

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº CE-015/2026 SEAFI

ÁREA REQUISITANTE: SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PARA A ESTRUTURAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL, ATUALIZAÇÃO DA BASE CARTOGRÁFICA URBANA, DISPONIBILIZAÇÃO DE SOLUÇÃO WEB PARA GESTÃO TRIBUTÁRIA, ASSESSORIA JURÍDICA E SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB.

1-DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

O Município de Iracema/CE enfrenta a necessidade de aprimorar a qualidade, a atualização e a confiabilidade das informações relativas aos imóveis urbanos, especialmente quanto à sua localização, características físicas, ocupação, identificação cadastral e demais elementos utilizados pela Administração Municipal no planejamento territorial e na gestão tributária.

A existência de informações desatualizadas, incompletas ou divergentes entre a realidade dos imóveis e os registros administrativos pode comprometer a correta identificação das unidades imobiliárias e reduzir a eficiência das atividades de cadastro, fiscalização, planejamento urbano e administração dos tributos municipais.

Essa necessidade possui reflexos diretos na gestão do IPTU e nos demais procedimentos relacionados ao cadastro imobiliário, uma vez que a adequada administração tributária depende da existência de dados consistentes sobre os imóveis, suas características e sua inserção no território municipal. A insuficiência ou desatualização dessas informações dificulta a análise da realidade imobiliária local e pode limitar a capacidade da Administração de promover uma gestão fiscal mais precisa e eficiente.

Também se identifica a necessidade de melhorar a organização e a integração das informações utilizadas pelos setores municipais envolvidos na gestão territorial, cadastral e tributária, de forma a reduzir inconsistências, retrabalho e dependência de registros fragmentados ou de difícil atualização.

No âmbito fundiário, o Município também possui demanda relacionada à regularização de núcleos urbanos e imóveis em situação de informalidade, o que exige adequada organização das informações territoriais, cadastrais e jurídicas necessárias à condução dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Além disso, as atividades tributárias e fundiárias podem envolver questões jurídicas específicas que demandam suporte técnico adequado para proporcionar maior segurança às decisões administrativas e aos procedimentos relacionados às matérias abrangidas pelo objeto.

Diante desse cenário, a necessidade administrativa consiste em superar deficiências na atualização, confiabilidade e integração das informações imobiliárias, territoriais, tributárias e fundiárias do Município, fortalecendo a capacidade de planejamento, controle, fiscalização e tomada de decisão da Administração Municipal.

2-DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.

A presente contratação encontra-se alinhada ao Plano de Contratações Anual – PCA do exercício de 2026 do Município de Iracema/CE, integrando o planejamento administrativo voltado ao atendimento das necessidades relacionadas à gestão cadastral, territorial, tributária e fundiária municipal.

A compatibilidade com o planejamento anual evidencia que a demanda foi considerada no processo de organização das contratações municipais, permitindo sua articulação com as prioridades institucionais, a programação administrativa e a adequada alocação dos recursos necessários à futura contratação.

Esse alinhamento contribui para o fortalecimento do planejamento das contratações públicas, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à necessidade de compatibilização entre a demanda administrativa, o planejamento institucional e a execução das ações destinadas ao atendimento do interesse público.

Dessa forma, registra-se que a contratação está alinhada ao Plano de Contratações Anual de 2026 do Município de Iracema/CE, mostrando-se compatível com o planejamento da Administração para o referido exercício.

3- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento adequado da necessidade identificada pela Administração, a contratação deverá observar requisitos mínimos de natureza técnica, operacional, funcional e de sustentabilidade, de modo a assegurar a qualidade, a confiabilidade e a utilidade dos resultados produzidos. Considerando o caráter multidisciplinar do objeto, as exigências deverão ser proporcionais à complexidade dos serviços e suficientes para garantir sua adequada execução, sem estabelecer condições desnecessárias que possam restringir indevidamente a competitividade.

a) Requisitos Técnico

- **Cadastro técnico e cartografia**
 - Os levantamentos deverão permitir a identificação e individualização dos imóveis urbanos abrangidos pela contratação.
 - As informações produzidas deverão ser adequadas à atualização do Cadastro Imobiliário Municipal.
 - Os produtos cartográficos deverão ser georreferenciados e permitir a adequada representação territorial dos bairros, quadras e unidades imobiliárias.
 - Os dados coletados deverão contemplar as características territoriais, prediais, construtivas e de ocupação necessárias à atualização cadastral.
 - As informações obtidas em campo deverão ser submetidas a procedimentos de conferência e consistência antes de sua consolidação definitiva.
- **Informações tributárias**
 - A base cadastral resultante deverá possuir nível de consistência adequado para subsidiar análises e estudos relacionados à Planta Genérica de Valores – PGV e ao IPTU.
 - Eventuais simulações tributárias deverão ser apresentadas à Administração para apreciação e validação prévia.
 - Os dados cadastrais, territoriais e tributários deverão guardar compatibilidade entre si, reduzindo inconsistências que possam comprometer sua utilização administrativa.
- **Solução tecnológica**

- A solução disponibilizada deverá permitir a organização, consulta, atualização e utilização das informações cadastrais e tributárias.
 - Deverão ser contempladas as atividades necessárias à parametrização, integração, migração ou importação das bases existentes.
 - O ambiente deverá observar requisitos de segurança, integridade, disponibilidade e preservação das informações.
 - A solução deverá possibilitar manutenção, atualização, suporte e continuidade de uso durante o período contratualmente estabelecido.
- **Regularização fundiária e apoio jurídico**
 - Os serviços relacionados à Regularização Fundiária Urbana – REURB deverão observar as necessidades e núcleos definidos pela Administração.
 - As atividades jurídicas deverão oferecer suporte às matérias tributárias e fundiárias diretamente relacionadas ao objeto.
 - Os produtos e manifestações decorrentes dessas atividades deverão ser formalmente identificáveis e passíveis de fiscalização.

b) Requisitos Operacionais

- **Estrutura para execução**
 - A contratada deverá dispor de equipe técnica compatível com a natureza e complexidade dos serviços.
 - Deverá possuir equipamentos, softwares, recursos tecnológicos e instrumentos necessários à adequada execução das atividades.
 - Os trabalhos deverão ser organizados em etapas e produtos objetivamente verificáveis.
 - As atividades de campo deverão ser planejadas em articulação com os setores municipais responsáveis.
- **Acompanhamento e continuidade**
 - A execução deverá possibilitar acompanhamento permanente pela fiscalização.
 - Os produtos entregues somente deverão ser considerados concluídos após sua conferência e aceite.
 - Deverá ser promovida a transferência das informações necessárias à adequada utilização dos produtos pela Administração.
 - Os servidores responsáveis pela utilização da solução tecnológica deverão receber orientação e treinamento compatíveis com suas funcionalidades.
 - Os serviços de suporte e manutenção deverão assegurar continuidade operacional durante o período definido para sua prestação.

c) Requisitos Funcionais

- **Gestão cadastral e territorial**
 - Permitir identificação, localização, organização e consulta das unidades imobiliárias cadastradas.
 - Possibilitar a utilização integrada das informações obtidas nos levantamentos cartográficos e cadastrais.

