



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Secretaria requisitante

Secretaria Municipal de Administração

Responsável pela demanda

Flávio Silvestri Schimith - Secretário Municipal de Administração

Objeto pretendido

Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município.

Descrição da necessidade

A presente demanda decorre da necessidade de apoio técnico especializado para a regularização imobiliária, atualização do cadastro urbano, realização de medições e elaboração de documentos técnicos relativos a imóveis de interesse do Município de Cerro Grande/RS, considerando a existência de demandas administrativas que exigem conhecimentos técnicos específicos na análise, organização e instrução de processos envolvendo imóveis municipais ou de interesse público municipal.

A contratação pretendida visa garantir suporte técnico contínuo à Administração Municipal em procedimentos de regularização de imóveis urbanos e rurais, análise e interpretação de documentos imobiliários, matrículas, plantas, memoriais, cadastros, medições, levantamentos, croquis, plantas, memoriais descritivos, relatórios técnicos, retificações, desmembramentos, identificação e atualização de áreas, bem como apoio à estruturação, atualização e conferência do cadastro urbano municipal.

A medida busca assegurar melhores condições para o desenvolvimento das atividades administrativas, patrimoniais e cadastrais do Município, contribuindo para a adequada organização dos dados imobiliários, identificação de lotes, quadras, edificações, áreas públicas, logradouros, confrontações, limites físicos e situação cadastral dos imóveis, bem como para a tomada de decisões pela Administração Municipal.

Justificativa da contratação

A contratação justifica-se pela necessidade de assegurar suporte técnico especializado à Secretaria Municipal de Administração em demandas relacionadas à regularização imobiliária, ao cadastro urbano e à gestão patrimonial municipal, considerando que tais atividades exigem conhecimento técnico e elaboração de documentos específicos para instrução de processos administrativos, registrares e cadastrais.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

A ausência da contratação poderá comprometer a organização e atualização do cadastro imobiliário urbano, a regularização de áreas e imóveis de interesse do Município, a conferência de documentos técnicos e a instrução adequada de procedimentos administrativos envolvendo imóveis municipais ou de interesse público.

Assim, a contratação mostra-se necessária, adequada e pertinente ao atendimento da demanda apresentada, permitindo que a Administração Municipal disponha de assessoria técnica mensal, para apoio na execução das atividades descritas.

Quantidade estimada

A quantidade estimada foi definida com base na necessidade de prestação mensal dos serviços pelo período de 12 (doze) meses, considerando a demanda da Secretaria Municipal de Administração por apoio técnico continuado em regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos.

Foi considerada a necessidade de disponibilidade técnica mensal, com carga horária de 16 horas semanais, presencial ou remota, conforme a demanda administrativa, a fim de permitir o acompanhamento contínuo das atividades relacionadas aos imóveis de interesse do Município.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade estimada
01	Serviço técnico mensal de assessoria em regularização imobiliária, cadastro urbano, medições, levantamentos e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município, com carga horária de 16 horas semanais.	Mês	12

Valor estimado preliminar

O valor preliminar estimado foi apurado por pesquisa direta com fornecedores do ramo, mediante três orçamentos prévios compatíveis com o objeto pretendido. A pesquisa direta com fornecedores foi adotada em razão da especificidade do objeto, considerando que não foram localizadas, no Licitacon Cidadão/TCERS, contratações especificamente equivalentes ao conjunto dos serviços pretendidos pelo Município.

Para a formação do valor preliminar, foram consideradas as cotações abaixo, adotando-se o método da média aritmética simples dos valores mensais cotados.

