



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Administração, 25.061.722/0001-87



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

HONNY CAYRES DE BRITO, Evilasio Melo da Silva



Problema Resumido

A falta de regularização fundiária é um obstáculo para a implementação de políticas públicas e o desenvolvimento socioeconômico no município de Buriti do Tocantins.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A falta de regularização fundiária no município de Buriti do Tocantins representa um desafio significativo para a implementação de políticas públicas. A irregularidade nas propriedades impede o acesso a uma série de direitos e serviços essenciais, como a obtenção de crédito, a formalização de negócios e a garantia da segurança jurídica para os cidadãos e empreendedores locais. Essa situação não apenas prejudica a qualidade de vida da população, mas também retarda o desenvolvimento econômico da região.

A necessidade de regularização fundiária é clara e urgente. A ausência de documentação adequada das propriedades limita as possíveis intervenções do poder público no âmbito da infraestrutura e dos serviços sociais, como saúde, educação e saneamento básico. Além disso, a insegurança quanto à posse da terra desestimula investimentos privados, fundamentais para a geração de emprego e renda no município.

O atendimento a essa demanda é imprescindível para assegurar a inclusão social e promover o



desenvolvimento sustentável em Buriti do Tocantins. A regularização fundiária vai ao encontro do interesse público, pois ao garantir a propriedade formalizada, possibilita que os cidadãos exerçam seus direitos plenos, incluindo o direito à moradia e à prosperidade econômica. Desta forma, a regularização também contribui para a gestão eficiente dos recursos públicos, promovendo maior transparência e responsabilidade nas iniciativas governamentais.

Assim, a descrição da necessidade de regularização fundiária em Buriti do Tocantins se fundamenta na constatação objetiva de que a ausência dessa regulamentação compromete tanto o bem-estar da população quanto o progresso social e econômico do município, tornando-se essencial a atuação pública nessa área para garantir a efetividade das políticas públicas e a promoção do interesse coletivo.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A elaboração de um estudo técnico preliminar para a contratação com foco na regularização fundiária em Buriti do Tocantins deve considerar requisitos que garantam a efetividade da solução proposta e, ao mesmo tempo, promovam a competitividade entre os licitantes. Os requisitos a seguir são essenciais para atender à demanda por regularização fundiária, visando o desenvolvimento socioeconômico do município.

Requisitos:

1. A empresa contratada deve comprovar experiência mínima de 5 anos em projetos de regularização fundiária, com apresentação de atestados de capacidade técnica.
2. A equipe técnica responsável pela execução do projeto deve ser composta por profissionais com formação em áreas afins (ex: direito, arquitetura, engenharia agrônômica) e registro em conselho de classe, devendo incluir no mínimo um engenheiro civil e um especialista em direito imobiliário.
3. O plano de trabalho apresentado pela empresa deve detalhar as metodologias de levantamento e diagnóstico da situação fundiária, incluindo prazos para cada etapa do processo de regularização.
4. Deve haver a previsão de elaboração de estudos de impacto socioeconômico e ambiental decorrentes das ações de regularização fundiária propostos, apresentando indicadores mensuráveis.
5. A solução tecnológica a ser utilizada para garantir a gestão da informação fundiária deve atender aos padrões mínimos de segurança e acessibilidade, garantindo a integridade dos dados coletados e facilitando o acesso à população.
6. A empresa deve apresentar garantia de continuidade dos serviços de suporte técnico e assistência durante e após a implementação do projeto, com prazo mínimo de 24 meses.
7. O orçamento estimado da proposta deve incluir todas as despesas necessárias, detalhando custos



referentes a recursos humanos, materiais e eventuais taxas pertinentes ao processo de regularização fundiária.

8. As finalidades e resultados esperados do projeto devem ser claramente definidos, com metas estabelecidas e procedimentos para monitoramento e avaliação, assegurando a transparência nas etapas da execução.

Esses requisitos visam assegurar uma seleção adequada da proposta mais vantajosa, garantindo que a solução contratada realmente atenda às necessidades de regularização fundiária no município, contribuindo assim para a implementação efetiva das políticas públicas e o desenvolvimento socioeconômico local.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções Disponíveis para Regularização Fundiária em Buriti do Tocantins

1. ****Parcerias com Organizações Não Governamentais (ONGs) Especializadas****

- Vantagens:

- Custo reduzido: ONGs frequentemente possuem expertise e podem atuar com recursos próprios ou financiamento externo, diminuindo os custos da Prefeitura.

