



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Gabinete do Prefeito

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de Empresa para a Prestação de Serviços de Emissão e Transcrição de Matrículas Atualizadas do Registro de Imóveis, para o Dep. de Cadastro Imobiliário, para o Exercício de 2025.

1.2. Segue planilha com a descrição dos itens a serem contratados:

Item	Descrição Completa do Item	Unidade de Medida	Quant.	Valor Unitário de Referência
001	Serviços de Registro de Imóveis, conforme Tabela de Emolumentos do TJ/RS – vigência 01/01/2026	svç	1	R\$ 3.000,00

OBS: Nos preços acima estão inclusos os selos e impostos.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O objeto do presente processo é a contratação de empresa especializada para a Prestação dos Serviços de emissão e transcrição de matrículas de Imóveis, do Registro de Imóveis de Jaguarão/RS.

2.2. A contratação é necessária devido à grande quantidade de matrículas e as respectivas certidões de ônus e ações, necessárias para a realização de avaliação e realização de escrituras públicas.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

3.1. A contratação pretendida está prevista nas Metas e Prioridades da Lei de Diretrizes Orçamentárias (Anexo III) e Lei Orçamentária Anual vigentes, na Ação 2.063.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O objeto deste ETP, têm **natureza de serviço comum**, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2. A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Artigo 74º da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Os quantitativos estimados para a contratação pretendida têm como parâmetro a demanda atual do serviço no setor, necessário conforme explicitado no Item 2.2 deste ETP.

6. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

6.1. Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a contratação de empresas especializadas na prestação de serviços de Registro de Imóveis de Jaguarão/RS, sendo o único no município.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Estima-se para a contratação almejada o Valor Total de **R\$3.000,00**.



7.1.1. Para definição do valor total, foi utilizada soma dos valores unitários obtidos na Pesquisa de Preços, conforme consta no **ANEXO I – Pesquisa de Preços**.

7.2. Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 62, de 24 de março de 2023, que “Institui normas para o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito do Município de Jaguarão, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

7.3. PESQUISA DE PREÇOS

7.3.1. Se tratando de Inexigibilidade de Licitação, não há Pesquisa de Preços, sendo o fornecedor apresentado a seguir, o único autorizado a executar o objeto desta contratação no Município.

	Razão Social/Nome	CPF/CNPJ	Data da Cotação
001	Sergio Mersserschmidt	406.653.800-20	06/02/2025

7.3.2. Informamos que a contratada comprovou previamente que os preços estão em conformidade com a Tabela de Emolumentos devidamente atualizada, conforme Lei Estadual 12.692/06, anexada a este ETP.

7.4. O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da seguinte dotação orçamentária:

- Órgão: 03 – Gabinete do Prefeito
- Unidade Orçamentária: 03.01 – Núcleo Administrativo
- Projeto/Atividade: 2.013 – Manutenção do Cadastro Imobiliário Municipal
- Natureza da Despesa: 3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
- Despesa Principal: 28795
- Desdobramento da Despesa: 3.3.90.36.99
- Fonte de Recursos: 1500 - Recursos não Vinculados de Impostos
- Detalhamento da Fonte: 0001 - LIVRE

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução proposta é a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de emissão de matrículas e certidão de ônus e ações de Imóveis, no Registro de Imóveis de Jaguarão/RS, conforme as especificações constantes na tabela do item 1.2 deste ETP.

8.2. Dos Prazos e Condições de Execução

8.2.1. O Prazo de Vigência da Contratação será 31/12/2025.

8.3. Da Garantia, Manutenção e Assistência Técnica

8.3.1. Não haverá exigência de garantia para este serviço.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as contratações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

9.2. Nesse caso, sugerimos a contratação por itens, onde o objeto é dividido em partes específicas, cada qual representando um bem de forma autônoma, visando um aumento da competitividade do certame, pois possibilita a participação de vários fornecedores.



10. RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Pretende-se, com o presente processo, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

10.2. Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

10.3. A contratação decorrente do presente processo exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1. Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

11.2. O Gabinete do Prefeito, indicará a servidora Debóra Carvalho Nascente, para atuar como fiscal do processo do referido setor.

11.3. Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, **após a validação (pelo Prefeito) deste ETP**, quais sejam:

- 11.3.1.** Elaboração da Requisição no LC; (Secretarias)
- 11.3.2.** Abertura do Processo e encaminhamento ao Núcleo de Licitações; (Protocolo Central)
- 11.3.3.** Verificação da documentação constante no processo; (Licitações)
- 11.3.4.** Elaboração do Termo de Referência; (Licitações nos casos de Registros de Preços)
- 11.3.5.** Elaboração de minuta do Contrato/Ata; (Licitações)
- 11.3.6.** Encaminhamento do processo para análise jurídica; (Procuradoria)
- 11.3.7.** Análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Parecer com os ajustes indicados;
- 11.3.8.** Realização do certame, com suas respectivas etapas (Licitação);
- 11.3.9.** Nomeação do Gestor do Contrato e dos Fiscais, se for o caso (Secretarias);
- 11.3.10.** Formalização do Contrato/ Emissão da Nota de Empenho.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1. Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

12.2. Os bens que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A contratada deverá prezar pelo cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais oriundos desta contratação, se for o caso.

13.2. Orientações complementares acerca da sustentabilidade da prestação almejada poderão ser repassadas pela fiscalização competente.



14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1. Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Jaguarão, 9 de fevereiro de 2026.

Ciere Bandeira da Rosa
Assessora de Gabinete

VIABILIDADE DECLARADA E CONTRATAÇÃO AUTORIZADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR (PREFEITO):

DATA: ____/____/20____

Rogério Lemos Cruz
Prefeito Municipal