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
O Município de Buriti do Tocantins enfrenta dificuldades na regularização fundiária de imóveis urbanos, em razão da existência de propriedades sem a devida formalização documental e registral, comprometendo a segurança jurídica da posse e da propriedade, o ordenamento territorial e a adequada gestão do patrimônio imobiliário municipal.

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

O problema central enfrentado pelo Município de Buriti do Tocantins é a ausência de formalização documental e registral de propriedades urbanas. Essa situação compromete a segurança jurídica da posse e da propriedade, dificultando o ordenamento territorial e a gestão eficiente do patrimônio imobiliário municipal. A falta de regularização fundiária impede que os proprietários tenham acesso a direitos plenos sobre seus imóveis, gerando incertezas e conflitos potenciais.

Os atores envolvidos incluem os proprietários dos imóveis, que enfrentam insegurança quanto à posse e à propriedade, e a administração municipal, que encontra dificuldades na gestão territorial e na arrecadação de tributos. A percepção do problema é de que a regularização fundiária é essencial para garantir direitos, promover o desenvolvimento urbano ordenado e assegurar a justiça social.

Resolver esse problema é de interesse público, pois a regularização fundiária trará benefícios significativos, como o aumento da segurança jurídica, a valorização dos imóveis e a melhoria na arrecadação de impostos. Espera-se também uma redução no tempo de espera para a resolução de conflitos fundiários, maior eficiência

na gestão pública e um melhor atendimento às demandas dos cidadãos. Esses resultados justificam o investimento necessário, alinhando-se ao interesse público e promovendo o desenvolvimento sustentável do município.

REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A definição clara dos requisitos para a solução contratada é essencial para garantir que a regularização fundiária no Município de Buriti do Tocantins seja realizada de forma eficaz, assegurando a segurança jurídica e a gestão adequada do patrimônio imobiliário.

Mapeamento e Diagnóstico Inicial: A solução deve incluir um levantamento detalhado das áreas urbanas, identificando propriedades sem formalização documental e registral.

Sistema de Gestão de Informações: Deve ser implementado um sistema digital para registro e acompanhamento dos processos de regularização fundiária, acessível e seguro.

Capacitação Técnica: A contratada deve oferecer treinamento para os servidores municipais, garantindo a correta utilização do sistema e a compreensão dos processos de regularização.

Consultoria Jurídica Especializada: A solução deve incluir suporte jurídico especializado em regularização fundiária para orientar e validar os procedimentos adotados.

Plano de Comunicação e Sensibilização: Deve ser desenvolvido um plano para informar e engajar a comunidade local sobre os processos e benefícios da regularização fundiária.

Conformidade com Normas Técnicas: Todos os procedimentos devem estar em conformidade com as normas técnicas e regulamentações vigentes, assegurando a legalidade dos processos.

Relatórios Periódicos de Progresso: A contratada deve fornecer relatórios mensuráveis e verificáveis sobre o andamento dos processos de regularização, com indicadores de desempenho claros.

Integração com Sistemas Existentes: A solução deve ser compatível e integrável com os sistemas de gestão já utilizados pela Prefeitura, evitando redundâncias e facilitando a troca de informações.

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

1. **Sistema de Gestão Fundiária**

Descrição: Software especializado em gestão fundiária que permite o mapeamento, cadastro e regularização de imóveis urbanos, integrando informações geográficas e documentais.

Vantagens:
Implementação rápida com suporte técnico.

Atualizações contínuas e suporte ao usuário.
Integração com sistemas de georreferenciamento.
Desvantagens:
Custo de licenciamento e manutenção.
Dependência do fornecedor para customizações.
Possíveis custos adicionais para módulos específicos.

2. **Consultoria Especializada em Regularização Fundiária**

Descrição: Contratação de empresa especializada para realizar o levantamento, análise e regularização dos imóveis, incluindo a parte documental e registral.

Vantagens:
Expertise técnica e jurídica especializada.
Redução de erros no processo de regularização.
Flexibilidade para adaptar-se às necessidades locais.
Desvantagens:
Custo elevado dos serviços especializados.
Dependência de terceiros para execução.
Prazos podem ser longos dependendo da complexidade.

3. **Parceria com Universidades**

Descrição: Estabelecimento de parcerias com instituições de ensino superior para projetos de extensão que envolvam estudantes e professores na regularização fundiária.

Vantagens:
Custo reduzido ou nulo.
Contribuição acadêmica e inovação.
Formação de mão de obra local qualificada.
Desvantagens:
Maior tempo para implementação e resultados.
Necessidade de supervisão e coordenação contínua.
Possível limitação de recursos técnicos.

4. **Desenvolvimento de Sistema Interno**

Descrição: Criação de um sistema próprio pela equipe de TI do município para gerenciar a regularização fundiária.

