ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Processo Administrativo nº 2026.02.0172/2026

Objeto: serviços de Consultoria Técnica Especializada em Geointeligência Municipal e Regularização Fundiária Urbana - REURB, compreendendo assessoria técnica, urbanística e administrativa ao Município de Mãe D'Água/PB.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

(Art. 18, §1º, inciso I)

O Município de Mãe D'Água/PB enfrenta a necessidade de estruturar e regularizar seu território urbano, carecendo de suporte técnico especializado para a condução dos processos de Regularização Fundiária Urbana - REURB, mapeamento cartográfico municipal, geocodificação e organização do cadastro imobiliário urbano. A ausência de um Cadastro Multifinalitário atualizado e de uma Planta Genérica de Valores adequada compromete a capacidade arrecadatória do município, a equidade fiscal e o planejamento urbano local.

Atualmente, o Município não dispõe de equipe técnica especializada em geoprocessamento, cartografia digital, cadastro técnico multifinalitário, georreferenciamento e regularização fundiária, tampouco dos equipamentos, softwares e metodologias necessárias para execução das atividades demandadas. A equipe municipal de Cadastro e Cartografia necessita de orientação técnica continuada para o desenvolvimento dessas atividades com qualidade e conformidade legal. A contratação de consultoria especializada visa suprir essa demanda, proporcionando assessoria técnica, urbanística e administrativa, com previsão de execução até julho de 2026, período necessário para a conclusão das etapas de diagnóstico, estruturação dos processos administrativos, elaboração dos produtos cartográficos e capacitação da equipe local. O resultado esperado é a regularização fundiária do território urbano, a modernização do cadastro imobiliário e o fortalecimento institucional da gestão municipal, beneficiando diretamente a população residente na área urbana do município.

A ausência de uma base cartográfica atualizada e de um cadastro imobiliário integrado dificulta o planejamento urbano, compromete a eficiência da arrecadação tributária e limita a implementação de políticas públicas relacionadas à habitação, infraestrutura e desenvolvimento urbano.

Dessa forma, torna-se necessária a contratação de empresa especializada para execução dos serviços de:

- Atualização da Base Cartográfica Municipal;
- Georreferenciamento e Recadastramento Imobiliário de aproximadamente 1.500 imóveis;
- Capacitação da Equipe Técnica Municipal;
- Atualização da Planta Genérica de Valores - PGV;
- Estruturação dos processos administrativos da REURB-S;

- Elaboração dos Projetos de Regularização Fundiária;
- Emissão das Certidões de Regularização Fundiária (CRF) e Títulos de Regularização;
- Integração das informações cartográficas, cadastrais e tributárias.

A contratação objetiva promover a modernização da gestão territorial, conferir segurança jurídica aos ocupantes de imóveis urbanos, ampliar a arrecadação própria municipal e fortalecer a capacidade institucional do Município.

2. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

(Art. 18, §1º, inciso IV)

As quantidades foram definidas a partir das necessidades identificadas pela Administração Municipal, considerando a área urbana objeto do projeto e o quantitativo estimado de imóveis existentes.

Nº	DESCRIÇÃO	QUANT.	UND	VALOR UNITARIO R$	TOTAL R$
01	Atualização da Base Cartográfica do Projeto (para 2Km2): Compreende a execução do levantamento aéreo, com validação técnica, por meio de aeronave não tripulada (VANT), abrangendo área aproximada de 200ha (2,0km²), correspondente às áreas selecionadas pela Administração Municipal. Inclui, ainda, a orientação para implantação de pontos de controle e de checagem de campo, bem como o apoio técnico à atualização da base cartográfica municipal, composta por Ortofotocartas Digitais Georreferenciadas, Modelos Digitais de Superfície (MDS), Modelos Digitais de Terreno (MDT) e informações altimétricas.	Serviço	01	14.000,00	14.000,00
02	Georeferenciamento do Cadastro Imobiliário(para 1.500 imóveis): Compreende a realização do georreferenciamento dos imóveis levantados em campo na etapa de cadastramento imobiliário, com a	Serviço	01	12.000,00	12.000,00

