



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MANAÍRA**  
**CNPJ.: 09.148.131/0001-95**

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **INTRODUÇÃO**

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) visa o cumprimento da Lei nº 14.133/21. O Estudo Técnico Preliminar da Contratação é documento que descreve as análises realizadas em relação às condições da contratação em termos de necessidades, requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, e que demonstra a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de Inexigibilidade que consta no Documento de Oficialização da Demanda, nos termos a seguir expostos. Este Estudo Técnico Preliminar conterá apenas os elementos obrigatórios constantes no § 2º do Art.18 da Lei nº 14.133/21, pois não se faz necessário todos os elementos devido o valor e o objeto da contratação.

### **I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

O Município possui imóveis em situação de irregularidade fundiária. Essa informalidade generalizada gera graves consequências tanto para a Administração Pública quanto para os cidadãos.

A ausência de um mapa cadastral preciso e de informações fidedignas sobre a malha urbana impede o planejamento eficiente de infraestrutura (saneamento, pavimentação, iluminação), a implementação de políticas de zoneamento e o controle do uso e ocupação do solo.

A desordem fundiária desestimula investimentos públicos e privados, pois a ausência de matrículas individualizadas dificulta a execução de obras e a concessão de. Diante do exposto, a regularização de imóveis é uma medida de caráter urgente e indispensável, que promove justiça fiscal, ordenamento urbano e inclusão social.

### **II. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO**

O Estimativo de quantitativo será com base no anterior, sendo a contratação para atender as necessidades da Prefeitura durante 12 (doze) meses.

### **III. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Foram analisadas as seguintes alternativas para a execução dos serviços:

Alternativa 1: Execução com Equipe Própria do Município.

Análise: Inviável. O Município não dispõe em seu quadro permanente de uma equipe multidisciplinar com dedicação exclusiva para esta finalidade. Os servidores das áreas de engenharia, jurídica e social já estão sobrecarregados



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MANAÍRA**  
**CNPJ.: 09.148.131/0001-95**

com as demandas rotineiras da administração, além de não possuírem a expertise específica em regularização fundiária e os equipamentos necessários.

Alternativa 2: Contratação de Empresa Especializada.

Análise: Viável e mais eficiente. Existem no mercado empresas com corpo técnico completo (advogados,) e experiência comprovada em projetos de regularização fundiária para outros municípios. A contratação de uma empresa permite a execução do projeto de forma mais célere, com metodologia definida e sem sobrecarregar a estrutura municipal. Esta é a solução que melhor atende ao interesse público.

#### **IV. ESTIMATIVA DE VALOR**

Com base no levantamento descrito no item III deste estudo e diante do disponível pelo município para execução do serviço previsto, verificou-se que o valor desta contratação é de R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais).

#### **V. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Considerados os aspectos e as características da solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, acima detalhada e, ainda, as particularidades e a dinâmica das atividades a serem desenvolvidas, entende-se que sobre o objeto da presente contratação não deve incidir outra possibilidade de parcelamento. Dessa forma o objeto não será parcelado porque inviável para a prestação dessa categoria de serviços.

#### **VI. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Para o Município:

Atualização completa do Cadastro Imobiliário Municipal.

Aumento significativo da arrecadação de IPTU e ITBI.

Disponibilização de dados precisos para o planejamento urbano e de infraestrutura.

Ordenamento do território municipal.

Para os Cidadãos:

Segurança jurídica com a obtenção do título de propriedade registrado.

Valorização econômica dos seus imóveis.

Acesso a linhas de crédito e financiamentos.

Garantia do direito à moradia e promoção da dignidade e cidadania.

#### **VII - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

A contratação de uma assessoria jurídica especializada é essencial para mitigar riscos e assegurar que os atos administrativos sejam conduzidos de maneira eficiente e em conformidade com as normas legais. O estudo técnico preliminar fundamentado a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MANAÍRA**  
**CNPJ.: 09.148.131/0001-95**

necessidade e os parâmetros para a contratação, priorizando qualidade e alinhamento estratégico com os objetivos da organização.

Manaíra - PB, 04 de março de 2026.

DAYVISON PAULINO COSMO  
Secretário de Administração