Fonte da cotação	Valor unitário mensal cotado
Cerutti Topografia Ltda CNPJ nº 08.770.949/0001-82	R\$ 5.500,00
Paloschi Materiais de Construção e Serviços Topográficos Ltda CNPJ nº 37.676.661/0001-41	R\$ 4.700,00
Elisandro Carlos Marques de Oliveira CNPJ nº 37.425.143/0001-55	R\$ 4.500,00
Média aritmética simples	R\$ 4.900,00

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor unitário estimado	Valor total estimado
01	Serviço técnico mensal de assessoria em regularização imobiliária, cadastro urbano,	Mês	12	R\$ 4.900,00	R\$ 58.800,00

(55) 3756 1100 | (55) 3756 1122

administracao@cerrogrande.rs.gov.br

www.cerrogrande.rs.gov.br

Rua América, 100 - Centro
CEP 98340-000 - Cerro Grande/RS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

	medições e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município.				
--	--	--	--	--	--

O valor preliminar estimado da contratação é de R\$ 58.800,00 (cinquenta e oito mil e oitocentos reais), correspondente a 12 (doze) meses de prestação dos serviços, ao valor mensal estimado de R\$ 4.900,00.

Previsão no Plano de Contratações Anual – PCA

A contratação não consta expressamente no Plano de Contratações Anual do Município de Cerro Grande/RS. Justifica-se o prosseguimento da demanda em razão de necessidade identificada pela Secretaria Municipal de Administração, relacionada ao apoio técnico especializado para regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município. A contratação pretende atender demanda específica da pasta, razão pela qual se mostra pertinente o seu processamento mesmo diante da ausência de previsão inicial no PCA.

Data ou prazo pretendido

Pretende-se que a contratação esteja disponível a partir de agosto de 2026, a fim de permitir o início do atendimento das demandas administrativas relacionadas à regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município.

Grau de prioridade

A demanda possui prioridade média, considerando que a contratação é necessária para apoiar a Administração Municipal na organização, instrução e acompanhamento de procedimentos técnicos relacionados a imóveis de interesse do Município, bem como para evitar atrasos na regularização imobiliária e na atualização cadastral urbana.

Contratações relacionadas

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto, de modo que a presente contratação poderá ser executada de forma autônoma, sem dependência direta de outro contrato administrativo.

Cerro Grande/RS, 07 de julho de 2026.

Flávio Silvestri Schimith
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA**

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda decorre da necessidade de apoio técnico especializado para a regularização imobiliária, atualização do cadastro urbano, realização de medições e elaboração de documentos técnicos relativos a imóveis de interesse do Município de Cerro Grande/RS, considerando a existência de demandas administrativas que exigem conhecimentos técnicos específicos na análise, organização e instrução de processos envolvendo imóveis municipais ou de interesse público municipal.

A contratação pretendida visa garantir suporte técnico contínuo à Administração Municipal em procedimentos de regularização de imóveis urbanos e rurais, análise e interpretação de documentos imobiliários, matrículas, plantas, memoriais, cadastros, medições, levantamentos, croquis, plantas, memoriais descritivos, relatórios técnicos, retificações, desmembramentos, identificação e atualização de áreas, bem como apoio à estruturação, atualização e conferência do cadastro urbano municipal.

A medida busca assegurar melhores condições para o desenvolvimento das atividades administrativas, patrimoniais e cadastrais do Município, contribuindo para a adequada organização dos dados imobiliários, identificação de lotes, quadras, edificações, áreas públicas, logradouros, confrontações, limites físicos e situação cadastral dos imóveis, bem como para a tomada de decisões pela Administração Municipal.

PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação não consta expressamente no Plano de Contratações Anual do Município de Cerro Grande/RS. Justifica-se o prosseguimento da demanda em razão de necessidade identificada pela Secretaria Municipal de Administração, relacionada ao apoio técnico especializado para regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município. A contratação pretende atender demanda específica da pasta, razão pela qual se mostra pertinente o seu processamento mesmo diante da ausência de previsão inicial no PCA.

CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

O objeto caracteriza-se como serviço comum, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, especialmente quanto à natureza dos serviços de assessoria técnica, regularização imobiliária, cadastro urbano, medições, levantamentos e elaboração de documentos técnicos.