Vantagens:
Total personalização conforme as necessidades locais.
Menor dependência de fornecedores externos.
Possibilidade de integração com outros sistemas municipais.
Desvantagens:
Necessidade de equipe técnica especializada.

Maior prazo de desenvolvimento e implementação.
Custo inicial elevado para desenvolvimento e testes.

5. Uso de Drones para Mapeamento

Descrição: Utilização de drones para realizar o mapeamento aéreo dos imóveis, gerando dados precisos para a regularização fundiária.

Vantagens:
Alta precisão e rapidez no levantamento de dados.
Redução de custos com levantamentos tradicionais.
Atualização fácil e rápida de informações geográficas.
Desvantagens:
Necessidade de investimento inicial em equipamentos.
Requer capacitação técnica para operação.
Dependência de condições climáticas para operação.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução escolhida para enfrentar as dificuldades de regularização fundiária no Município de Buriti do Tocantins é a contratação de uma consultoria especializada. Essa abordagem técnica visa garantir um desempenho elevado na formalização documental e registral dos imóveis urbanos. A consultoria trará expertise e metodologias comprovadas, assegurando que o processo seja conduzido de forma eficiente e dentro dos padrões exigidos. A compatibilidade com a infraestrutura existente é garantida, pois a consultoria adaptará suas práticas às necessidades específicas do município, alinhando-se aos objetivos da organização de promover segurança jurídica e ordenamento territorial.

A facilidade de implementação é um ponto forte, uma vez que a consultoria possui experiência em projetos similares, permitindo uma rápida adaptação ao contexto local. Além disso, a solução é escalável, podendo ser ajustada para atender a futuras demandas de regularização, conforme o município cresce e suas necessidades evoluem. Isso garante que o investimento inicial possa ser aproveitado em longo prazo, sem a necessidade de reestruturações significativas.

Do ponto de vista operacional, a consultoria oferecerá manutenção e suporte contínuos, assegurando a confiabilidade e a continuidade do funcionamento dos processos de regularização. A adaptabilidade da solução é garantida pela capacidade da consultoria de ajustar suas abordagens ao contexto específico de Buriti do Tocantins, considerando as particularidades culturais e econômicas da região. Isso resulta em uma solução que não só atende às necessidades imediatas, mas também se integra de forma harmoniosa ao ambiente local.

Economicamente, a contratação de uma consultoria especializada apresenta um excelente custo-benefício em relação a alternativas como a formação de uma equipe interna. O retorno sobre o investimento é esperado na forma de maior eficiência administrativa e redução de custos indiretos, como litígios e disputas fundiárias. A expertise da consultoria permitirá que o município evite erros comuns e onerosos, otimizando os recursos disponíveis.

Em termos de interesse público e viabilidade, a solução escolhida contribui significativamente para atender de forma mais eficiente e eficaz as demandas da população por segurança jurídica na posse e propriedade de imóveis. A consultoria especializada se mostra mais adequada em relação a outras opções, pois oferece uma abordagem comprovada e adaptável, garantindo resultados consistentes e alinhados com os objetivos de desenvolvimento urbano sustentável do município.

QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Lote 01					
Item	**Descrição**	**Unidade**	**Quant.**	**R$ Unid.**	**R$ Total**
1	Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos especializados destinados à execução integral das atividades necessárias à Regularização Fundiária Urbana – REURB, contemplando todas as etapas, procedimentos, estudos, levantamentos, projetos, assessoramento técnico e demais serviços indispensáveis à efetiva conclusão dos processos de regularização fundiária	Lote	2.844	R$ 0,00	R$ 0,00
Valor Total					**R$ 0,00**

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A decisão de não parcelar a contratação para a consultoria especializada em regularização fundiária é a mais adequada, pois garante uma abordagem integrada e coesa para enfrentar o problema da regularização de imóveis urbanos. Ao contratar uma única empresa, asseguramos que todas as etapas do processo sejam coordenadas de forma uniforme, evitando descontinuidades e garantindo uma visão holística do projeto.
Essa abordagem integral facilita a gestão do contrato, pois centraliza a responsabilidade técnica em um único fornecedor, simplificando o acompanhamento e a fiscalização das atividades. Isso também reduz o risco de conflitos entre diferentes fornecedores e assegura que todas as partes do projeto estejam alinhadas com a mesma estratégia e objetivos, promovendo maior eficiência e eficácia na execução.
Além disso, a contratação de uma única empresa pode resultar em economia de escala, já que o fornecedor pode otimizar recursos e processos ao lidar com todas as fases do projeto. Isso contribui para um melhor atendimento ao interesse público, garantindo que o município de Buriti do Tocantins receba um serviço de qualidade, com soluções integradas e adaptadas às suas necessidades específicas.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma consultoria especializada em regularização fundiária para o Município de Buriti do Tocantins visa alcançar resultados significativos em diversas áreas:
Economicidade: A solução proposta maximiza o custo-benefício ao reduzir custos associados a litígios fundiários e à informalidade. A formalização dos imóveis urbanos potencializa a arrecadação de tributos, como o IPTU, aumentando a receita municipal sem a necessidade de novos investimentos.