- Experiência: Muitas ONGs já possuem experiência em regularização fundiária e maior sensibilidade às necessidades das comunidades.

- Acessibilidade: Facilita a aproximação com a população afetada, promovendo maior aceitação e colaboração.

- Desvantagens:

- Dependência: A fastabilidade pode depender de recursos externos, o que pode limitar a continuidade das ações.

- Escopo limitado: Propostas de projetos podem não abranger todas as demandas do município, necessitando complementação por parte do poder público.

- Tempo de implementação: O tempo de negociação para parcerias e alinhamentos com as ONGs pode ser extenso.

2. ****Contratação de Consultorias Especializadas em Regularização Fundiária****

- Vantagens:

- Expertise técnica: Profissionais especializados trazem conhecimento específico e técnicas adequadas para a regularização de terras.

- Agilidade: Consultorias podem propor soluções rápidas com metodologias já testadas, visando resultados em prazo mais curto.

- Implementação estruturada: Possuem processos bem definidos e experiências em diferentes contextos, permitindo um escopo abrangente.

- Desvantagens:

- Custo elevado: Pode representar um investimento significativo, principalmente se envolver consultores renomados ou serviços completos.



- Flexibilidade limitada: A proposta inicial pode não ser adaptável ao longo do projeto sem custos adicionais.

- Suporte pós-implementação: Necessidade de renegociar contratos para suporte contínuo, o que pode gerar despesas extras.

3. ****Criação de Unidades de Regularização Fundiária dentro da Prefeitura****

- Vantagens:

- Controle total: A gestão direta permite melhor acompanhamento e alinhamento com as diretrizes municipais e políticas públicas.

- Sustentabilidade: Permite pensar em soluções de longo prazo e garantir continuidade nas ações e programas.

- Acesso a recursos: Possibilidade de acessar verbas municipais, estaduais e federais diretamente sem intermediários.

- Desvantagens:

- Custo inicial alto: Requer investimentos em capacitação, estrutura física e contratação de pessoal especializado.

- Tempo de implementação elevado: A criação e organização de uma nova unidade pode levar tempo e enfrentar processos burocráticos.

- Risco político: Mudanças de administração podem impactar a continuidade e os compromissos assumidos pela nova gestão.

4. ****Utilização de Tecnologias de Informação para Planejamento e Registro****

- Vantagens:

- Eficiência: Softwares específicos podem otimizar processos de registro e mapeamento fundiário, aumentando a eficiência na coleta de dados.

- Redução de erros: Processos digitalizados tendem a reduzir erros humanos, levando a registros mais precisos.

- Acessibilidade: Facilita o acesso à informação pela população, aumentando transparência e participação social.

- Desvantagens:

- Custo de implementação: Aquisição de sistemas e treinamento de funcionários pode demandar um investimento inicial considerável.

- Dependência tecnológica: Necessidade de manutenção constante da infraestrutura e atualização de software, gerando custos recorrentes.

- Necessidade de capacitação: Exige treinamento para equipe municipal, o que pode atrasar a implementação inicial.

5. ****Implementação de Projetos Pilotos de Regularização Urgente****

- Vantagens:

- Abordagem prática: Permite testar soluções em áreas críticas antes de uma implementação em larga escala, ajustando a metodologia.

- Engajamento da comunidade: Envolve a comunidade desde o início, promovendo maior aceitação e participação popular.

- Utilização de recursos temporários: Pode utilizar recursos disponíveis através de editais pontuais



ou parcerias.

- Desvantagens:

- Limitado escopo: Os resultados podem não ser representativos para o todo do município, dificultando a extrapolação dos dados.

- Duração curta: Cronogramas apertados podem prejudicar a qualidade das intervenções realizadas.

- Saturação de recursos: Projetos pilotos muitas vezes dependem de recursos temporários e podem ser descontinuados após o término do financiamento.

Análise Comparativa das Soluções

- Parcerias com ONGs: Boa relação custo-benefício, mas dependência de recursos externos pode ser um limitante.

- Consultorias Especializadas: Alta qualidade técnica e proposta ágil, mas é uma opção mais custosa e com flexibilidade restrita.

- Criação de Unidades Municipais: Controle e sustentabilidade são pontos fortes, porém com custo inicial elevado e risco político significativo.

- Tecnologias da Informação: Potencial de eficiência, mas demanda altos investimentos iniciais e manutenção constante.