Trata-se de serviço contínuo, sem regime de dedicação exclusiva de mão de obra, a ser executado mensalmente pelo período estimado de 12 (doze) meses, com



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

carga horária referencial de 16 (dezesseis) horas semanais, de forma presencial ou remota, conforme a necessidade da Administração Municipal.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderão participar do procedimento de dispensa de licitação os interessados cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto da contratação, que atendam às condições estabelecidas no Termo de Dispensa, no Termo de Referência e na legislação aplicável.

Para fins de habilitação, o participante deverá apresentar os documentos abaixo relacionados, necessários e suficientes para demonstrar sua capacidade de executar o objeto da contratação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021.

Os interessados encaminharão a proposta e os documentos exigidos para habilitação pelo meio indicado no Termo de Dispensa, observando-se o prazo de recebimento de propostas e o critério de seleção pelo menor valor válido e vantajoso.

Habilitação Jurídica

A habilitação jurídica será comprovada mediante apresentação dos seguintes documentos, conforme a natureza jurídica da participante:

a) empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

b) microempreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI;

c) sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores, quando aplicável;

d) sociedade simples: ato constitutivo inscrito no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

e) filial, sucursal ou agência de sociedade com sede em outra unidade da Federação: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente, conforme o caso;

f) empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

g) documento oficial de identificação, contendo foto e CPF, do representante legal da participante e, quando necessário para conferência dos poderes de representação ou da composição societária, do(s) sócio(s), administrador(es), titular(es) ou proprietário(s) da empresa.

Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

A regularidade fiscal, social e trabalhista será comprovada mediante apresentação dos seguintes documentos:

a) prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

☎ (55) 3756 1100 | (55) 3756 1122

✉ administracao@cerrogrande.rs.gov.br

🌐 www.cerrogrande.rs.gov.br

📍 Rua América, 100 - Centro
CEP 98340-000 - Cerro Grande/RS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

b) prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, conforme o caso, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual, quando exigível pela natureza da atividade desenvolvida;

c) prova de regularidade perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, referente a tributos federais, contribuições previdenciárias e Dívida Ativa da União;

d) prova de regularidade perante a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante, relativa aos tributos estaduais;

e) prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante, relativa aos tributos municipais;

f) prova de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;

g) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de débitos trabalhistas – CNDT.

Qualificação Econômico-Financeira

A qualificação econômico-financeira será comprovada mediante apresentação de:

a) certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da licitante, dentro do prazo de validade constante da própria certidão ou, inexistindo prazo, emitida há, no máximo, 90 dias da data final de recebimento das propostas.

Qualificação Técnica

A qualificação técnica será comprovada mediante apresentação de:

a) Indicação do profissional técnico responsável pela execução ou acompanhamento dos serviços, com formação e habilitação compatível com as atividades a serem realizadas, podendo ser engenheiro civil, engenheiro agrimensor/cartógrafo, engenheiro florestal, arquiteto e urbanista, técnico industrial/técnico em agrimensura, técnico em edificações ou outro profissional legalmente habilitado, conforme as atribuições do respectivo conselho profissional.

b) Comprovação de registro ou inscrição do profissional responsável no conselho profissional competente, quando exigível pela natureza da atividade, como CREA, CAU ou CFT/CRT. A orientação técnica sobre habilitação admite exigir profissional registrado no conselho competente, quando for o caso.

c) Comprovação de vínculo entre a empresa e o profissional indicado, podendo ser contrato social, registro em carteira, contrato de prestação de serviços, declaração de contratação futura ou outro documento idôneo, acompanhada da anuência do profissional.

d) Declaração de disponibilidade de estrutura, equipamentos e meios técnicos necessários à execução dos serviços, inclusive para realização de medições, levantamentos técnicos e elaboração de peças técnicas.

e) Declaração de que, quando a atividade ou peça técnica exigir responsabilidade técnica formal, será providenciada a respectiva ART, RRT ou TRT, conforme o conselho profissional competente, especialmente para plantas, memoriais,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

levantamentos ou demais documentos técnicos que dependam de responsável habilitado.

f) Apresentar no mínimo 1 atestados de capacidade técnica, emitidos por pessoas jurídicas de direito público, que comprovem a aptidão equivalente ou superior com o objeto desta contratação.