- Permitir atualização posterior dos dados, evitando que as informações produzidas se tornem estáticas ou de utilização exclusivamente pontual.
- **Gestão tributária**
 - Permitir o aproveitamento das informações cadastrais atualizadas nas rotinas relacionadas à administração tributária.
 - Possibilitar consulta e utilização das informações necessárias aos estudos e procedimentos relacionados aos tributos imobiliários.
 - Favorecer a integração entre as informações territoriais, cadastrais e tributárias utilizadas pelos setores responsáveis.
- **Controle e fiscalização**
 - Cada produto deverá possuir critérios objetivos de verificação.
 - As medições deverão corresponder aos serviços efetivamente executados.
 - Os arquivos, bases de dados e demais produtos deverão ser organizados de forma que possibilitem conferência e utilização pela Administração.
 - Eventuais inconsistências deverão ser corrigidas antes do aceite definitivo do respectivo produto.

d) Requisitos de Sustentabilidade

- **Racionalização de recursos**
 - Deverá ser priorizada a utilização de documentos e registros em meio digital sempre que tecnicamente possível.
 - Impressões e reproduções físicas deverão ser limitadas às situações efetivamente necessárias.
 - O planejamento das atividades externas deverá buscar racionalizar deslocamentos, consumo de combustível e utilização de equipamentos.

d) Responsabilidade ambiental

- A execução das atividades deverá evitar danos ao patrimônio público, às áreas urbanas e ao meio ambiente.
- Eventuais resíduos resultantes das atividades deverão receber destinação ambientalmente adequada.
- A utilização de ferramentas digitais deverá contribuir para a redução do consumo de papel e para a manutenção eletrônica das informações produzidas.

e) Das exigências de qualificação técnica operacional e profissional

- Considerando a natureza e a complexidade dos serviços a serem contratados, torna-se necessária a exigência de qualificação técnica operacional e profissional compatível com as atividades previstas, visando assegurar a adequada execução do objeto e o atendimento das necessidades da Administração Municipal.
- A exigência de apresentação de atestado de capacidade técnica justifica-se pela necessidade de comprovar que a empresa licitante possui experiência anterior na execução de serviços semelhantes aos previstos na contratação, demonstrando capacidade técnico-operacional

para o cumprimento das obrigações contratuais. Tal exigência encontra fundamento no **art. 67, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que admite a comprovação de aptidão mediante certidões ou atestados relativos à execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior.

- Quanto à qualificação técnico-profissional, a exigência de registro ou inscrição no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, bem como de responsável técnico devidamente habilitado, justifica-se pela execução de atividades relacionadas aos levantamentos aerofotogramétricos, elaboração de mapas georreferenciados e demais serviços cartográficos e cadastrais, que demandam conhecimentos técnicos específicos e responsabilidade profissional, observadas as atribuições legais de cada categoria.
- Da mesma forma, a exigência de profissional da área jurídica, regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, com qualificação em Direito Tributário ou Direito Tributário Municipal, decorre da necessidade de execução dos serviços de assessoria jurídica especializada previstos na contratação. A comprovação mediante certificado de curso de capacitação, especialização ou pós-graduação busca demonstrar a formação complementar do profissional para atuação nas questões tributárias municipais relacionadas ao objeto.
- As exigências encontram respaldo no **art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021**, observadas as disposições aplicáveis à qualificação técnico-operacional e técnico-profissional, devendo guardar relação direta com os serviços a serem executados e respeitar os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, sem impor condições desnecessárias à participação dos licitantes.

Os requisitos estabelecidos destinam-se a assegurar que os serviços sejam executados com qualidade, segurança e confiabilidade, produzindo resultados efetivamente utilizáveis pela Administração Municipal. Sua definição busca ainda proporcionar condições adequadas de fiscalização, medição e controle da execução, preservando a proporcionalidade das exigências e a competitividade do procedimento licitatório.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado tem por finalidade identificar as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, avaliando suas características técnicas, operacionais e econômicas, bem como as formas pelas quais objetos de natureza semelhante vêm sendo estruturados no âmbito da Administração Pública. Nos termos do art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, essa análise deve permitir a identificação da alternativa mais adequada à necessidade apresentada, não se limitando à simples pesquisa de preços.

A análise do mercado demonstra que os serviços relacionados ao Cadastro Técnico Municipal, geoprocessamento, atualização cartográfica, gestão tributária e Regularização Fundiária Urbana – REURB podem ser executados mediante diferentes arranjos. Existem contratações em que esses serviços são realizados separadamente, por empresas especializadas em segmentos específicos, assim como modelos que agrupam atividades correlacionadas em uma única contratação, especialmente quando existe relação direta entre os dados produzidos em cada etapa.

4.1. Outras possíveis soluções

Uma primeira alternativa seria a execução direta das atividades pela própria Administração Municipal, mediante utilização de servidores, equipamentos, sistemas e demais recursos próprios.

Esse modelo poderia proporcionar maior domínio institucional sobre as informações produzidas e reduzir a dependência de terceiros para execução das atividades. Entretanto, sua adoção exigiria que o Município dispusesse simultaneamente de profissionais especializados em áreas como cartografia, geoprocessamento, cadastro imobiliário, tecnologia da informação, administração tributária, matéria jurídica e regularização fundiária, além de equipamentos, softwares e estrutura operacional suficientes para desenvolvimento dos trabalhos.

Considerando a diversidade das atividades envolvidas e a necessidade de conhecimentos técnicos especializados, a execução integral por meios próprios demandaria estrutura administrativa e operacional específica, podendo comprometer a capacidade dos setores municipais de manter suas atividades ordinárias enquanto executam serviços dessa complexidade. Por esse motivo, essa alternativa não foi considerada a mais adequada para atendimento da necessidade identificada.

Outra possibilidade consistiria na realização de contratações independentes para cada componente da demanda, separando, por exemplo, os serviços de levantamento cartográfico e cadastral, solução tecnológica para gestão tributária, assessoria jurídica e Regularização Fundiária Urbana.

A principal vantagem desse modelo seria possibilitar a participação de empresas especializadas em segmentos específicos, permitindo que cada atividade fosse executada por fornecedor com experiência concentrada em determinada área. Esse formato também poderia ampliar o universo de potenciais participantes para cada parcela individualmente considerada.

Por outro lado, a fragmentação das contratações exigiria maior capacidade de coordenação por parte da Administração, especialmente quanto à compatibilidade entre bases de dados, formatos de arquivos, metodologias de trabalho, cronogramas e responsabilidades. Como determinadas etapas possuem relação funcional entre si, eventual incompatibilidade entre os produtos fornecidos por diferentes empresas poderia gerar retrabalho, atrasos ou dificuldades na consolidação das informações.

