



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Mun. Extraordinária de Regularização Fundiária, 00.766.717/0001-49



Alinhamento com o Planejamento Anual

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



Equipe de Planejamento

Hans Lawson Alves de Sousa



Problema Resumido

Falta de regularização fundiária adequada no município de Sítio Novo 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 em Sítio Novo do Tocantins representa um problema significativo que afeta diretamente a segurança jurídica dos moradores, a gestão territorial e o desenvolvimento urbano do município. A ausência de documentação legal das propriedades impede que os cidadãos tenham acesso a direitos básicos, como a obtenção de financiamentos e a segurança de posse, além de dificultar a implementação de políticas públicas eficazes. Essa situação gera incertezas e conflitos sobre a posse de terras, impactando negativamente a qualidade de vida da população.

Os principais envolvidos são os moradores que enfrentam insegurança quanto à posse de suas propriedades, a administração municipal que lida com desafios na gestão do território e as instituições financeiras que encontram barreiras para oferecer crédito. A percepção geral é de que a regularização fundiária é essencial para promover a justiça social, garantir direitos de propriedade e fomentar o desenvolvimento econômico local. Sem essa regularização, a cidade enfrenta dificuldades em planejar e executar melhorias urbanas e em atrair investimentos.

Resolver esse problema é de interesse público, pois trará diversos benefícios, como a formalização das propriedades, que resultará em maior arrecadação de impostos e melhoria na infraestrutura urbana. Espera-se também a redução de conflitos fundiários e a promoção de um ambiente mais seguro para



investimentos. A regularização fundiária adequada contribuirá para um planejamento urbano mais eficiente, melhorando a qualidade de vida dos cidadãos e fortalecendo a economia local. Esses resultados justificam a necessidade de uma intervenção planejada e estruturada, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de forma eficaz e transparente.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A definição de requisitos técnicos para a contratação de uma solução de regularização fundiária é crucial para garantir que o município de Sítio Novo do Tocantins alcance uma gestão territorial eficiente e sustentável. A seguir, são apresentados os requisitos necessários para a contratação:

Diagnóstico Territorial Completo: A solução deve incluir a realização de um diagnóstico abrangente das áreas urbanas e rurais, identificando a situação fundiária atual e mapeando as áreas prioritárias para regularização.

Plano de Regularização Fundiária: Deve ser elaborado um plano detalhado que contemple as etapas, prazos e recursos necessários para a execução da regularização fundiária, alinhado com as diretrizes do município.

Capacitação Técnica: A solução deve prever a capacitação dos servidores municipais envolvidos no processo de regularização, garantindo a transferência de conhecimento e a continuidade das ações.

Tecnologia de Georreferenciamento: A contratação deve incluir o uso de tecnologia de georreferenciamento para a identificação precisa das propriedades e a atualização do cadastro imobiliário.

Participação Comunitária: O processo deve assegurar mecanismos de participação e consulta pública, envolvendo a comunidade local nas decisões e garantindo transparência.

Conformidade Legal: A solução deve estar em conformidade com a Lei 14.133/21 e outras normas pertinentes, assegurando que todos os procedimentos legais sejam seguidos.

Relatórios Periódicos: A contratada deve fornecer relatórios periódicos detalhados sobre o andamento das atividades, permitindo o acompanhamento e a avaliação contínua do processo.

Sustentabilidade Ambiental: As ações de regularização devem considerar a preservação ambiental, respeitando áreas de proteção e promovendo o desenvolvimento sustentável.

Integração com Sistemas Municipais: A solução deve ser compatível com os sistemas de informação já existentes na prefeitura, permitindo a integração e atualização dos dados cadastrais.

Prazo de Execução: O projeto deve ser executado dentro de um prazo previamente estabelecido, com cronograma detalhado e metas claras para cada etapa.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Contratação de Empresa Especializada em Regularização Fundiária

Descrição: Contratar uma empresa especializada para realizar o processo de regularização fundiária, incluindo levantamento topográfico, cadastro socioeconômico, e emissão de títulos de propriedade.

Vantagens:

- Experiência e expertise técnica no processo
- Redução de erros e retrabalhos
- Prazos de implementação mais curtos
- Suporte contínuo durante o processo

Desvantagens:

- Custo elevado de contratação
- Dependência de terceiros
- Possíveis atrasos devido a fatores externos

Desenvolvimento de Sistema Interno de Gestão Fundiária

Descrição: Criar um sistema interno para gerenciar e executar o processo de regularização fundiária, utilizando equipe própria da prefeitura.

Vantagens:

- Personalização completa do sistema
- Menor dependência de fornecedores externos
- Controle total sobre o processo

Desvantagens:

- Necessidade de equipe técnica especializada
- Custo inicial elevado
- Tempo de desenvolvimento prolongado

Parceria com Instituições de Ensino e Pesquisa

Descrição: Estabelecer parcerias com universidades ou institutos de pesquisa para desenvolver projetos de regularização fundiária, aproveitando conhecimento acadêmico e mão de obra estudantil.