Declarações Complementares

Além dos documentos acima, a licitante deverá apresentar:

a) Declaração Conjunta, conforme modelo constante do Anexo I do Termo de Dispensa;

b) Declaração de enquadramento como microempresa, empresa de pequeno porte, microempreendedor individual ou equiparada, quando pretender usufruir dos benefícios previstos na Lei Complementar nº 123/2006;

c) Declaração de cumprimento dos requisitos previstos no art. 16 da Lei nº 14.133/2021, quando se tratar de cooperativa e sua participação for admitida;

Disposições Gerais Sobre a Habilitação

Os documentos exigidos para habilitação deverão estar em nome da licitante e, preferencialmente, com o número do CNPJ e o endereço respectivo.

Se a licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz.

Se a licitante for filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, salvo aqueles que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

Os documentos apresentados deverão estar dentro do prazo de validade. Na hipótese de o documento não conter prazo de validade, será considerado válido pelo prazo de 90 (noventa) dias, contado da data de sua emissão, salvo disposição legal ou regulamentar em sentido diverso.

A verificação pela Agente de Contratação, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova para fins de habilitação.

A falsidade de qualquer declaração ou documento apresentado sujeitará a licitante às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, no Termo de Dispensa, no contrato e nos demais instrumentos do processo, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal cabíveis.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES COM MEMÓRIA DE CÁLCULO

A quantidade estimada foi definida com base na necessidade de prestação mensal dos serviços pelo período de 12 (doze) meses, considerando a demanda da Secretaria Municipal de Administração por apoio técnico continuado em regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos.

Foi considerada a necessidade de disponibilidade técnica mensal, com carga horária de 16 (dezesesseis) horas semanais, presencial ou remota, conforme a demanda administrativa, a fim de permitir o acompanhamento contínuo das atividades relacionadas aos imóveis de interesse do Município.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade estimada
------	-----------	---------	---------------------

(55) 3756 1100 | (55) 3756 1122

administracao@cerrogrande.rs.gov.br

www.cerrogrande.rs.gov.br

Rua América, 100 - Centro
CEP 98340-000 - Cerro Grande/RS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

01	Serviço técnico mensal de assessoria em regularização imobiliária, cadastro urbano, medições, levantamentos e elaboração de documentos técnicos.	Mês	12
----	--	-----	----

LEVANTAMENTO DE MERCADO E ALTERNATIVAS ANALISADAS

Para atendimento da necessidade identificada, analisou-se, inicialmente, a possibilidade de execução integral das atividades com recursos próprios da Administração Municipal. Contudo, essa alternativa não se mostra suficiente para o caso concreto, considerando que as demandas envolvem conhecimentos técnicos específicos, medições, levantamentos, conferências de áreas, análise de documentos imobiliários, apoio em regularização de imóveis, elaboração de peças técnicas e atualização cadastral, atividades que exigem disponibilidade técnica especializada e acompanhamento contínuo.

Também foi analisada a possibilidade de contratação de empresa especializada do ramo pertinente, solução que se mostra adequada por permitir o atendimento da demanda por profissional técnico habilitado, com responsabilização direta da contratada, disponibilidade mensal, capacidade operacional e experiência compatível com o objeto pretendido.

A realização de procedimento licitatório ordinário, como pregão eletrônico, foi considerada alternativa possível em abstrato, uma vez que o objeto pode ser caracterizado como serviço comum. Entretanto, diante do valor estimado preliminar da contratação e da orientação de realização de contratação direta por dispensa de licitação em razão do valor, a dispensa mostra-se mais adequada, proporcional e eficiente para o atendimento da necessidade, desde que observadas a pesquisa de preços, a seleção da proposta de menor valor e a comprovação da habilitação mínima necessária.