Também poderia ser adotado modelo híbrido, no qual algumas atividades fossem executadas diretamente pelos servidores municipais e outras fossem contratadas junto ao mercado.

Tal alternativa permitiria aproveitar conhecimentos e estruturas eventualmente existentes na Administração, restringindo a contratação externa às atividades que demandassem maior especialização. Contudo, sua viabilidade dependeria da existência de capacidade técnica e operacional interna suficiente para assumir etapas relevantes da execução e realizar a integração dos produtos gerados externamente.

Na ausência de estrutura própria compatível com todas as atividades necessárias, poderia haver descontinuidade entre os levantamentos realizados, o tratamento das informações, sua utilização na gestão tributária e os procedimentos relacionados à regularização fundiária, reduzindo a eficiência do conjunto.

Outra possibilidade seria a utilização de instrumentos de cooperação com outros órgãos ou entidades públicas para execução de determinadas atividades, sobretudo aquelas relacionadas à regularização fundiária.

Esse modelo pode apresentar vantagens quando houver instituição parceira que disponha de estrutura e capacidade para colaborar com o Município. Entretanto, sua aplicação depende da disponibilidade institucional do eventual parceiro, da existência de interesse comum, da compatibilidade entre os programas desenvolvidos e da capacidade de atendimento às necessidades locais.

Além disso, eventual cooperação dificilmente contemplaria, de forma integral e simultânea, todos os componentes necessários à atualização cadastral, cartográfica, tributária, tecnológica, jurídica e fundiária, razão pela qual essa alternativa não foi considerada suficiente para atendimento completo da demanda.

4.2. Solução escolhida

Após a avaliação das alternativas disponíveis, a Administração optou pela contratação integrada de empresa especializada para execução dos serviços relacionados ao Cadastro Técnico Municipal, atualização

cartográfica, solução web para gestão tributária, assessoria jurídica e Regularização Fundiária Urbana – REURB.

A principal vantagem desse modelo consiste na possibilidade de integração entre atividades que apresentam relação funcional, permitindo que os dados produzidos em uma etapa possam ser utilizados nas etapas subsequentes, reduzindo incompatibilidades, duplicidade de levantamentos e necessidade de tratamentos adicionais para compatibilização das informações.

A centralização da responsabilidade pela integração dos produtos também tende a facilitar a identificação e correção de eventuais inconsistências, evitando situações em que diferentes prestadores atribuam uns aos outros a responsabilidade por incompatibilidades entre bases ou resultados.

Outro aspecto favorável consiste na possibilidade de estruturar a execução por produtos e etapas individualmente mensuráveis, permitindo que cada entrega seja submetida à fiscalização, conferência e aceite pela Administração antes da correspondente medição.

Dessa forma, a integração da contratação não significa ausência de individualização das atividades. Ao contrário, cada produto deverá possuir critérios objetivos de execução, medição e recebimento, preservando-se o controle administrativo sobre os resultados efetivamente entregues.

Como aspecto que exige maior atenção, a contratação integrada de atividades de diferentes especialidades demanda planejamento detalhado, definição precisa das obrigações e adequada delimitação dos requisitos técnicos necessários à execução. Também deverá ser assegurado que as exigências de habilitação sejam proporcionais às parcelas relevantes do objeto, evitando requisitos excessivos capazes de restringir injustificadamente a competitividade.

Ainda assim, considerando a relação existente entre a atualização cartográfica, o cadastro imobiliário, o tratamento das informações territoriais, sua utilização na gestão tributária e as atividades fundiárias, a solução integrada apresenta maior capacidade de promover compatibilidade entre os produtos e continuidade no tratamento das informações produzidas.

Definida a solução considerada adequada, torna-se necessário estabelecer procedimento licitatório compatível com as características concretas do objeto. A escolha da modalidade não deve decorrer exclusivamente do valor estimado ou da denominação atribuída aos serviços, devendo considerar especialmente a natureza das atividades, o grau de padronização possível, a complexidade técnica e a forma como os resultados serão definidos e avaliados.

4.3. Modalidade de Licitação

Entre as modalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, inicialmente deve ser considerada a possibilidade de utilização do Pregão Eletrônico, uma vez que essa modalidade é destinada à contratação de bens e serviços comuns, cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo edital mediante especificações usuais de mercado.

Embora parte das atividades que integram o objeto possa apresentar características objetivamente especificáveis, a contratação considerada em seu conjunto envolve diferentes áreas técnicas e a produção coordenada de resultados relacionados ao cadastro territorial, cartografia, tecnologia, gestão tributária, matéria jurídica e regularização fundiária.

A Administração considera, portanto, que o objeto deverá ser tratado como serviço especial, em razão das características técnicas envolvidas, da multidisciplinaridade das atividades e da necessidade de integração entre os produtos, devendo essa caracterização guardar coerência com as especificações, requisitos de qualificação e critérios de execução estabelecidos nos demais documentos da fase preparatória.

O Concurso não se mostra aplicável, pois essa modalidade é destinada à escolha de trabalho técnico, científico ou artístico mediante instituição de prêmio ou remuneração, não correspondendo à natureza da contratação pretendida.

O Leilão também não possui aplicabilidade, uma vez que sua finalidade está relacionada à alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos, situação distinta daquela objeto deste planejamento.

O Diálogo Competitivo, por sua vez, é modalidade destinada a situações específicas de maior complexidade, especialmente quando a Administração necessita estabelecer diálogo com potenciais licitantes para identificar ou desenvolver alternativas capazes de atender determinada necessidade.

No presente caso, os componentes essenciais da necessidade e da solução pretendida podem ser previamente identificados e especificados pela Administração, não sendo necessária a realização de procedimento prévio de diálogo para definição da solução técnica.

Diante dessas características, foi escolhida a modalidade Concorrência Eletrônica, prevista na Lei nº 14.133/2021 para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, conforme o enquadramento aplicável ao objeto.

A utilização da forma eletrônica amplia as possibilidades de participação, facilita o acesso dos interessados ao procedimento e favorece a transparência, a competitividade e o controle dos atos praticados durante a licitação.

A escolha da Concorrência Eletrônica deverá permanecer compatível com a caracterização do objeto estabelecida no Termo de Referência e nos demais documentos que instruem a contratação, especialmente quanto à demonstração das características que afastam sua classificação integral como serviço comum.

Assim, a opção pela Concorrência Eletrônica deverá ser sustentada pela caracterização concreta do objeto como serviço especial e pela demonstração de que suas características, consideradas de forma integrada, não permitem seu enquadramento adequado como serviço comum.

Considerando a relevância desse enquadramento para a regularidade do procedimento licitatório, recomenda-se validação pelo setor jurídico quanto à adequação definitiva da modalidade e do critério de julgamento a serem adotados.