	vetorização no sistema de geoprocessamento, e integração à base cartográfica municipal, relativos aos imóveis identificados e recadastrados nas áreas do projeto (aproximadamente 1.500). Inclui ainda, a supervisão técnica da atualização cadastral, bem como a identificação dos imóveis não cadastrados, para posterior cadastramento pela equipe municipal, sob acompanhamento da consultoria técnica especializada.				
03	Capacitação da Equipe Técnica Municipal: Compreende a capacitação técnica da equipe municipal responsável pela implantação da geointeligência municipal e Comissão REURB, por meio da elaboração de manuais, cartilhas e materiais orientativos, definindo metodologias, fluxos e procedimentos a serem observados pela equipe da Prefeitura na execução das atividades relacionadas à atualização cadastral imobiliária e social, à coleta de informações cartográficas, Nesse contexto, a Consultoria Técnica Especializada prestará capacitação técnica à equipe da Prefeitura Municipal, por meio da elaboração de manuais, cartilhas e materiais orientativos sobre as atividades de Cartografia, Cadastro Técnico Municipal, e Regularização Fundiária, definindo metodologias, fluxos e diretrizes a serem observados pela equipe municipal, bem como aquelas aplicáveis às atividades eventualmente contratadas junto a terceiros.	Serviço	01	7.000,00	7.000,00
04	Atualização da Planta Genérica de Valores (para 1.500 imóveis) Planta Genérica de Valores: compreendendo a execução da pesquisa de campo, homogeneização, e definição dos	Serviço	01	21.000,00	21.000,00

	valores básicos unitários (VBUs) atualizados, de terrenos e edificações, numa quantidade estimada de 1.500 imóveis. Acompanhamento da elaboração de minuta de Lei Municipal, como parte da legislação tributária municipal, segundo normas estabelecidas pela NB-14653, visando a implantação de uma nova metodologia de avaliação de imóveis para fins de tributação, de acordo com a filosofia do Sistema de Informações Municipais; Rezoneamento Cadastral, do Cadastro de Logradouros, e do Cadastro da Infraestrutura Urbana e Serviços, para a nova metodologia da PGV; e gestão dos serviços de campo e escritório, a serem realizados pela Equipe da Prefeitura, visando a atualização da Planta Genérica de Valores, contemplando a coleta de dados, a homogeneização e o processamento dos dados coletados;				
05	REURB S – Confecção dos Processos de Regularização Fundiária: Contempla a orientação técnica e metodológica para a estruturação dos processos administrativos de regularização fundiária, incluindo o processamento dos requerimentos, o recebimento e conferência da documentação dos beneficiários, pela Consultoria Especializada, assim como a organização e digitalização dos documentos, e a vinculação dos imóveis ao cadastro imobiliário urbano e a avaliação do enquadramento jurídico dos imóveis nas modalidades REURB-S ou REURB-E, nos termos da Lei nº 13.465/2017 e da legislação municipal complementar, envolvendo 10 imóveis. REURB S - Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária: Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária	Serviço	01	9.000,00	9.000,00

	ou do Projeto de Demarcação Urbanística, conforme o caso, para o Núcleo Urbano Informal delimitado. Inclui o apoio técnico para a elaboração das peças técnicas dos lotes (plantas e memoriais descritivos), a integração dos sistemas de informações geográficas com o sistema tributário municipal, bem como a emissão das minutas das Certidões de Regularização Fundiária – CRF e dos Títulos de Regularização Fundiária. REURB S – Atividades Complementares da Regularização Fundiária: Contempla as atividades de acompanhamento técnico das etapas de saneamento dos procedimentos administrativos, da emissão dos documentos definitivos das CRF e dos Títulos de Regularização Fundiária (dos 10 imóveis), bem como do encaminhamento desses documentos ao Cartório de Registro de Imóveis.				
06	Recadastramento Imobiliário: Compreende a coleta de campo, a ser realizada pela Consultoria Especializada, das informações para o recadastramento imobiliário de 1.500 imóveis, para a atualização das informações cadastrais.	Serviço	01	60.000,00	60.000,00

*1.1.*O valor total da contratação é *de R$ 123.000,00 (Cento e vinte e três mil reais).*

As quantidades foram definidas com base em levantamento preliminar realizado pela Administração, podendo sofrer ajustes pontuais durante a execução contratual, desde que preservado o objeto originalmente contratado.

3. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

(Art. 18, §1º, inciso VI)

A estimativa do valor da contratação encontra-se demonstrada a seguir:

ITEM	VALOR (R$)
Atualização da Base Cartográfica (para 2Km²):	14.000,00
Georreferenciamento do Cadastro Imobiliário (para 1.500 imóveis)	12.000,00
Capacitação da Equipe Técnica Municipal	7.000,00
Atualização da Planta Genérica de Valores (para 1.500 imóveis)	21.000,00
REURB-S – Regularização Fundiária	9.000,00
Recadastramento Imobiliário	60.000,00
VALOR TOTAL ESTIMADO	**123.000,00**

A composição dos custos foi elaborada com base na proposta apresentada pela empresa especializada, observando a natureza singular dos serviços técnicos especializados, cuja contratação se dará por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

4. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

(Art. 18, §1º, inciso VIII)

Não se mostra tecnicamente viável o parcelamento do objeto, uma vez que os serviços apresentam natureza integrada e interdependente.

A execução das atividades de atualização cartográfica, georreferenciamento, cadastro imobiliário, atualização da Planta Genérica de Valores, capacitação da equipe municipal e Regularização Fundiária Urbana demanda uniformidade metodológica, utilização de base única de dados e coordenação técnica centralizada.

A fragmentação da contratação poderia comprometer:

- A integridade das informações produzidas;
- A compatibilidade entre sistemas e produtos técnicos;
- O cumprimento do cronograma de execução;
- A responsabilização técnica pelos produtos entregues;
- A economicidade e eficiência administrativa.

Além disso, a contratação fundamenta-se na notória especialização da futura contratada, cuja expertise é determinante para a adequada execução do objeto, conforme disposto no art. 74, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, conclui-se pela inviabilidade técnica do parcelamento, recomendando-se a contratação integral dos serviços.

5. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

(Art. 18, §1º, inciso XIII)

Diante dos elementos apresentados, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se adequada, necessária e compatível com o interesse público, atendendo às necessidades da Administração Municipal de Mãe D'Água/PB.

Os serviços objeto da contratação contribuirão para:

- Modernização da gestão territorial municipal;
- Fortalecimento do Cadastro Técnico Multifinalitário;
- Atualização da Planta Genérica de Valores;
- Incremento da arrecadação própria;
- Planejamento urbano mais eficiente;
- Regularização fundiária de imóveis urbanos;
- Segurança jurídica aos beneficiários;
- Capacitação da equipe técnica municipal;
- Atendimento às disposições da Lei nº 13.465/2017.

Considerando a natureza predominantemente intelectual dos serviços, a necessidade de conhecimento técnico especializado, a inexistência de equipe municipal apta à execução das atividades e a relevância dos resultados esperados, conclui-se pela viabilidade e conveniência da contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, alíneas "a" e "c", da Lei Federal nº 14.133/2021.

6. JUSTIFICATIVA DA NÃO APRESENTAÇÃO DOS DEMAIS ELEMENTOS DO ART. 18, §1º

Em observância ao disposto no art. 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021, deixa-se de apresentar os demais elementos previstos no §1º do referido artigo, tendo em vista tratar-se de contratação por inexigibilidade de licitação para prestação de serviços técnicos especializados de natureza

predominantemente intelectual, cuja instrução processual encontra-se suficientemente demonstrada pelos elementos constantes deste Estudo Técnico Preliminar, da justificativa de contratação, da demonstração da notória especialização da contratada e dos documentos técnicos que compõem os autos.

Esse formato está alinhado com o entendimento predominante dos Tribunais de Contas, especialmente para processos de inexigibilidade, mantendo o ETP objetivo, completo e aderente ao art. 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021.

MÃE D´AGUA, PB, 20 DE JULHO DE 2026

GUSTAVO MENDES DA SILVA NETTO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Responsável Elaboração

VILMARIA ALVES DE OLIVEIRA RODRIGUES
SECRATÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS
Responsável Elaboração