerente e tecnicamente confiável, justifica-se a contratação de forma não parcelada, sem prejuízo da avaliação da competitividade e da vantajosidade econômica no procedimento de contratação.

8. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Previamente à formalização da contratação, a Administração Municipal deverá adotar as providências necessárias para garantir a adequada execução e fiscalização dos serviços.

Deverá ser realizada a conferência da matrícula nº 12.014 e dos demais documentos disponíveis relacionados à área do Conjunto Habitacional Municipal, a fim de delimitar precisamente o objeto e fornecer ao contratado as informações necessárias à realização dos trabalhos.

Também deverão ser providenciadas a definição do responsável pela fiscalização, a confirmação da disponibilidade orçamentária e financeira, a elaboração do instrumento de contratação e a verificação da habilitação técnica e profissional do prestador, conforme as exigências estabelecidas no procedimento.

A Administração deverá definir os critérios de execução, os prazos, os documentos a serem entregues e as condições de recebimento dos serviços. Quando necessário, deverá facilitar o acesso à área e disponibilizar as informações cadastrais e registrais pertinentes.

Antes do início dos trabalhos, deverá ser exigida a documentação de responsabilidade técnica cabível, incluindo ART ou RRT, conforme a natureza do serviço e as atribuições do profissional responsável.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

Por fim, deverá ser estabelecido procedimento de acompanhamento e conferência dos produtos entregues, garantindo que a planta técnica, os memoriais descritivos e a demarcação física correspondam aos serviços contratados e aos limites da área objeto da matrícula nº 12.014.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Para a execução do objeto, não se identifica, em princípio, a necessidade de contratação correlata ou interdependente, uma vez que os serviços de levantamento planimétrico, elaboração da planta técnica, memoriais descritivos, locação topográfica, demarcação física, conferência e entrega poderão ser contemplados em uma única contratação.

A solução deverá ser planejada de modo a abranger todas as atividades necessárias à conclusão dos serviços, evitando a necessidade de contratações adicionais para a obtenção do resultado pretendido. Ressalta-se que eventuais procedimentos posteriores de regularização registral, aprovação perante órgãos competentes ou individualização jurídica dos imóveis, caso necessários, deverão ser avaliados separadamente, pois não se confundem automaticamente com a execução dos serviços topográficos objeto deste estudo.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:

A contratação está alinhada aos objetivos da Administração Municipal de Dona Francisca/RS relacionados à organização, ao controle e à adequada gestão do patrimônio público, especialmente quanto à identificação e à delimitação das unidades que integram o Conjunto Habitacional Municipal.

A realização do levantamento topográfico e a divisão da área em 10 lotes contribuirão para aprimorar a organização documental do imóvel, fornecer informações técnicas confiáveis e subsidiar futuras decisões administrativas relativas às unidades habitacionais.

A demanda deverá observar o planejamento municipal, a disponibilidade orçamentária e financeira e as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021. A sua vinculação ao Plano de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

Contratações Anual deverá ser confirmada no processo administrativo, com a adoção das providências pertinentes caso seja necessária alguma adequação.

11.RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a contratação, pretende-se obter a divisão técnica e a identificação individualizada dos 10 lotes que compõem o Conjunto Habitacional Municipal, situado na área correspondente exclusivamente à matrícula nº 12.014.

Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

- Obtenção de levantamento planimétrico da área objeto da contratação.
- Individualização técnica dos 10 lotes integrantes do conjunto habitacional.
- Disponibilização de planta técnica com as dimensões, os limites e as confrontações pertinentes.
- Elaboração de memoriais descritivos individualizados para cada lote.
- Implantação da demarcação física dos limites em campo.
- Compatibilidade entre os documentos técnicos e a demarcação realizada.
- Melhoria da organização e do controle patrimonial municipal.
- Redução de dúvidas quanto à localização e à delimitação das unidades habitacionais.
- Disponibilização de informações técnicas para subsidiar eventuais procedimentos administrativos e registrais futuros, quando cabíveis.

Espera-se, assim, que a Administração Municipal disponha de documentação técnica organizada e confiável, contribuindo para a gestão eficiente do patrimônio público e para a adequada identificação das áreas destinadas às 10 casas do conjunto habitacional.

12.GESTOR E FISCALIZADOR DO CONTRATO:

Fiscalizador do Contrato: 621-1 Laura Hermes Engenheira Civil

Gestor do Contrato: 1176-2 Alberto José Cherobini Secretário de Obras e Urbanismo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DONA FRANCISCA

Dona Francisca, 20 de outubro de 2026

Alberto José Cherobini

Secretário Municipal de Obras e Urbanismo

Saul Antonio Dal Forno Reck

Prefeito Municipal