A presente contratação caracteriza-se como prestação de serviços técnicos de natureza especial, considerando as particularidades do objeto, que compreende a estruturação e implantação do Cadastro Técnico Municipal, a atualização da base cartográfica urbana, a disponibilização de solução web para gestão tributária, a assessoria jurídica especializada e a execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB, destinados ao atendimento das necessidades do Município de Iracema/CE.

O objeto envolve atividades técnicas de diferentes especialidades, cuja execução demanda planejamento específico, levantamento e tratamento de informações territoriais e imobiliárias, utilização de recursos tecnológicos, análise de situações cadastrais e fundiárias, além da articulação entre procedimentos técnicos, administrativos e jurídicos. Essas atividades apresentam características próprias, especialmente quanto à integração das informações produzidas e à compatibilidade entre os resultados das diferentes etapas da contratação.

Destaca-se que os serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB envolvem procedimentos que dependem das condições específicas dos núcleos urbanos abrangidos, exigindo análise individualizada das situações existentes, elaboração de documentos técnicos e jurídicos e observância das etapas previstas na legislação aplicável. Da mesma forma, a estruturação do Cadastro Técnico Municipal e a atualização da base cartográfica demandam compatibilização das informações levantadas com os registros administrativos e com a solução tecnológica destinada à gestão tributária municipal.

Nesse contexto, a natureza especial do objeto decorre das particularidades de sua execução integrada, especialmente das atividades que exigem avaliação técnica individualizada, definição de procedimentos conforme as condições identificadas e compatibilização entre diferentes produtos e áreas de atuação. Tais características deverão demonstrar que os padrões de desempenho e qualidade da contratação,

considerada em seu conjunto, não podem ser suficientemente definidos por especificações usuais de mercado, distinguindo-a dos serviços comuns.

Dessa forma, o levantamento de mercado demonstra a existência de diferentes alternativas para atendimento da necessidade administrativa. Após sua análise, a contratação integrada foi considerada compatível com as características da demanda, especialmente pela necessidade de articulação entre os diferentes componentes do objeto e pela possibilidade de atribuição mais clara de responsabilidade pela compatibilidade dos produtos. Para seleção da futura contratada, foi definida a utilização da Concorrência Eletrônica, condicionada à adequada caracterização técnica e jurídica do objeto durante a fase preparatória.

5 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução definida para atendimento da necessidade consiste na contratação de empresa especializada para execução integrada de atividades voltadas à modernização cadastral, cartográfica, tributária e fundiária do Município de Iracema/CE, contemplando desde a atualização das informações territoriais até a disponibilização de ferramentas e suporte necessários à sua utilização pela Administração.

A execução deverá ser organizada em etapas articuladas, com produtos individualizados, critérios objetivos de medição e possibilidade de conferência pela fiscalização, de forma que cada entrega possua correspondência direta com os serviços efetivamente realizados.

Inicialmente, deverão ser desenvolvidos os trabalhos destinados à atualização da base cartográfica urbana, compreendendo levantamento aerofotogramétrico, produção de imagens georreferenciadas e geração de ortomosaico da área abrangida. A partir dessas informações, serão elaborados os mapas digitais necessários à representação dos bairros, quadras e demais elementos territoriais utilizados nos trabalhos cadastrais.

Com a base cartográfica estruturada, deverá ser realizada a identificação e individualização das unidades imobiliárias, acompanhada dos levantamentos de campo necessários à atualização do Cadastro Técnico Municipal. A solução abrangerá aproximadamente 8.500 imóveis, contemplando atividades de medição, visitação e coleta das informações territoriais, prediais, construtivas e de ocupação necessárias à atualização dos registros municipais.

Os dados obtidos deverão ser consolidados em base cadastral organizada, com atualização dos respectivos Boletins de Cadastro Imobiliário – BCI e compatibilização das informações levantadas em campo com a representação cartográfica produzida. Após a validação dos dados, deverão ser elaborados os produtos cartográficos finais, de modo a constituir uma base territorial atualizada e apta à utilização pelos setores municipais competentes.

A solução compreenderá também a organização das informações necessárias à análise da Planta Genérica de Valores – PGV, permitindo à Administração avaliar os parâmetros relacionados à realidade imobiliária do Município. Deverão ser disponibilizadas simulações dos valores do IPTU dos imóveis cadastrados, possibilitando análise prévia dos efeitos decorrentes da atualização antes da adoção de quaisquer medidas administrativas ou tributárias.

Após a apreciação e aprovação dos parâmetros pela Administração, a solução deverá possibilitar o primeiro lançamento do IPTU com utilização dos dados atualizados, incluindo as atividades necessárias à organização das informações e, conforme definição municipal, à impressão e entrega das respectivas guias. Outro componente da solução será a disponibilização de sistema web destinado à gestão tributária municipal. A implantação deverá abranger parametrização, configuração inicial, migração ou importação dos dados existentes, integração das informações produzidas durante o recadastramento, realização de backups e demais procedimentos necessários ao adequado funcionamento do ambiente.

A disponibilização da solução tecnológica deverá ser acompanhada de treinamento dos servidores responsáveis por sua utilização, bem como de serviços de manutenção, atualização e suporte durante o

período contratualmente estabelecido, buscando assegurar continuidade operacional e permitir que as informações permaneçam acessíveis e atualizáveis após a fase inicial de implantação.

Deverá ainda ser realizada a organização e entrega à Administração das bases de dados, arquivos digitais, produtos cartográficos, documentos e demais materiais produzidos durante a execução, de modo a garantir ao Município acesso às informações resultantes da contratação e condições de utilização administrativa dos produtos gerados.

A solução abrangerá também assessoria jurídica especializada nas áreas tributária e fundiária, destinada a oferecer suporte às questões diretamente relacionadas à execução do objeto, inclusive quanto às matérias decorrentes da atualização cadastral, da administração tributária e dos procedimentos de regularização fundiária.

No âmbito da Regularização Fundiária Urbana – REURB, deverão ser desenvolvidas as atividades técnicas, administrativas e jurídicas necessárias ao tratamento dos núcleos urbanos que forem definidos e priorizados pelo Município, observando-se as características de cada área e as etapas aplicáveis aos respectivos procedimentos de regularização.

A execução da REURB deverá ocorrer de acordo com as demandas efetivamente autorizadas pela Administração, mediante produtos passíveis de identificação, acompanhamento e medição, permitindo que o Município mantenha controle sobre os serviços realizados e sobre a evolução de cada processo.

A integração dos diferentes componentes da solução busca assegurar que os levantamentos cartográficos e cadastrais não constituam produtos isolados, mas possam subsidiar a gestão territorial, tributária e fundiária municipal. Dessa forma, as informações produzidas deverão apresentar compatibilidade entre si e condições de aproveitamento pelos diferentes setores envolvidos.

Assim, a solução como um todo compreende a atualização da base territorial e cadastral, o tratamento e organização das informações imobiliárias, sua utilização no aprimoramento da gestão tributária, a disponibilização de ambiente tecnológico para continuidade das atividades administrativas, o suporte jurídico especializado e a execução das ações de regularização fundiária, estruturando-se a contratação em produtos mensuráveis e submetidos à fiscalização e aceite da Administração.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS.