- Projetos Pilotos: Flexibilidade e engajamento direto com a comunidade, mas com limitações e possíveis riscos à continuidade.

A escolha da melhor solução depende da análise cuidadosa das características locais de Buriti do Tocantins, considerando o equilíbrio entre custo, eficiência e impacto social desejado.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A falta de regularização fundiária em Buriti do Tocantins é um desafio significativo que impede o desenvolvimento socioeconômico e a implementação eficaz de políticas públicas. A escolha pela contratação de consultorias especializadas em regularização fundiária se justifica por uma série de aspectos técnicos, operacionais e econômicos que demonstram a viabilidade e a relevância dessa solução.

Os aspectos técnicos são cruciais para a justificativa da escolha. Consultores especializados possuem conhecimento aprofundado nas legislações pertinentes e nas melhores práticas para a regularização fundiária. Essa expertise garante um desempenho superior na execução das atividades envolvidas, promovendo a adequação dos processos às exigências normativas e minimizando riscos jurídicos. Além disso, as consultorias oferecem soluções adaptadas à realidade local, utilizando metodologias que consideram as especificidades sociais, culturais e ambientais de Buriti do Tocantins. A compatibilidade dessas soluções com as necessidades do município assegura que os resultados sejam efetivos e sustentáveis ao longo do tempo, favorecendo a implementação contínua de políticas públicas relevantes.



Na esfera operacional, a contratação de consultorias também apresenta inúmeras vantagens. As empresas especializadas geralmente contam com suporte técnico e matêm uma estrutura que permite a rápida adaptação a novos desafios e demandas emergentes. Isso significa que, além da execução inicial dos serviços, haverá possibilidade de manutenção adequada das iniciativas implementadas, garantindo que a regularização fundiária não se torne um esforço pontual, mas sim um compromisso contínuo com o desenvolvimento do município. É importante destacar que essas consultorias possuem escalabilidade, o que possibilita a expansão das ações conforme a demanda, podendo atender um maior número de áreas e populações assim que novas necessidades forem identificadas.

Do ponto de vista econômico, a escolha de contratar consultorias especializadas apresenta um custo-benefício altamente favorável. Embora possa haver um investimento inicial significativo, o retorno esperado em termos de incremento do valor das propriedades regularizadas e a facilitação do acesso a crédito, incluindo recursos públicos e privados, torna essa opção vantajosa. A regularização fundiária pode desencadear o aumento da arrecadação municipal por meio do IPTU, além de promover a valorização imobiliária, impulsionando o comércio e atrativo para investimentos. Portanto, o retorno sobre o investimento se traduz não apenas em ganhos financeiros diretos, mas também em melhorias na qualidade de vida da população e na consolidação de direitos territoriais.

Por fim, a escolha pela contratação de consultorias especializadas se mostra como uma alternativa sólida ao problema da regularização fundiária em Buriti do Tocantins. Os benefícios técnicos, operacionais e econômicos resultantes dessa decisão proporcionam um caminho claro para a superação desse obstáculo, alinhando-se aos interesses públicos e às necessidades prementes do município. Essa abordagem não apenas favorecerá a qualificação das políticas públicas, mas também contribuirá decisivamente para o desenvolvimento socioeconômico da região.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Lote 01					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Contratação de empresa especializada para a realização de Micro Parcelamento dos Lotes Urbanos do Município de Buriti do Tocantins-TO, contemplando as etapas a seguir: plano de trabalho técnico social, levantamento Topográfico, diagnóstico urbano, projeto de regularização, fechamento de quadro geral de áreas, elaboração da Planta Genérica de Valores conforme a Legislação vigente, atualização do cadastro imobiliário municipal, conforme condições e especificações contidas neste termo de referência.	Lt	2.300,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Total					R\$ 0,00



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



A contratação não será parcelada.

A contratação de consultorias especializadas em regularização fundiária para a Prefeitura Municipal de Buriti do Tocantins não será parcelada, considerando que a complexidade e a natureza dos serviços demandam uma abordagem integrada. A regularização fundiária implica em um conjunto de atividades interligadas que precisam ser executadas de maneira sequencial e contínua para garantir a eficácia do processo. O parcelamento poderia resultar em desarticulações entre as etapas, comprometer a qualidade das entregas e prejudicar a integração das soluções propostas, dificultando o alcance das metas estabelecidas.