A adoção do Sistema de Registro de Preços não se mostra necessária, pois a demanda está previamente definida quanto ao objeto, à unidade de medida, ao quantitativo e ao período de execução, correspondendo a 12 (doze) meses de prestação mensal de serviços técnicos. Além disso, não se trata de contratação futura e eventual, mas de necessidade específica da Secretaria Municipal de Administração, com execução continuada durante a vigência contratual.

Também foi considerada a possibilidade de adesão a ata de registro de preços, caso existisse ata compatível com o objeto. Contudo, diante da especificidade do conjunto de serviços pretendidos, da ausência de identificação de contratação equivalente no Licitacão Cidadão/TCERS e da pesquisa direta com fornecedores do ramo, a contratação direta com seleção pelo menor valor mostrou-se a alternativa mais adequada ao caso concreto.

Após a análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a melhor solução para atendimento da necessidade administrativa é a contratação de empresa especializada para prestação mensal de serviços técnicos de regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município, por dispensa de licitação em razão do valor, com critério de seleção pelo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

menor valor, observados os requisitos de habilitação e as condições estabelecidas no Termo de Referência.

JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução escolhida consiste na contratação direta, por dispensa de licitação em razão do valor, de empresa especializada para prestação mensal de serviços técnicos de regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município.

A solução mostra-se adequada porque permite suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Administração por apoio técnico especializado e contínuo, sem a necessidade de estruturação interna imediata de equipe específica, assegurando maior eficiência na organização, conferência e instrução de demandas imobiliárias, cadastrais e patrimoniais.

A contratação por menor valor, após pesquisa direta com fornecedores do ramo, favorece a economicidade e a seleção da proposta mais vantajosa, desde que o fornecedor selecionado atenda às condições de habilitação e às exigências técnicas indispensáveis à adequada execução dos serviços.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor preliminar estimado foi apurado por pesquisa direta com fornecedores do ramo, mediante três orçamentos prévios compatíveis com o objeto pretendido. A pesquisa direta com fornecedores foi adotada em razão da especificidade do objeto, considerando que não foram localizadas, no Licitacon Cidadão/TCERS, contratações especificamente equivalentes ao conjunto dos serviços pretendidos pelo Município.

Para a formação do valor preliminar, foram consideradas as cotações abaixo, adotando-se o método da média aritmética simples dos valores mensais cotados.

Fonte da cotação	Valor unitário mensal cotado
Cerutti Topografia Ltda - CNPJ nº 08.770.949/0001-82	R\$ 5.500,00
Paloschi Materiais de Construção e Serviços Topográficos Ltda - CNPJ nº 37.676.661/0001-41	R\$ 4.700,00
Elisandro Carlos Marques de Oliveira - CNPJ nº 37.425.143/0001-55	R\$ 4.500,00
Média aritmética simples	R\$ 4.900,00

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor unitário estimado	Valor total estimado
01	Serviço técnico mensal de assessoria imobiliária, cadastro urbano, medições e documentos técnicos.	Mês	12	R\$ 4.900,00	R\$ 58.800,00

O valor preliminar estimado da contratação é de R\$ 58.800,00 (cinquenta e oito mil e oitocentos reais), correspondente a 12 (doze) meses de prestação dos serviços, ao valor mensal estimado de R\$ 4.900,00.

Na fase de seleção da dispensa, deverá ser buscada a contratação pelo menor valor válido e vantajoso, observadas as condições de habilitação e as especificações do objeto.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município, conforme especificações, quantitativos, condições de execução, obrigações, prazos, critérios de fiscalização, recebimento e pagamento a serem detalhados no Termo de Referência.

Objeto

Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de regularização imobiliária, cadastro urbano, medições e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município.