A estimativa das quantidades foi estabelecida com base na dimensão atualmente conhecida da demanda municipal e na necessidade de execução das diferentes etapas que compõem a solução. Para os serviços diretamente relacionados ao cadastro imobiliário, considera-se como referência aproximadamente 8.500 imóveis, quantitativo a ser utilizado para dimensionamento das atividades de identificação, medição, visitação, atualização cadastral e demais produtos vinculados às unidades imobiliárias.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT
1	ELABORAÇÃO DE FOTO AÉREA COM ORTOFOTIFICAÇÃO E GERAÇÃO DE ORTOMOSAICO DA ÁREA E COM COBERTURA DE VOO COM TODOS OS PONTOS DE APOIO NECESSÁRIOS, TENDO COMO OBJETIVO A PRODUÇÃO DE IMAGENS E PRODUTOS AEROFOTOGRAFÉTRICOS GEORREFERENCIADOS	SERVIÇO	1
2	ELABORAÇÃO DOS MAPAS DIGITAIS DOS BAIRROS E QUADRAS GEORREFERENCIADOS PARA INÍCIO DOS TRABALHOS DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTEMPLANDO A REPRESENTAÇÃO DIGITAL DOS BAIRROS E QUADRAS NECESSÁRIOS À ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS	SERVIÇO	1
3	DESENHO, IDENTIFICAÇÃO E MEDIÇÃO PRELIMINAR DOS IMÓVEIS A PARTIR DA	IMÓVEL	8500

	IMAGEM AÉREA. E DOS LEVANTAMENTOS INICIAIS REALIZADOS EM CAMPO, CONTEMPLANDO A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS.		
4	VISITAÇÃO DOS IMÓVEIS PARA PREENCHIMENTO DE BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO. – BCI E ATUALIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS, CONTEMPLANDO AS CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS, PREDIAIS, CONSTRUTIVAS E DE OCUPAÇÃO.	IMÓVEL	8500
5	ELABORAÇÃO FINAL DOS MAPAS DOS BAIRROS E QUADRAS GEORREFERENCIADOS CONFORME ETAPAS ANTERIORES, CONTEMPLANDO AS INFORMAÇÕES VALIDADAS DURANTE A EXECUÇÃO DOS TRABALHOS	SERVIÇO	1
6	GERAÇÃO DA BASE DE DADOS PARA APRECIACÃO, SIMULAÇÃO E DISCUSSÃO DA NOVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV, INCLUINDO OS ELEMENTOS NECESSÁRIOS PARA SUBSIDIAR A ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL	SERVIÇO	1
7	RELAÇÃO COM SIMULAÇÃO DOS VALORES DE IPTU DE TODOS OS IMÓVEIS MAPEADOS PARA APRESENTAÇÃO AOS GESTORES: SIMULAÇÃO DO IPTU DOS IMÓVEIS LEVANTADOS PARA APRECIACÃO E APROVAÇÃO PELA GESTÃO	SERVIÇO	1
8	LANÇAMENTO DO IPTU PRIMEIRO LANÇAMENTO PÓS-CONCLUSÃO DO CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL: PARAMETRIZAÇÃO E LANÇAMENTO DO PRIMEIRO IPTU COM OS NOVOS DADOS DO RECADASTRAMENTO	SERVIÇO	1
9	IMPRESSÃO DO IPTU CONFORME ORIENTAÇÕES DO MUNICÍPIO: ORGANIZAÇÃO E IMPRESSÃO DO PRIMEIRO IPTU LANÇADO COM OS NOVOS DADOS DO RECADASTRAMENTO	IMÓVEL	8500
10	ENTREGA DO IPTU ENTREGA DO PRIMEIRO IPTU PÓS-CONCLUSÃO DO CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL: ORGANIZAÇÃO E ENTREGA DO PRIMEIRO IPTU LANÇADO COM OS NOVOS DADOS DO RECADASTRAMENTO.	IMÓVEL	8500
11	ENTREGA DE TODO O MATERIAL DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS OU EQUIVALENTE INCLUINDO OS ARQUIVOS DIGITAIS E MATERIAIS IMPRESSOS RESULTANTES DOS TRABALHOS, ORGANIZADOS POR BAIRRO, QUADRA E/OU CRITÉRIO DEFINIDO PELA ADMINISTRAÇÃO	SERVIÇO	1
12	IMPLANTAÇÃO E DISPONIBILIZAÇÃO DO SISTEMA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL INCLUINDO PARAMETRIZAÇÃO, INTEGRAÇÃO DOS DADOS, MIGRAÇÃO/IMPORTAÇÃO, BACKUP, TREINAMENTO E CONFIGURAÇÕES INICIAIS	SERVIÇO	1
13	DISPONIBILIZAÇÃO, MANUTENÇÃO, ATUALIZAÇÃO E SUPORTE DO SISTEMA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL	MÊS	12
14	ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA NAS ÁREAS TRIBUTÁRIA E FUNDIÁRIA PARA APOIO À ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL DURANTE A EXECUÇÃO DO OBJETO	MÊS	12
15	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, COM EXECUÇÃO DAS ETAPAS E PRODUTOS DEFINIDOS NO TERMO DE REFERÊNCIA, LIMITADA À RESERVA FINANCEIRA DESTINADA A ESTA FINALIDADE.	IMÓVEL	8500

Os quantitativos correspondentes aos serviços cadastrais foram dimensionados a partir da estimativa de aproximadamente 8.500 imóveis abrangidos pela atualização municipal. Já os serviços de natureza global foram quantificados por produto ou período de execução, conforme sua característica operacional.

Quanto à Regularização Fundiária Urbana – REURB, o quantitativo deverá ser definido de acordo com a forma de medição que vier a ser adotada pela Administração, considerando os núcleos urbanos, unidades imobiliárias ou produtos efetivamente abrangidos. Essa definição deverá ser consolidada antes da elaboração do orçamento e do Termo de Referência, evitando a utilização de quantitativos sem suporte técnico.

Os quantitativos apresentados possuem natureza estimativa e destinam-se ao adequado dimensionamento da futura contratação, devendo guardar correspondência com os serviços efetivamente executados, medidos e aceitos pela fiscalização.

7-ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

A estimativa do valor da contratação foi elaborada a partir de pesquisas realizadas em bancos de preços públicos, considerando contratações de natureza semelhante promovidas por órgãos e entidades da Administração Pública, com características compatíveis com os serviços previstos neste Estudo Técnico Preliminar.

A metodologia adotada busca assegurar que os valores estimados estejam compatíveis com os preços praticados no mercado, observando-se, sempre que possível, a similaridade entre os objetos pesquisados quanto às especificações técnicas, unidades de medição, quantitativos, condições de execução e demais características capazes de influenciar a formação dos preços.