Além disso, o acesso a consultorias especializadas requer um conhecimento técnico profundo e específico, bem como um longo tempo de imersão nos aspectos sociais, jurídicos e ambientais do município. Ao optar por uma contratação única, asseguramos a continuidade do trabalho da equipe consultora, evitando interrupções que poderiam gerar retrabalho e aumentar os custos a longo prazo. Essas condições são fundamentais para o desenvolvimento de políticas públicas eficazes e para a promoção do desenvolvimento socioeconômico que a regularização fundiária pode proporcionar.

Por fim, a eficiência da contratação está diretamente ligada à possibilidade de uma execução mais fluida e ágil das atividades necessárias para a regularização fundiária. Ao não parcelar a contratação, garantimos uma gestão mais estratégica dos recursos públicos, permitindo assim um atendimento mais efetivo ao interesse público. Uma consultoria unificada proporcionará resultados mais consistentes e impactantes, possibilitando um verdadeiro avanço nas políticas de regularização e no desenvolvimento sustentável do município.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação para a regularização fundiária no município de Buriti do Tocantins visa proporcionar um impacto significativo na economicidade do município. Ao garantir a titulação das propriedades, promove-se a segurança jurídica dos imóveis, facilitando o acesso a créditos e financiamento. Essa melhoria no ambiente econômico pode atrair novos investidores e estimular o empreendedorismo local, resultando em um aumento na arrecadação municipal por meio de impostos, como IPTU e ITBI. Assim, a solução escolhida não apenas maximiza o custo-benefício ao reduzir os custos associados à insegurança fundiária, mas também potencializa a geração de receitas para a Prefeitura.

Além disso, o gerenciamento eficiente dos recursos humanos, materiais e financeiros é fundamental para essa iniciativa. A contratação deve incluir profissionais capacitados para realizar atividades de mapeamento, regularização documental e articulação com a comunidade. Isso garante que o trabalho seja executado de forma ágil e eficaz, evitando desperdícios e retrabalhos. A utilização de tecnologias geoespaciais e sistemas de informação também se revela essencial para otimizar os processos, permitindo uma gestão mais eficiente dos dados fundiários e reduzindo os custos operacionais.

Em termos de recursos financeiros, a regularização fundiária pode levar à diminuição de gastos públicos associados a litigâncias e disputas de propriedade. Com menos conflitos judiciais, há uma



redução nas despesas do município com honorários advocatícios e custas judiciais. Além disso, a mobilização adequada de recursos pode permitir a execução de ações complementares, como melhorias de infraestrutura em áreas regularizadas, ampliando ainda mais o impacto positivo sobre a economia local.

Portanto, ao abordar a falta de regularização fundiária com uma solução estruturada e focada, a Prefeitura de Buriti do Tocantins não apenas busca atender a uma necessidade social, mas também otimiza seus recursos, gerando economia e promovendo um desenvolvimento sustentável e inclusivo para a população.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para enfrentar a falta de regularização fundiária no município de Buriti do Tocantins, a Administração deve adotar providências específicas que garantam a implementação eficaz das políticas públicas e contribuam para o desenvolvimento socioeconômico. Em primeiro lugar, é essencial realizar um levantamento georreferenciado das áreas a serem regularizadas. Essa ação possibilitará a identificação precisa dos locais onde as intervenções de regularização devem ocorrer, otimizando os recursos e evitando sobreposições de esforços.

Além disso, a contratação de serviços especializados em regularização fundiária é uma medida necessária. Este serviço pode incluir estudos de viabilidade jurídica, elaboração de projetos técnicos e assessoria nas etapas administrativas vinculadas ao processo de regularização. A expertise técnica será fundamental para garantir que as ações estejam alinhadas com as normas vigentes e que resultem em um processo eficaz.

Outra providência relevante é a criação de um sistema integrado de informações fundiárias. Isso permitirá que a gestão municipal tenha acesso a dados atualizados sobre propriedades e demandas de regularização, promovendo decisões embasadas e aumentando a transparência nas ações governamentais.

Considerando também a necessidade de engajamento da comunidade, a organização de oficinas e reuniões informativas direcionadas aos moradores das áreas a serem regularizadas deve ser planejada. Essas iniciativas visam esclarecer o processo de regularização, atender às dúvidas da população e fomentar a participação social, essencial para o sucesso das políticas implementadas.

