

ANEXO I REQUISITOS MÍNIMOS DO AMBIENTE TECNOLÓGICO

Apoio à intermediação comercial e ao acompanhamento do pós-venda

1 FINALIDADE E CONDIÇÕES DE ATENDIMENTO

1.1. Este Anexo define os requisitos mínimos do ambiente tecnológico disponibilizado e mantido pela Contratada como meio de execução dos serviços de gestão e intermediação comercial e acompanhamento do pós-venda dos imóveis não de uso da EMGEA ou de seu interesse. Complementa os capítulos 2, 8, 9, 12, 14, 20 e 26 do TR.

1.2. A Contratada poderá utilizar plataforma própria ou legitimamente licenciada, com recursos coordenados que atendam aos resultados contratados. Será livre a escolha de arquitetura, componentes e fornecedor, preservados os direitos de uso, a segurança e a continuidade.

1.3. Todos os requisitos deste Anexo são obrigatórios na fase de comprovação indicada. Recursos adicionais não gerarão nota, preferência, custo extra ou obrigação nova para a EMGEA. Sua utilização dependerá de compatibilidade com o objeto e de autorização quando cabível.

1.4. A plataforma não substitui a prestação comercial e o acompanhamento operacional do pós-venda. Decisões sobre liberação de imóveis, política comercial, preços, descontos, propostas e instrumentos de alienação permanecem com a EMGEA.

2 CAPACIDADE E ACESSO

2.1. A parcela mensal incluirá suporte a até 150 imóveis simultaneamente disponíveis para comercialização, além da guarda e gestão do cadastro completo e do histórico. Os 1.122 imóveis registrados no dimensionamento do ETP constituem referência histórica, sem nova atualização de estoque neste Anexo. Operações de pós-venda serão inventariadas separadamente.

2.2. A solução atenderá aos usuários institucionais e interessados no portal, nos limites de dimensionamento publicados no conjunto técnico. Expansão acima da capacidade contratada dependerá de avaliação e formalização, sem obrigação ilimitada ou adicional automático.

2.3. O acesso será por navegador, com interface em português, responsiva e utilizável em computadores, tablets e smartphones, sem instalação local para as funcionalidades usuais. Serão utilizadas versões suportadas dos navegadores de uso corrente. A demonstração verificará consulta, cadastro e proposta nas interfaces previstas no roteiro.

2.4. O portal funcionará continuamente, com disponibilidade mensal mínima de 99,0%, conforme cálculo e exclusões do Anexo IV. Atendimento humano e suporte ordinário: dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, horário de Brasília. Incidentes críticos seguirão o escalonamento e os prazos do SLA.

3 FUNÇÕES MÍNIMAS

3.1. **F01** - Cadastro e carteira. Registrar identificação, localização, características, situações jurídica, comercial, ocupacional e documental, mídias, documentos e histórico dos imóveis. Distinguir imóveis ativos da base histórica e permitir atualização e campos parametrizáveis no escopo contratado.

3.2. **F02** - Portal e divulgação. Publicar e atualizar somente imóveis e informações autorizados, com características, condições de venda, mídias e documentos disponíveis. Permitir pesquisa por código, localização, preço, tipologia, área e situação, mapa quando houver coordenadas e compartilhamento por link.

3.3. **F03** - Atendimento e CRM. Registrar interessados, agentes comerciais, origem do contato, interações, tarefas, agenda, notificações, responsável e etapa do atendimento, com acompanhamento do funil comercial. Integrações externas serão apenas as expressamente contratadas.

3.4. **F04** - Propostas. Receber e identificar propostas e proponentes, vincular documentos e acompanhar análise, decisão autorizada e formalização. Permitir consulta ao andamento e preservar o histórico das alterações.

3.5. **F05** - Fluxos e pós-venda. Acompanhar etapas comerciais e de pós-venda, com responsáveis, tarefas e alertas. Registrar documentos, exigências, contatos, providências, escrituração, registro e pendências, distinguindo ações da Contratada e dependências da EMGEA ou de terceiros.

3.6. **F06** - Documentos. Permitir envio, consulta, visualização em formatos suportados, download, organização, pesquisa por metadados, versões e permissões, com vínculo ao imóvel ou à operação. Não se exige OCR ou digitalização de imagens não especificados no escopo.

