



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ALPESTRE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Alpestre necessita promover a regularização fundiária, o parcelamento do solo e a adequação registral de diversas áreas urbanas e rurais, garantindo segurança jurídica, ordenamento territorial e suporte à implantação de infraestrutura pública.

As áreas abrangidas possuem características distintas, exigindo serviços especializados de engenharia e agrimensura para obtenção de produtos técnicos compatíveis com as exigências legais, urbanísticas e registrais.

2. DEMONSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

A contratação permitirá:

- I - Regularização de imóveis e ocupações consolidadas;
- II - Organização do território urbano e rural;
- III - Criação de lotes aptos ao registro imobiliário;
- IV - Definição de áreas públicas e sistema viário;
- V - Implementação da REURB-S no Bairro Colina;
- VI - Segurança jurídica patrimonial;
- VII - Melhoria da gestão territorial municipal.

3. ÁREAS CONTEMPLADAS

Área A – Parte Lote nº 43, da 3ª Secção Alpestre + área de imissão de posse;

Área B – Parte Lote nº 43, da 3ª Secção Alpestre;

Área C – Parte Lote nº 49;

Área D – Parte da Chácara nº 26;

Área E – Lote Urbano nº 7 da Quadra AG;

Área F – Bairro Colina – Projeto REURB-S.

Área total estimada: 16,3743 hectares.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratada deverá possuir:

- I - Registro regular junto ao CREA ou CAU;
- II - Responsável técnico habilitado;
- III - Equipe mínima composta por:
 - a) 01 Engenheiro Agrimensor ou Engenheiro Civil com atribuições compatíveis;
 - b) 01 Técnico em Agrimensura ou Topografia.
- IV - Experiência comprovada em:
 - a) Levantamentos topográficos georreferenciados;
 - b) Parcelamento do solo;
 - c) Georreferenciamento;
 - d) Regularização Fundiária Urbana - REURB.
 - e) Emissão de ART/RRT dos serviços executados.

5. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Foram avaliadas as seguintes alternativas:

Alternativa 1 - Execução direta pelo Município.

Inviável devido à inexistência de equipe técnica especializada, equipamentos geodésicos e estrutura operacional adequada.



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ALPESTRE

Alternativa 2 - Contratações independentes por área.

Embora possível, resultaria em maior custo administrativo, risco de incompatibilidade técnica entre levantamentos e dificuldades de integração dos produtos finais.

Alternativa 3 - Contratação única de empresa especializada.

Alternativa mais vantajosa, pois proporciona padronização técnica, compatibilidade cartográfica, integração dos dados, economia administrativa e maior eficiência na execução.

6. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Contratação de empresa especializada para execução integral dos serviços de engenharia e agrimensura relacionados ao parcelamento do solo, georreferenciamento e regularização fundiária, em lote único.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

- I - Levantamento topográfico georreferenciado: 16,3743 ha
- II - Georreferenciamento SIRGAS 2000: 16,3743 ha
- III - Projetos de parcelamento/desmembramento: 16,3743 ha
- IV - Lotes estimados: 50 a 90 unidades
- V - Projeto REURB-S: 01 núcleo

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado deverá ser obtido mediante pesquisa de preços realizada conforme o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, considerando:

- I - Contratações similares de outros municípios;
- II - Pannel de preços;
- III - Pesquisa direta com fornecedores;
- IV - Banco de preços em saúde pública, quando aplicável;
- V - Sistemas oficiais de compras governamentais.

9. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se recomenda o parcelamento da contratação.

Os serviços possuem forte integração técnica, exigindo compatibilidade entre levantamentos, memoriais, projetos urbanísticos e peças registraes.

A execução por uma única empresa reduz riscos de incompatibilidades técnicas, retrabalho e divergências metodológicas.

10. BENEFÍCIOS ESPERADOS

- I - Regularização fundiária de áreas urbanas e rurais;
- II - Organização do sistema viário;
- III - Melhoria da gestão territorial;
- IV - Ampliação da arrecadação futura;
- V - Segurança jurídica dos imóveis;
- VI - Redução de conflitos fundiários;
- VII - Disponibilização de áreas aptas para políticas de desenvolvimento econômico e social.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

- I - Definição formal das áreas e matrículas envolvidas;
- II - Disponibilização da documentação registral existente;
- III - Nomeação de fiscal do contrato;
- IV - Definição da equipe de acompanhamento.

33 *Assinatura*

Assinatura



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ALPESTRE

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Os serviços possuem caráter predominantemente técnico e intelectual, não gerando impactos ambientais significativos.

Eventuais atividades de campo deverão observar a legislação ambiental vigente e evitar intervenções desnecessárias na vegetação e recursos naturais.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações levantadas, conclui-se que a contratação é técnica, econômica e administrativamente viável, mostrando-se necessária para atender ao interesse público e às demandas de regularização fundiária e ordenamento territorial do Município de Alpestre.

14. CONCLUSÃO

Os estudos realizados demonstram a viabilidade da contratação de empresa especializada para execução dos serviços de engenharia e agrimensura descritos neste ETP, recomendando-se o prosseguimento do devido processo licitatório.

Alpestre/RS, 06 de julho de 2026.

DANIEL IANSSEN
Engenheiro Civil CREA/RS 134510-D

LUÍSA COPPINI BALESTRIN
Arquiteta e Urbanista CAU RS A228024-8

GUNTER IANSSEN
Secretário Mun. do Planejamento