A utilização de referências oriundas de contratações públicas proporciona maior segurança à estimativa, uma vez que permite a comparação com preços efetivamente praticados ou obtidos em procedimentos administrativos submetidos aos princípios da publicidade, economicidade e transparência.

A estimativa observa as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à necessidade de compatibilidade do valor estimado da contratação com os preços praticados no mercado e à utilização de parâmetros obtidos em bases e contratações públicas.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	ELABORAÇÃO DE FOTO AÉREA COM ORTOFOTIFICAÇÃO E GERAÇÃO DE ORTOMOSAICO DA ÁREA E COM COBERTURA DE VOO COM TODOS OS PONTOS DE APOIO NECESSÁRIOS, TENDO COMO OBJETIVO A PRODUÇÃO DE IMAGENS E PRODUTOS AEROFOTOGRAFÉTRICOS GEORREFERENCIADOS	SERVIÇO	1	45.667,86	45.667,86
2	ELABORAÇÃO DOS MAPAS DIGITAIS DOS BAIRROS E QUADRAS GEORREFERENCIADOS PARA INÍCIO DOS TRABALHOS DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTEMPLANDO A REPRESENTAÇÃO DIGITAL DOS BAIRROS E QUADRAS NECESSÁRIOS À ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS	SERVIÇO	1	58.380,95	58.380,95
3	DESENHO, IDENTIFICAÇÃO E MEDIÇÃO PRELIMINAR DOS IMÓVEIS A PARTIR DA IMAGEM AÉREA. E DOS LEVANTAMENTOS INICIAIS REALIZADOS EM CAMPO, CONTEMPLANDO A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS.	IMÓVEL	8500	17,52	148.920,00
4	VISITAÇÃO DOS IMÓVEIS PARA PREENCHIMENTO DE BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO. – BCI E ATUALIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS, CONTEMPLANDO AS CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS, PREDIAIS, CONSTRUTIVAS E DE OCUPAÇÃO.	IMÓVEL	8500	20,52	174.420,00
5	ELABORAÇÃO FINAL DOS MAPAS DOS BAIRROS E QUADRAS GEORREFERENCIADOS CONFORME ETAPAS	SERVIÇO	1	127.801,23	127.801,23



	ANTERIORES, CONTEMPLANDO AS INFORMAÇÕES VALIDADAS DURANTE A EXECUÇÃO DOS TRABALHOS				
6	GERAÇÃO DA BASE DE DADOS PARA APRECIACÃO, SIMULAÇÃO E DISCUSSÃO DA NOVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV, INCLUINDO OS ELEMENTOS NECESSÁRIOS PARA SUBSIDIAR A ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL	SERVIÇO	1	57.424,88	57.424,88
7	RELAÇÃO COM SIMULAÇÃO DOS VALORES DE IPTU DE TODOS OS IMÓVEIS MAPEADOS PARA APRESENTAÇÃO AOS GESTORES: SIMULAÇÃO DO IPTU DOS IMÓVEIS LEVANTADOS PARA APRECIACÃO E APROVAÇÃO PELA GESTÃO	SERVIÇO	1	6.834,39	6.834,39
8	LANÇAMENTO DO IPTU PRIMEIRO LANÇAMENTO PÓS-CONCLUSÃO DO CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL: PARAMETRIZAÇÃO E LANÇAMENTO DO PRIMEIRO IPTU COM OS NOVOS DADOS DO RECADASTRAMENTO	SERVIÇO	1	9.982,59	9.982,59
9	IMPRESSÃO DO IPTU CONFORME ORIENTAÇÕES DO MUNICÍPIO: ORGANIZAÇÃO E IMPRESSÃO DO PRIMEIRO IPTU LANÇADO COM OS NOVOS DADOS DO RECADASTRAMENTO	IMÓVEL	8500	7,90	67.150,00
10	ENTREGA DO IPTU ENTREGA DO PRIMEIRO IPTU PÓS-CONCLUSÃO DO CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL: ORGANIZAÇÃO E ENTREGA DO PRIMEIRO IPTU LANÇADO COM OS NOVOS DADOS DO RECADASTRAMENTO.	IMÓVEL	8500	7,35	62.475,00
11	ENTREGA DE TODO O MATERIAL DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS OU EQUIVALENTE INCLUINDO OS ARQUIVOS DIGITAIS E MATERIAIS IMPRESSOS RESULTANTES DOS TRABALHOS, ORGANIZADOS POR BAIRRO, QUADRA E/OU CRITÉRIO DEFINIDO PELA ADMINISTRAÇÃO	SERVIÇO	1	15.003,78	15.003,78
12	IMPLANTAÇÃO E DISPONIBILIZAÇÃO DO SISTEMA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL INCLUINDO PARAMETRIZAÇÃO, INTEGRAÇÃO DOS DADOS, MIGRAÇÃO/IMPORTAÇÃO, BACKUP, TREINAMENTO E CONFIGURAÇÕES INICIAIS	SERVIÇO	1	23.400,67	23.400,67
13	DISPONIBILIZAÇÃO, MANUTENÇÃO, ATUALIZAÇÃO E SUPORTE DO SISTEMA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL	MÊS	12	6.128,50	73.542,00
14	ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA NAS ÁREAS TRIBUTÁRIA E FUNDIÁRIA PARA APOIO À ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL DURANTE A EXECUÇÃO DO OBJETO	MÊS	12	5.014,17	60.170,04
15	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, COM EXECUÇÃO DAS ETAPAS E PRODUTOS DEFINIDOS NO TERMO DE REFERÊNCIA, LIMITADA À RESERVA FINANCEIRA DESTINADA A ESTA FINALIDADE.	IMÓVEL	8500	43,25	367.625,00
VALOR TOTAL					1.298.798,39

VALOR GLOBAL ESTIMADO: R\$ **1.298.798,39** (um milhão duzentos e noventa e oito mil setecentos e noventa e oito reais e trinta e nove centavos).

A metodologia adotada assegura maior precisão na estimativa, reduzindo riscos de sobrepreço ou subavaliação, em conformidade com as diretrizes de planejamento estabelecidas na Lei nº 14.133/2021.

8 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Após análise das características do objeto, optou-se pela estruturação da contratação em lote único, considerando a relação de dependência existente entre as atividades de atualização cartográfica, cadastro imobiliário, tratamento das informações territoriais, gestão tributária, assessoria jurídica e Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Embora os diferentes componentes da contratação possuam produtos, unidades de medição e etapas próprias, sua execução apresenta conexão funcional. As informações produzidas nos levantamentos cartográficos e cadastrais servirão de base para outras atividades previstas, especialmente para a consolidação do Cadastro Técnico Municipal, utilização das informações na gestão tributária e desenvolvimento das ações fundiárias.