Quantitativo, especificações e valores de referência

Os quantitativos, unidades, especificações mínimas e valores referenciais são os seguintes:

Item	Descrição / especificação	Un.	Qtd.	Valor Unitário Ref. (R\$)	Valor Total Ref. (R\$)
1	Serviço técnico mensal de assessoria imobiliária, cadastro urbano, medições, levantamentos e elaboração de documentos técnicos, com carga horária de 16 horas semanais.	Mês	12	R\$ 4.900,00	R\$ 58.800,00

Valor total referencial: R\$ 58.800,00 (cinquenta e oito mil e oitocentos reais).

Deverão ser observados, ainda, os seguintes requisitos específicos: prestação dos serviços por profissional técnico habilitado; atendimento presencial ou remoto conforme demanda; disponibilidade mínima de 16 horas semanais; elaboração, conferência ou apoio na elaboração de plantas, croquis, memoriais descritivos, relatórios técnicos, pareceres, informações técnicas e demais documentos necessários; apoio em regularização imobiliária, cadastro urbano, medições, levantamentos, retificações, desmembramentos, identificação e atualização de áreas.

Escopo mínimo dos serviços

- Assessoria técnica em procedimentos de regularização de imóveis urbanos e rurais de interesse do Município;
- Apoio na análise, organização e interpretação de documentos imobiliários, matrículas, plantas, memoriais, cadastros e demais informações técnicas;
- Realização de medições e levantamentos técnicos necessários à regularização de imóveis pertencentes ao Município ou de interesse público municipal;
- Elaboração, conferência ou apoio na elaboração de peças técnicas, croquis, plantas, memoriais descritivos e relatórios técnicos, conforme a necessidade de cada caso;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

5. Auxílio técnico em processos de retificação, desmembramento, localização, identificação e atualização de áreas;
6. Apoio na estruturação, atualização e conferência do cadastro urbano municipal;
7. Orientação técnica quanto à organização de dados cadastrais, identificação de lotes, quadras, edificações, áreas públicas, logradouros e demais elementos relacionados ao cadastro imobiliário urbano;
8. Apoio técnico à equipe municipal em demandas envolvendo georreferenciamento, mapeamento, conferência de áreas, confrontações, limites físicos e situação cadastral dos imóveis;
9. Participação em reuniões técnicas, quando necessário, para esclarecimentos, planejamento de ações e acompanhamento das demandas municipais;
10. Emissão de pareceres, informações técnicas ou manifestações orientativas relacionadas às atividades objeto da contratação, quando solicitado pelo Município.

Não estão incluídos no objeto a obtenção de ortofotos, imagens de drone ou satélite, aerolevantamento ou processamento aerofotogramétrico, os quais deverão ser fornecidos pelo Município ou contratados separadamente, caso necessários.

Condições gerais de execução

O objeto deverá ser executado mensalmente, conforme as necessidades da Administração Municipal, mediante solicitação formal da Secretaria Municipal de Administração, do gestor ou do fiscal do contrato, ou instrumento equivalente.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as especificações do Termo de Referência, da proposta vencedora, das normas técnicas aplicáveis e das orientações da Administração Municipal, sob pena de correção, glosa, sanção ou extinção contratual, conforme o caso.

A contratada deverá apresentar relatório mensal simplificado das atividades realizadas, contemplando, quando aplicável, demandas recebidas, documentos analisados ou elaborados, medições ou levantamentos realizados, orientações prestadas, reuniões técnicas e pendências existentes.

Todos os custos necessários à perfeita execução do objeto, inclusive deslocamentos, tributos, encargos, mão de obra, equipamentos ordinários, softwares usuais, materiais de expediente e demais despesas inerentes à prestação dos serviços, correrão por conta da contratada, salvo disposição expressa em sentido contrário no Termo de Referência.