3.7. **F07** - Painéis e relatórios. Permitir consultar carteira, interessados, propostas, alienações, estágios e pendências do pós-venda, tempos e conversão, com filtros por região, tipologia e canal, conforme os dados disponíveis. Exportar relatórios em PDF e dados tabulares em CSV ou XLSX.

3.8. **F08** - Usuários e permissões. Criar, bloquear e inativar usuários e administrar credenciais e perfis por função, restringindo informações e atos decisórios aos autorizados. Aplicar autenticação multifator aos acessos administrativos privilegiados e aos demais perfis expressamente definidos.

3.9. **F09** - Auditoria. Registrar usuário, data, hora, ação, objeto e valores anterior e novo em alterações relevantes, além de justificativa e IP quando aplicáveis. Proteger o histórico e permitir consulta e exportação autorizadas.

3.10. **F10** - Integração e portabilidade. Permitir as interfaces contratadas e a exportação dos dados, documentos, vínculos e histórico em formatos interoperáveis, com condições de uso pela EMGEA e pelo sucessor.

4 SEGURANÇA ACESSIBILIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS

4.1. S01 - Segurança. Manter HTTPS, autenticação, controle de acesso, proteção dos dados em trânsito e em repouso, tratamento de vulnerabilidades e incidentes e atualização dos componentes sob responsabilidade da Contratada. Serão admitidos controles tecnicamente equivalentes, sem produto específico obrigatório.

4.2. S02 - Continuidade. Manter backups protegidos, procedimentos de recuperação e evidências de teste de restauração, conforme parâmetros publicados no SLA. A contratação de provedor não afasta a responsabilidade da prestadora.

4.3. S03 - Acessibilidade. As interfaces serão em português e permitirão navegação por teclado, identificação de campos e uso de tecnologias assistivas. Serão observadas as obrigações legais e os testes objetivos publicados, sem referência automática a padrões futuros.

4.4. S04 - Proteção de dados. Permitir controle de acesso, registro de tratamento, exportação, retenção e eliminação ou anonimização quando cabíveis. Consentimento será registrado quando for a base legal. A guarda e a eliminação seguirão o TR, sem exclusão automática pelo silêncio da EMGEA.

4.5. Incidentes serão comunicados imediatamente à EMGEA após a ciência, com complemento em até 48 horas, sem retardar o aviso inicial ou comunicação legalmente obrigatória. O tratamento de dados seguirá o capítulo 12 do TR.

4.6. Como parte de S01, testes e homologação terão segregação adequada de acessos, dados e permissões em relação à produção, admitida solução lógica equivalente. O uso de dados reais observará autorização e proteção. A comprovação ocorrerá na implantação.

4.7. Como parte de S02, serão monitoradas a disponibilidade, as falhas e as interfaces contratadas, com histórico e evidências acessíveis à fiscalização conforme SLA e IMR. Monitoramento automatizado não implica atendimento humano comercial de 24 horas. A verificação ocorrerá na implantação e na execução.

5 INTEGRAÇÕES E LIMITES DAS EVOLUÇÕES

5.1. As integrações incluídas no preço serão identificadas antes da publicação, com sistemas, dados, sentido, frequência, acessos, responsáveis, dependências e aceite. A capacidade de integração não cria obrigação de atender sistema futuramente indicado.

5.2. A EMGEA disponibilizará os ambientes e informações sob seu controle. A Contratada executará as interfaces a seu cargo, com autenticação, proteção, tratamento de erros, registros e testes documentados. Dependências indisponíveis serão tratadas conforme o TR.

5.3. Parametrizações, correções e atualizações do escopo integram a execução. Novo módulo, integração ou desenvolvimento fora do objeto depende de análise e formalização cabíveis, sem cobrança ou obrigação automática.

5.4. Mudanças relevantes terão registro, análise de impacto, testes, comunicação, autorização quando cabível e procedimento de reversão ou recuperação, preservadas segurança e continuidade. Correções urgentes seguirão o tratamento previsto no TR.

6 Comprovação e aceite

6.1. A PoC será realizada apenas pela licitante provisoriamente classificada em primeiro lugar, com resultado aprovado ou reprovado, sem notas ou pesos. O Anexo III detalhará, antes da publicação, convocação, prazos, testes, dados, evidências, critérios e hipóteses de repetição.

6.2. A matriz abaixo fixa a fase e a evidência básica de cada requisito. Na PoC serão demonstradas as funcionalidades essenciais já existentes, com dados de teste e condições equivalentes. Configuração admitida não poderá permitir desenvolvimento posterior de funcionalidade essencial inexistente.