Otimização de recursos: A consultoria permitirá uma melhor alocação dos recursos humanos, reduzindo a sobrecarga de servidores municipais e direcionando esforços para atividades estratégicas. O uso de tecnologias e metodologias especializadas evita desperdícios materiais e financeiros, garantindo que os recursos sejam aplicados de forma eficiente.
Eficiência e eficácia: A melhoria na prestação dos serviços ocorrerá por meio da padronização e racionalização dos processos de regularização fundiária. A consultoria trará expertise técnica, promovendo a segurança jurídica e a organização territorial. Isso resultará em um ambiente mais propício para o desenvolvimento urbano e econômico.

Indicadores ou metas mensuráveis:
1. Redução de 30% no tempo médio de regularização de imóveis urbanos em até 12 meses após a implementação.
2. Aumento de 20% na arrecadação do IPTU em até 24 meses, decorrente da formalização de propriedades.
3. Regularização documental de pelo menos 70% dos imóveis urbanos informais em até 36 meses.
4. Diminuição de 40% nos casos de litígios fundiários em até 24 meses.
Esses resultados esperados contribuirão para a melhoria da gestão patrimonial e do ordenamento territorial do município.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a implementação da consultoria especializada em regularização fundiária, é essencial garantir a infraestrutura tecnológica adequada. Isso inclui a instalação de sistemas de informação geográfica (SIG) e softwares específicos para mapeamento e análise de dados fundiários. Além disso, é necessário assegurar que os servidores tenham acesso a computadores com capacidade técnica suficiente para operar esses sistemas, além de uma conexão de internet estável para facilitar a comunicação e o compartilhamento de dados com a equipe de consultoria.
Outra providência crucial é a capacitação técnica dos servidores municipais que irão atuar diretamente no projeto. Eles devem ser treinados para utilizar as ferramentas tecnológicas implementadas e para compreender os processos de regularização fundiária, garantindo assim uma colaboração eficaz com a consultoria. A capacitação pode incluir workshops, cursos online ou presenciais, focando em técnicas de mapeamento, análise de dados e procedimentos legais relacionados à regularização fundiária.
Por fim, é necessário obter as licenças e autorizações específicas para o uso dos softwares e ferramentas tecnológicas, além de garantir que todos os dados utilizados e gerados no processo estejam em conformidade com as normas de proteção de dados. Isso assegura que a consultoria possa operar de forma legal e eficiente, respeitando a privacidade e a segurança das informações dos proprietários e do município.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A solução escolhida, que é a contratação de uma consultoria especializada em regularização fundiária, não possui dependência com outras contratações correlatas ou interdependentes. A consultoria é autossuficiente para atender às necessidades do município, pois abrange todas as etapas necessárias para a regularização fundiária, desde o diagnóstico até a implementação das soluções propostas.
A consultoria especializada possui a expertise técnica necessária para lidar com as questões documentais e registrais, além de propor estratégias para a segurança jurídica da posse e propriedade. Ela também é capaz de

realizar o ordenamento territorial e a gestão do patrimônio imobiliário municipal sem a necessidade de serviços adicionais.
Portanto, não há necessidade de contratações adicionais para que a solução funcione plenamente, uma vez que a consultoria contratada já contempla todos os serviços e análises técnicas necessárias para a execução do projeto de regularização fundiária no município de Buriti do Tocantins.

IMPACTOS AMBIENTAIS

Impactos Ambientais Identificados
Consumo de Recursos Naturais: A regularização fundiária pode demandar o uso de materiais para demarcação e documentação, impactando o consumo de papel e outros insumos.
Geração de Resíduos: Durante o processo, pode haver geração de resíduos sólidos, como documentos descartados e embalagens de materiais utilizados.

Medidas Mitigadoras Propostas
Priorizar o uso de materiais reciclados e recicláveis na produção de documentos e materiais de demarcação.
Implementar práticas de digitalização para reduzir o consumo de papel, promovendo o uso de plataformas digitais para armazenamento e compartilhamento de informações.
Estabelecer parcerias com empresas locais para a coleta e reciclagem de resíduos gerados, garantindo a logística reversa.
Avaliar a possibilidade de consórcios regionais para otimizar a gestão de resíduos e recursos, considerando a infraestrutura disponível no município.
Incentivar a capacitação dos envolvidos no projeto para práticas sustentáveis, visando a redução de impactos ambientais ao longo de todo o processo.

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, 28 de Setembro de 2026

_____

HONNY CAYRES DE BRITO
Diretor de Compras 28/2023

HONNY CAYRES DE BRITO:97256161115
Assinado de forma digital por HONNY CAYRES DE BRITO:97256161115
Dados: 2026.09.28 10:54:01 -03'00'