Local e horário

A execução ocorrerá no Município de Cerro Grande/RS, na sede da Prefeitura Municipal, situada na Rua América, nº 100, Centro, Cerro Grande/RS, CEP 98340-000, ou em imóveis, áreas, setores ou locais previamente indicados pela Secretaria Municipal de Administração, conforme a necessidade do serviço.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

A prestação poderá ocorrer de forma presencial ou remota, conforme a natureza da demanda, respeitada a carga horária de 16 (dezesseis) horas semanais. Quando houver necessidade de atendimento presencial, o horário ordinário será das 7h30min às 11h30min e das 13h às 17h, de segunda-feira a sexta-feira, salvo autorização expressa da Administração para horário diverso.

Prazo de execução e vigência

A contratação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato ou instrumento equivalente, com início pretendido a partir de agosto de 2026. Por se tratar de serviço contínuo, eventual prorrogação dependerá de justificativa, demonstração de vantajosidade, disponibilidade orçamentária e observância da Lei nº 14.133/2021.

JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada por item único e menor valor global, considerando que o objeto possui natureza específica e integrada, envolvendo assessoria técnica mensal em regularização imobiliária, cadastro urbano, medições, levantamentos e elaboração de documentos técnicos. O parcelamento comprometeria a padronização do atendimento, a responsabilidade técnica, a continuidade dos serviços, a compatibilidade das informações produzidas e a eficiência da fiscalização.

A adoção de item único mostra-se adequada ao caso concreto, pois permite a seleção de prestador responsável pela execução integral do objeto, preservando a unidade técnica da solução, sem prejuízo à competitividade, uma vez que o objeto pode ser executado por empresas do ramo de topografia, regularização imobiliária, cadastro urbano e serviços técnicos correlatos.

RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se assegurar suporte técnico especializado e contínuo à Administração Municipal nas demandas relacionadas à regularização imobiliária, cadastro urbano, medições, levantamentos e elaboração de documentos técnicos de imóveis de interesse do Município.

Busca-se melhorar a organização e atualização dos dados cadastrais e patrimoniais, conferir maior segurança técnica aos processos administrativos, registrais e cadastrais, reduzir atrasos na instrução de demandas envolvendo imóveis municipais ou de interesse público, auxiliar na identificação de áreas, confrontações, limites físicos, lotes, quadras, edificações, logradouros e demais elementos do cadastro imobiliário urbano, bem como subsidiar a tomada de decisões pela Administração Municipal.

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS NECESSÁRIAS

Antes da formalização da contratação ou do início da execução, a Administração deverá adotar as providências necessárias à adequada organização, fiscalização e acompanhamento do objeto, especialmente a elaboração do Termo de

☎ (55) 3756 1100 | (55) 3756 1122

✉ administracao@cerrogrande.rs.gov.br

🌐 www.cerrogrande.rs.gov.br

📍 Rua América, 100 - Centro
CEP 98340-000 - Cerro Grande/RS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

Referência, a verificação da disponibilidade orçamentária, a formalização da dispensa de licitação, a seleção da proposta de menor valor válida e a conferência da habilitação do fornecedor selecionado.

Também deverão ser providenciadas a designação de gestor e fiscal do contrato, a definição do fluxo de solicitação dos serviços, a organização dos documentos imobiliários e cadastrais a serem analisados, a indicação das demandas prioritárias e a disponibilização, quando necessário, de documentos, matrículas, plantas, memoriais, cadastros, informações administrativas e demais elementos indispensáveis à execução dos serviços.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto, de modo que a presente contratação poderá ser executada de forma autônoma, sem dependência direta de outro contrato administrativo.

SUSTENTABILIDADE E POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação possui baixo potencial de impacto ambiental, por se tratar predominantemente de serviços técnicos de assessoria, análise documental, medições, levantamentos e elaboração de documentos técnicos. Ainda assim, deverão ser observadas práticas sustentáveis compatíveis com o objeto, especialmente a priorização de documentos digitais, redução de impressões, uso racional de papel e demais materiais de expediente, organização eletrônica de arquivos e comunicação remota sempre que adequada.