A divisão do objeto entre diferentes lotes e prestadores poderia aumentar a necessidade de coordenação pela Administração, sobretudo quanto à compatibilidade de metodologias, formatos de arquivos, bases de dados, cronogramas e critérios técnicos empregados em cada etapa. Eventuais divergências entre os produtos poderiam provocar retrabalho, atrasos e dificuldades na identificação das responsabilidades pela correção de inconsistências.

A adoção de lote único também possibilita estabelecer responsabilidade definida pela integração e compatibilidade dos produtos entregues, evitando fragmentação excessiva entre atividades que dependem umas das outras para alcance dos resultados pretendidos.

Essa configuração não impede a individualização das etapas da execução. Cada serviço deverá possuir descrição própria, quantitativo, unidade de medição, critérios de aceite e correspondente forma de pagamento, permitindo que a Administração acompanhe separadamente o cumprimento de cada obrigação e efetue pagamentos somente pelos produtos efetivamente executados, conferidos e aprovados.

A opção pelo lote único considera, portanto, aspectos técnicos e operacionais relacionados à continuidade e integração da solução, não se fundamentando apenas na conveniência administrativa. A estruturação deverá, ainda, preservar requisitos de habilitação proporcionais às parcelas de maior relevância e observar condições que não imponham restrições indevidas à competitividade.

Dessa forma, conclui-se pela não divisão da contratação em lotes distintos, adotando-se lote único, por se entender que essa configuração favorece a compatibilidade entre os diferentes componentes, reduz riscos decorrentes da fragmentação da execução e proporciona maior clareza quanto à responsabilidade pelos resultados, sem afastar a medição individualizada dos serviços que compõem o objeto.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se promover o aprimoramento da gestão cadastral, territorial, tributária e fundiária do Município de Iracema/CE, mediante a obtenção de informações mais atualizadas, confiáveis e integradas para suporte às atividades administrativas.

Entre os resultados esperados, destaca-se a melhoria da qualidade das informações relativas aos imóveis urbanos, com redução de inconsistências entre a realidade física existente e os registros mantidos pela Administração. Espera-se, com isso, proporcionar maior segurança na identificação das unidades imobiliárias e melhores condições para o planejamento e a tomada de decisões.

Pretende-se também aperfeiçoar a base de informações utilizada pela Administração Tributária, possibilitando maior precisão na análise dos dados imobiliários, nos estudos relacionados à Planta Genérica de Valores – PGV e nos procedimentos vinculados ao IPTU, contribuindo para uma gestão tributária mais eficiente e tecnicamente fundamentada.

Outro resultado esperado consiste na melhoria da integração entre as informações territoriais, cadastrais e tributárias, reduzindo a fragmentação de dados, o retrabalho e as dificuldades de acesso às informações pelos setores municipais responsáveis.

Busca-se ainda ampliar a capacidade operacional da Administração por meio da utilização de ferramentas tecnológicas adequadas, permitindo maior agilidade na consulta, atualização e utilização das informações necessárias às rotinas administrativas.

No campo fundiário, espera-se fortalecer a atuação municipal nos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, proporcionando melhores condições para organização das informações, instrução dos processos e desenvolvimento das ações relacionadas aos núcleos urbanos priorizados pela Administração.

A contratação deverá também contribuir para maior segurança jurídica nas matérias tributárias e fundiárias relacionadas ao objeto, mediante suporte especializado às decisões e aos procedimentos administrativos desenvolvidos durante a execução.

Sob o aspecto da gestão contratual, pretende-se assegurar maior controle sobre a execução dos serviços, com produtos mensuráveis, critérios objetivos de aceite e correspondência entre as entregas realizadas e os pagamentos efetuados.

Como resultado global, espera-se proporcionar ao Município uma base de informações mais consistente para planejamento, fiscalização, gestão tributária e regularização fundiária, fortalecendo a capacidade administrativa e contribuindo para maior eficiência, economicidade e qualidade na prestação dos serviços públicos.

10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

As providências a serem adotadas pela Administração deverão observar a sequência lógica do processo de contratação, desde a conclusão da fase de planejamento até o início da execução contratual, de modo a assegurar adequada instrução processual, seleção do fornecedor, formalização do ajuste e acompanhamento dos serviços.

Concluída a fase de planejamento da contratação, com a consolidação do Estudo Técnico Preliminar e dos demais documentos preparatórios, a Administração deverá proceder à elaboração e consolidação do Termo de Referência, no qual serão detalhados o objeto, os requisitos técnicos, os quantitativos, as condições de execução, os critérios de medição e pagamento, as obrigações das partes, os níveis de qualidade esperados e as demais condições necessárias à futura contratação.

Na sequência, deverá ser elaborado o edital da Concorrência Eletrônica, em conformidade com as definições estabelecidas durante o planejamento e com as especificações constantes do Termo de Referência. O instrumento convocatório deverá estabelecer, de forma clara e objetiva, as condições de participação, os requisitos de habilitação, os critérios de julgamento, as regras para apresentação das propostas e realização dos lances, as condições contratuais e os demais elementos necessários à condução do certame.

Finalizada a instrução da fase interna e realizadas as análises e aprovações cabíveis, o edital deverá ser divulgado pelos meios legalmente exigidos, dando início à fase externa da licitação.

Durante o procedimento licitatório, deverão ser recebidas e analisadas as propostas dos interessados, realizada a etapa competitiva de lances, conforme as regras estabelecidas no edital, e promovidas as demais fases necessárias ao julgamento e à habilitação dos licitantes. A Administração deverá assegurar a observância dos critérios objetivos previamente definidos, preservando a isonomia, a competitividade, a transparência e a seleção da proposta mais vantajosa.

Concluído o julgamento, a habilitação e os demais atos necessários ao encerramento do certame, deverão ser adotadas as providências para adjudicação e homologação do procedimento, observadas as competências legalmente estabelecidas.

Após a conclusão da licitação, deverá ser formalizado o contrato administrativo com a empresa vencedora, contendo as condições de execução, prazos, obrigações, responsabilidades, critérios de medição, pagamento, fiscalização, sanções e demais disposições necessárias ao adequado cumprimento do objeto.

Antes do início efetivo da execução contratual, a Administração deverá designar formalmente o gestor e os fiscais do contrato, bem como definir os servidores e setores que participarão do acompanhamento das diferentes áreas abrangidas pela contratação.

Também deverão ser disponibilizados à contratada os documentos, cadastros, mapas, bases de dados, informações tributárias, registros existentes e demais elementos sob responsabilidade do Município que sejam necessários à execução dos serviços, observadas as condições de segurança e acesso aplicáveis.

Para os trabalhos relacionados à atualização cadastral e cartográfica, deverão ser estabelecidos os procedimentos de acesso às informações existentes, acompanhamento das atividades de campo e validação dos produtos entregues.

No âmbito da solução tecnológica, a Administração deverá viabilizar os acessos e informações necessários à parametrização, migração, importação e integração das bases existentes, bem como indicar os servidores que participarão dos treinamentos e utilizarão o sistema durante a execução contratual.