Vantagens:

- Custo reduzido
- Acesso a pesquisas e tecnologias inovadoras
- Formação de mão de obra local



Desvantagens:

Prazos de implementação mais longos
Dependência de cronogramas acadêmicos
Possível falta de experiência prática

Utilização de Software de Mercado para Regularização Fundiária

Descrição: Adquirir e implementar um software já existente no mercado especializado em regularização fundiária.

Vantagens:

Implementação rápida
Suporte e atualizações contínuas
Custo diluído em licenciamento

Desvantagens:

Menor flexibilidade de customização
Dependência do fornecedor
Possíveis custos adicionais em módulos extras

Capacitação e Treinamento de Servidores Municipais

Descrição: Investir na capacitação de servidores municipais para que possam realizar a regularização fundiária de forma autônoma.

Vantagens:

Desenvolvimento de competências internas
Redução de custos a longo prazo
Maior controle sobre o processo

Desvantagens:

Tempo necessário para capacitação
Possível resistência à mudança
Necessidade de atualização contínua de conhecimentos



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A contratação de uma empresa especializada em regularização fundiária para o município de Sítio Novo do Tocantins apresenta um desempenho técnico esperado elevado, visto que essas empresas possuem expertise consolidada em processos complexos de regularização. A experiência técnica reduz significativamente a possibilidade de erros e retrabalhos, garantindo a precisão em levantamentos topográficos e no cadastro socioeconômico. Além disso, a compatibilidade com a infraestrutura



existente é assegurada, pois a empresa contratada adaptará suas metodologias aos objetivos da Prefeitura, promovendo uma implementação eficiente e alinhada com as necessidades locais.

A facilidade de implementação é um ponto forte, uma vez que a empresa especializada traz consigo metodologias e tecnologias avançadas que permitem uma execução ágil das atividades. A solução também é escalável, possibilitando sua adaptação para atender futuras demandas de regularização fundiária à medida que o município cresce. Isso garante que a solução não apenas resolva problemas imediatos, mas também se mantenha eficaz a longo prazo.

Do ponto de vista operacional, a manutenção e o suporte contínuos oferecidos pela empresa contratada asseguram a confiabilidade e a continuidade do funcionamento dos processos. A adaptabilidade da solução ao contexto da organização e da região é um diferencial, pois a empresa ajustará suas práticas às especificidades locais, respeitando as particularidades socioeconômicas e culturais de Sítio Novo do Tocantins. Isso resulta em um processo mais eficaz e em sintonia com a realidade do município.

Economicamente, embora o custo de contratação seja elevado, o custo-benefício é justificado pela qualidade e eficiência dos serviços prestados. A expertise da empresa contratada minimiza riscos de retrabalho e atrasos, o que, a longo prazo, representa economia de recursos públicos. O retorno sobre o investimento é esperado na forma de uma administração mais eficiente e na redução de custos indiretos, como litígios fundiários e disputas por posse de terra, que são comuns em áreas não regularizadas.

A solução contribui significativamente para o interesse público, pois a regularização fundiária promove segurança jurídica para os moradores, possibilitando acesso a financiamentos e melhorias habitacionais. A emissão de títulos de propriedade fortalece a cidadania e o desenvolvimento econômico local. Esta alternativa se mostra mais adequada em relação às demais opções do mercado, pois combina expertise técnica com um profundo entendimento das necessidades específicas do município, garantindo que o interesse público seja atendido de maneira eficaz e sustentável.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
LOTE 01 - SERVIÇOS PRELIMINARES E DIAGNÓSTICO					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Atividades preliminares 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 25.432,00	R\$ 25.432,00
2	Mobilização comunitária 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 38.151,00	R\$ 38.151,00
3	Cadastro físico 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 127.170,00	R\$ 127.170,00
4	Cadastro Social 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 216.189,00	R\$ 216.189,00
LOTE 02 - ESTUDOS TÉCNICOS					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
5	Cartografia básica 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 190.755,00	R\$ 190.755,00
6	Estudo Técnico ambiental 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 38.151,00	R\$ 38.151,00
7	Estudo técnico de áreas de risco 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 50.869,00	R\$ 50.869,00
LOTE 03 - PROJETOS DE INFRAESTRUTURA					



Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
8	Projetos de Regularização fundiária 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 76.302,00	R\$ 76.302,00
9	Projetos de infraestrutura essencial - esgotamento sanitário 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 101.736,00	R\$ 101.736,00
10	Projetos de infraestrutura essencial - abastecimento de água 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 101.736,00	R\$ 101.736,00
11	Projetos de infraestrutura essencial - energia elétrica 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 101.736,00	R\$ 101.736,00
12	Projetos de infraestrutura essencial - drenagem 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 101.736,00	R\$ 101.736,00
LOTE 04 - REGISTRO E TITULAÇÃO					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
13	Registro de projeto de Regularização Fundiária 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 63.586,00	R\$ 63.586,00
14	Registro das Matrículas individuais 900 unidades	Serviço	1,00	R\$ 38.151,00	R\$ 38.151,00
Valor Total				R\$ 1.271.700,00	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A opção de não parcelar a contratação para a regularização fundiária em Sítio Novo do Tocantins é a mais adequada devido à necessidade de uma abordagem integrada e coesa. A execução integral do projeto por uma única empresa especializada garante que todas as etapas, desde o levantamento topográfico até a emissão dos títulos de propriedade, sejam coordenadas de forma eficiente e sem interrupções. Isso minimiza o risco de inconsistências entre as fases do processo e assegura que o conhecimento técnico e a experiência sejam aplicados de maneira uniforme.