Quando houver deslocamentos presenciais para medições, levantamentos ou reuniões, a contratada deverá planejar as atividades de forma racional, a fim de reduzir deslocamentos desnecessários. Não foram identificados impactos ambientais significativos além daqueles ordinariamente relacionados à execução do objeto, os quais poderão ser mitigados pelas medidas acima indicadas.

ANÁLISE DE RISCOS

Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Medida preventiva
Descrição insuficiente do objeto	Falha na definição do escopo, entregas, carga horária ou responsabilidades	Contratação de serviço inadequado, divergências na execução ou dificuldade de fiscalização	Média	Alto	Detalhar o objeto no Termo de Referência, incluindo escopo mínimo, carga horária, relatórios mensais, obrigações e forma de solicitação dos serviços
Preço incompatível	Pesquisa de preços insuficiente ou	Sobrep preço, contratação antieconômica	Média	Alto	Utilizar os três orçamentos coletados, adotar

☎ (55) 3756 1100 | (55) 3756 1122

✉ administracao@cerrogrande.rs.gov.br

🌐 www.cerrogrande.rs.gov.br

📍 Rua América, 100 - Centro
CEP 98340-000 - Cerro Grande/RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

	dificuldade de encontrar contratações equivalentes no Licitacon	ou fracasso da dispensa			média como referência, buscar contratação pelo menor valor válido e registrar justificativa da pesquisa direta
Fornecedor sem capacidade técnica suficiente	Ausência de comprovação de experiência ou de profissional habilitado	Documentos técnicos inadequados, retrabalho e atraso nas demandas municipais	Média	Alto	Exigir atestado compatível e comprovação de profissional técnico habilitado quando aplicável
Atraso na execução das demandas	Demanda superior à carga horária, falha de organização interna ou atraso no envio de documentos pelo Município	Prejuízo à regularização imobiliária, atualização cadastral e instrução de processos	Média	Médio	Definir fluxo de solicitações, prioridades, relatórios mensais e disponibilização tempestiva de documentos pela Administração
Informações ou documentos municipais incompletos	Matrículas, plantas, memoriais, cadastros ou dados físicos desatualizados ou indisponíveis	Inviabilidade ou atraso na elaboração de documentos técnicos e manifestações	Média	Médio	Organizar previamente a documentação disponível e indicar responsáveis internos para apoio às demandas
Execução em desconformidade	Erro técnico, medição inadequada, interpretação equivocada ou não observância de normas técnicas	Risco de documentos inconsistentes, prejuízo à tomada de decisão e necessidade de correções	Baixa	Alto	Fiscalização técnica dos produtos, exigência de correção sem ônus e acompanhamento pelo gestor/fiscal do contrato

Os riscos identificados são administráveis, desde que adotadas as medidas preventivas indicadas, especialmente a adequada definição do objeto, pesquisa de preços, seleção da proposta de menor valor válida, comprovação de capacidade técnica, organização documental prévia, fiscalização contratual e recebimento criterioso dos serviços.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base na necessidade administrativa identificada, nas alternativas avaliadas, na estimativa de quantitativos e valores, na análise preliminar de mercado, na justificativa da solução escolhida, na avaliação dos riscos, nas providências prévias e nos resultados pretendidos, conclui-se pela viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

A solução proposta mostra-se adequada ao atendimento do interesse público, compatível com a realidade administrativa do Município de Cerro Grande/RS e apta a subsidiar a elaboração do Termo de Referência e demais documentos da fase preparatória da contratação direta por dispensa de licitação em razão do valor, com seleção pelo menor valor válido e vantajoso.

Declara-se, portanto, viável e razoável a contratação pretendida, recomendando-se o prosseguimento do procedimento.

Cerro Grande/RS, 07 de julho de 2026.

Flávio Silvestri Schimith
Secretário Municipal de Administração