Por fim, se for constatada a complexidade técnica e específica das atividades a serem desempenhadas, a capacitação de servidores envolvidos na fiscalização e gestão contratual poderá ser justificada. Essa capacitação deve visar ao entendimento das nuances legais e operacionais do processo de regularização fundiária, assegurando que a administração exerça sua função de forma eficiente.



Essas providências foram descritas com o intuito de garantir a adoção de medidas práticas e eficientes, visando sempre à economicidade, eficiência e eficácia na utilização dos recursos públicos disponíveis na implementação da solução escolhida para a problemática da regularização fundiária em Buriti do Tocantins.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e interdependentes para a solução da falta de regularização fundiária em Buriti do Tocantins revela que, no contexto específico dessa problemática, não são necessárias contratações adicionais antes da implementação da solução escolhida. A regularização fundiária é uma atividade que pode ser realizada de forma autônoma por meio da contratação direta de serviços especializados.

Entretanto, algumas possíveis contratações necessárias podem ser consideradas ao longo da execução do trabalho de regularização fundiária. Por exemplo, pode haver a necessidade de adquirir serviços de georreferenciamento para delimitar corretamente as áreas a serem regularizadas. Além disso, a contratação de consultoria jurídica pode ser fundamental para garantir que todos os procedimentos legais sejam seguidos adequadamente durante o processo de regularização.

Outra contratação relevante seria a de equipes de campo para realizar as medições físicas e objetivar as áreas que estão sendo analisadas. Essas equipes poderiam coletar dados essenciais que viabilizam a regularização das propriedades.

Por fim, dependendo dos resultados obtidos nas fases iniciais do projeto, pode-se considerar a necessidade de contratações adicionais para realizar estudos socioeconômicos que embasem as políticas públicas a serem implementadas após a regularização fundiária. No entanto, todas essas contratações são complementares à ação principal e não representam um impeditivo para a realização imediata da solução proposta.

Portanto, conclui-se que a solução de contratações para a regularização fundiária pode ser iniciada sem a necessidade de contratações prévias interdependentes, exceto pelas especificidades mencionadas que serão relevantes no decorrer da execução do projeto.



IMPACTOS AMBIENTAIS

No contexto da falta de regularização fundiária em Buriti do Tocantins, os impactos ambientais decorrentes da solução adotada devem ser criteriosamente analisados. A principal preocupação refere-se à possível degradação do solo e da vegetação local, causada pela ocupação desordenada. Além disso, a implementação de políticas públicas pertinentes pode gerar um aumento no fluxo de pessoas e bens na área, o que pode pressionar os recursos naturais disponíveis.



Para mitigar esses impactos, é fundamental promover práticas de planejamento urbano que considerem o uso sustentável do solo. Isso inclui a criação de áreas verdes e espaços públicos que preservem a biodiversidade local. Projetos de regularização fundiária devem incluir processos de reflorestamento e recuperação de áreas degradadas, garantindo a manutenção da qualidade ambiental ao mesmo tempo em que promove o desenvolvimento socioeconômico.

A eficiência energética deve ser um critério central nas contratações relacionadas à implementação das políticas públicas. Isso se traduz na adoção de tecnologias que consomem menos energia, como a iluminação pública LED, e na escolha de materiais sustentáveis e com baixo impacto ambiental para a construção e manutenção de infraestrutura urbana. Além disso, a promoção de soluções de energia renovável, como painéis solares, pode reduzir a dependência de fontes não renováveis e minimizar a pegada ecológica do município.

Em relação à logística reversa, é essencial considerar a coleta e o reaproveitamento de materiais provenientes da urbanização e das reformas necessárias para a regularização fundiária. A implementação de programas de reciclagem deve ser incentivada, facilitando a destinação adequada de resíduos e bens inservíveis, contribuindo assim para a redução do volume de lixo produzido. Essas ações podem incluir parcerias com empresas locais e cooperativas de catadores, fomentando a economia circular e beneficiando a comunidade.

Por fim, a conscientização da população é crucial para o sucesso das medidas mitigadoras propostas. Campanhas educativas sobre o uso responsável dos recursos naturais, a importância da regularização fundiária e as práticas de reciclagem ajudarão a engajar a comunidade na proteção ambiental, garantindo um desenvolvimento mais sustentável para Buriti do Tocantins.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Buriti do Tocantins - TO, 3 de Janeiro de 2025

HONNY CAYRES DE BRITO

Diretor de Compras

28/2023



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITI DO TOCANTINS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