Além disso, a contratação integral favorece a economia de escala, resultando em uma potencial redução de custos ao evitar a duplicação de esforços e recursos que poderia ocorrer se o projeto fosse dividido entre várias empresas. A gestão do projeto também se torna mais simplificada, com um único ponto de contato e responsabilidade, facilitando o acompanhamento e a resolução de problemas. Isso é crucial para manter o cronograma e garantir que os objetivos do projeto sejam alcançados dentro do prazo estipulado.

Por fim, a execução integral da contratação atende melhor ao interesse público, pois promove uma solução mais ágil e eficaz para a regularização fundiária, um problema crítico para o município. A continuidade e o suporte técnico oferecidos por uma única empresa durante todo o processo asseguram que as necessidades da população sejam atendidas de maneira mais rápida e eficiente, contribuindo para a segurança jurídica e o desenvolvimento sustentável da região.



RESULTADOS PRETENDIDOS

Economicidade

A contratação de uma empresa especializada em regularização fundiária maximiza o custo-benefício ao reduzir a necessidade de retrabalhos e minimizar erros, o que pode gerar economia a longo prazo. A expertise técnica da empresa permite que o processo seja realizado de forma mais eficiente, evitando gastos desnecessários com correções e ajustes futuros.



Otimização de recursos

A alocação de recursos humanos e materiais é otimizada ao utilizar uma equipe especializada, liberando os servidores municipais para outras atividades essenciais. A empresa contratada traz seus próprios equipamentos e tecnologia, reduzindo a necessidade de investimentos adicionais por parte da prefeitura. Isso evita desperdícios e garante que os recursos financeiros sejam aplicados de forma mais eficaz.

Eficiência e eficácia

A melhoria na prestação dos serviços é evidente com a contratação, pois a empresa possui processos bem definidos e experiência comprovada, garantindo a regularização fundiária de forma mais rápida e precisa. A racionalização dos processos internos da prefeitura é alcançada ao delegar essa tarefa a especialistas, permitindo que os objetivos da contratação sejam atingidos de maneira mais eficaz.

Indicadores ou metas mensuráveis

1. Redução do tempo médio de regularização fundiária em 30% em comparação com processos anteriores realizados internamente.
2. Diminuição do custo médio por título de propriedade emitido em 20%.
3. Aumento da produtividade com a emissão de 100 títulos de propriedade por mês.
4. Redução de erros cadastrais em 40% em relação a levantamentos anteriores.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a contratação de uma empresa especializada em regularização fundiária, é essencial assegurar que a infraestrutura tecnológica do município esteja adequada. Isso inclui a disponibilidade de sistemas de georreferenciamento e softwares específicos para o levantamento topográfico e cadastro socioeconômico. Além disso, é necessário garantir acesso à internet de alta velocidade e estável, facilitando a comunicação e o envio de dados entre a empresa contratada e a administração municipal.

Adicionalmente, deve-se prever a capacitação de servidores municipais que atuarão como interlocutores e fiscais do contrato. Esses servidores precisam estar familiarizados com os processos de regularização fundiária e com o uso das ferramentas tecnológicas empregadas pela empresa contratada. Isso permitirá uma fiscalização eficaz e a resolução ágil de eventuais problemas que possam surgir durante a execução do contrato.

Por fim, é imprescindível obter todas as autorizações e licenças necessárias para a realização dos trabalhos de campo, como permissões para acesso a propriedades privadas e áreas de preservação ambiental, se aplicável. Esses documentos são fundamentais para evitar interrupções e garantir que o processo de regularização fundiária ocorra de forma contínua e dentro dos prazos estabelecidos.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não

A solução escolhida para a contratação de uma empresa especializada em regularização fundiária é autossuficiente. A empresa contratada será responsável por todas as etapas do processo, incluindo levantamento topográfico, cadastro socioeconômico e emissão de títulos de propriedade. Essas



atividades são parte integrante do escopo de trabalho da empresa especializada, que possui a expertise e os recursos necessários para executá-las de forma independente.

Não há necessidade de contratações correlatas, como serviços de manutenção ou aquisição de insumos, pois a empresa contratada já deve possuir os equipamentos, tecnologia e pessoal qualificado para realizar todas as atividades previstas. Assim, a solução é completa em si mesma, sem depender de contratações adicionais para funcionar plenamente.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Para essa ETP não será mapeado impactos ambientais.



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**.

Sítio Novo do Tocantins - TO, 11 de Junho de 2026

Hans Lawson Alves de Sousa

Secretário Mun. Extraordinário de Regularização Fundiária
Decreto nº 012/2025