6.3. Integrações reais, migração, capacidade operacional, segurança em produção, restauração e níveis mensais de serviço serão comprovados na implantação ou execução, conforme a matriz. Interface de teste não comprova integração efetiva e dependerá de previsão no roteiro da PoC.

6.4. O aceite da implantação exigirá evidências funcionais, migração e integração aplicáveis, segurança, capacitação e operação assistida mínima de 30 dias, conforme o Anexo II. A aprovação na PoC não substitui homologação ou medição. Não atendimento será tratado conforme a fase, com registro e procedimento previstos no edital e no contrato.

ID	PoC essencial	Implantação e execução
F01	Criar e alterar imóvel; distinguir ativo e histórico.	Validar base migrada, campos e capacidade do item 2.
F02	Publicar, pesquisar e retirar imóvel de teste; proteger informação restrita.	Validar conteúdo autorizado e utilização nas interfaces previstas.
F03	Cadastrar contato e registrar interação, tarefa e responsável.	Validar perfis, canais contratados e registros de atendimento.
F04	Receber proposta; tramitar; decidir por perfil autorizado; consultar histórico.	Validar regras de negócio, documentos e formalização.
F05	Percorrer fluxo e pós-venda; registrar pendência, responsável e providência.	Validar etapas, inventário de operações e acompanhamento até registro ou transição.
F06	Vincular, consultar e recuperar versões e documentos; testar permissão.	Validar formatos, pesquisa e integridade do acervo.
F07	Filtrar painel; gerar relatório e exportar dados de teste.	Conferir indicadores, fontes e relatórios de medição.

ID	PoC essencial	Implantação e execução
F08	Testar usuário, permissão, bloqueio e MFA de acesso privilegiado.	Validar matriz real de perfis e gestão de acessos.
F09	Consultar evento e histórico de alteração de teste.	Validar proteção, retenção e exportação de trilhas.
F10	Exportar dados de teste e demonstrar interface conforme roteiro.	Homologar integrações especificadas e entrega interoperável completa.
S01	Verificar HTTPS e controles de acesso demonstráveis.	Verificar controles de segurança, segregação de ambientes e documentação da solução.
S02	Não exige restauração em ambiente corporativo na PoC.	Validar plano e teste de recuperação, monitoramento e evidências do SLA/IMR.
S03	Verificar navegação por teclado e identificação de controles nas telas do roteiro.	Homologar os demais testes objetivos de acessibilidade publicados.
S04	Demonstrar restrição de acesso e exportação de dados de teste.	Validar instruções, registros e retenção; acompanhar LGPD na execução.

7 DOCUMENTAÇÃO E ENTREGA DO ACERVO

7.1. Na implantação, a Contratada entregará documentação suficiente ao uso, à fiscalização e à transição: orientações aos usuários, identificação dos recursos e interfaces utilizados, controles de acesso, backup, recuperação, suporte e exportação. Descrição ou diagrama adicional será necessário apenas para esclarecer dependência ou controle relevante à execução. Os documentos poderão ser consolidados, com versão, responsável e atualização nas mudanças relevantes.

7.2. Permanecem exigíveis os direitos de uso e a entrega completa dos dados e documentos da execução, resguardados código-fonte, segredos industriais e direitos de terceiros não abrangidos pelo contrato.

7.3. Na finalização, a entrega do acervo, o inventário das operações e os prazos de transferência observarão o capítulo 26 do TR. Não haverá retenção de dados por disputa de pagamento ou reutilização alheia às finalidades autorizadas.

8 RELAÇÃO COM OS DEMAIS INSTRUMENTOS

8.1. Os Anexos II, III e IV detalham execução, PoC, níveis de serviço e medição, sem acrescentar exigência essencial desconhecida das licitantes ou repetir requisito com conteúdo divergente.

8.2. A interpretação observará a ordem de prevalência expressa do edital e do contrato. Inconsistências serão corrigidas antes da publicação; não serão resolvidas por escolha unilateral posterior ou por critério de avaliação não publicado.

8.3. O ambiente tecnológico será disponibilizado nas condições remuneratórias do TR, sem cobrança adicional de funcionalidade ou meio de execução já incluído no objeto.



Documento assinado digitalmente
ALEXANDRE MASSELLI
Data: 07/10/2026 18:35:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>