Quanto à Regularização Fundiária Urbana – REURB, deverão ser definidos os núcleos ou áreas prioritárias que serão objeto de atuação, disponibilizada a documentação existente e promovida a articulação entre os setores municipais envolvidos nos procedimentos fundiários.

Após a formalização contratual e a adoção das providências necessárias ao início dos serviços, recomenda-se a realização de reunião inicial entre a Administração, a equipe de fiscalização e a contratada, com a finalidade de alinhar o cronograma, as responsabilidades, os fluxos de comunicação, os procedimentos de entrega, os critérios de medição e aceite e as demais condições relacionadas à execução.

Durante a execução, caberá à Administração acompanhar continuamente o cumprimento das obrigações contratuais, verificar os produtos apresentados, registrar ocorrências, solicitar correções quando necessárias e somente autorizar as medições e os respectivos pagamentos após a comprovação da execução e o aceite dos serviços correspondentes.

Dessa forma, as providências administrativas deverão seguir ordem cronológica e coordenada, abrangendo a conclusão do planejamento, a elaboração do Termo de Referência e do edital, a realização da licitação, a seleção do fornecedor, a formalização do contrato e, posteriormente, o acompanhamento e fiscalização da execução, assegurando regularidade, controle e eficiência ao processo de contratação.

11 - DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

Nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, a participação de pessoas jurídicas reunidas em consórcio poderá ser vedada desde que a decisão seja devidamente justificada no processo licitatório. Para a presente contratação, após análise das características do objeto e das práticas identificadas em contratações públicas de natureza semelhante, considera-se adequada a vedação à participação de empresas constituídas sob a forma de consórcio.

A pesquisa de mercado realizada identificou que a vedação à formação de consórcios constitui prática recorrente em contratações envolvendo Regularização Fundiária Urbana – REURB, levantamentos cadastrais, geoprocessamento, topografia e serviços correlatos. Em tais contratações, a decisão tem sido fundamentada, entre outros aspectos, na possibilidade de execução integral por empresas individualmente constituídas, na necessidade de atuação coordenada, na padronização metodológica dos trabalhos e na conveniência de manter claramente definida a responsabilidade pelos produtos entregues.

Esses fundamentos apresentam correspondência com as características da presente contratação, uma vez que o objeto reúne atividades cadastrais, cartográficas, tecnológicas, tributárias, jurídicas e fundiárias que, embora possuam produtos e etapas próprias, deverão funcionar de forma articulada. Os dados produzidos

em determinadas etapas servirão de base para atividades subsequentes, exigindo compatibilidade entre informações, metodologias, arquivos e sistemas utilizados durante a execução.

A Administração optou ainda pela estruturação da contratação em lote único, justamente em razão da relação funcional existente entre seus componentes. Nesse contexto, a participação de empresas reunidas em consórcio introduziria uma divisão adicional de responsabilidades entre diferentes pessoas jurídicas, podendo aumentar a complexidade da coordenação contratual e da identificação do responsável direto pela correção de eventuais incompatibilidades verificadas entre os produtos.

A contratação por empresa individualmente responsável favorece a manutenção de uma linha única de responsabilização técnica, operacional e contratual, especialmente quanto ao cumprimento do cronograma, compatibilidade das bases de dados, integração entre os produtos, atendimento às determinações da fiscalização e correção das inconsistências identificadas durante a execução.

A vedação também não pressupõe que todas as atividades devam ser desempenhadas por profissionais de uma única formação. Considerando o caráter multidisciplinar do objeto, a contratada deverá dispor de equipe composta pelas especialidades necessárias ao desenvolvimento dos serviços, observados os requisitos técnicos definidos pela Administração. A diversidade de conhecimentos exigidos poderá, portanto, ser atendida mediante composição adequada da equipe técnica da própria licitante, sem necessidade de associação empresarial sob a forma de consórcio.

Outro elemento considerado é a existência de mercado especializado capaz de executar isoladamente serviços dessa natureza. A análise de contratações públicas semelhantes demonstra a presença de empresas que atuam de forma integrada em atividades de cadastro imobiliário, cartografia, geoprocessamento, regularização fundiária e serviços complementares, circunstância que reduz a necessidade de formação de consórcios exclusivamente para atendimento aos requisitos da contratação.

A vedação deverá ser acompanhada de requisitos de habilitação proporcionais às parcelas de maior relevância do objeto, evitando a imposição de exigências cumulativas ou excessivas que possam restringir injustificadamente o universo de participantes. Assim, a medida não deverá ser utilizada como mecanismo de limitação da competitividade, mas como instrumento de organização da responsabilidade pela execução. Registra-se ainda que a pesquisa de mercado identificou tanto contratações similares que vedam a formação de consórcios quanto procedimentos que a admitem, demonstrando que a definição deve decorrer das circunstâncias específicas de cada contratação. No presente caso, a opção pela vedação encontra fundamento na estruturação em lote único, na necessidade de integração dos produtos, na existência de mercado capaz de atender individualmente à demanda e na conveniência de manter responsabilidade contratual claramente centralizada.

Diante do exposto, fica justificada a **vedação à participação de empresas reunidas em consórcio**, por se considerar que a execução por empresa individualmente responsável apresenta maior aderência ao modelo de contratação definido pela Administração, facilita a gestão e fiscalização do contrato e preserva a unidade de responsabilidade sobre os resultados, sem prejuízo da competitividade do certame.

12 - SUBCONTRATAÇÃO

Para a presente contratação, não será permitida a subcontratação do objeto, considerando a necessidade de preservação da responsabilidade integral da empresa contratada sobre a execução dos serviços e sobre a compatibilidade dos produtos resultantes das diferentes etapas.

A solução foi estruturada em lote único justamente em razão da relação funcional existente entre os componentes cadastrais, cartográficos, tecnológicos, tributários, jurídicos e fundiários. A transferência de parcelas da execução a terceiros poderia introduzir diferentes responsáveis operacionais em atividades que necessitam funcionar de maneira coordenada, aumentando o risco de incompatibilidades entre dados, metodologias, arquivos e produtos.

A vedação busca, portanto, assegurar que a empresa vencedora permaneça diretamente responsável pelo planejamento, coordenação e execução do objeto, inclusive pela atuação da equipe técnica apresentada para demonstração de sua capacidade durante o procedimento licitatório.

Essa definição também favorece a fiscalização contratual, uma vez que mantém claramente identificada a responsabilidade pela qualidade das entregas, cumprimento dos prazos, correção de inconsistências e atendimento às determinações da Administração, evitando situações em que eventuais falhas sejam atribuídas a terceiros subcontratados.

Nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá estabelecer condições e limites para a subcontratação, inclusive vedá-la quando essa decisão estiver devidamente justificada pelas características do objeto. No presente caso, entende-se que a execução direta pela contratada é compatível com a forma como a solução foi planejada e com a necessidade de manutenção de responsabilidade única sobre os resultados.

A vedação à subcontratação não impede que a contratada possua equipe multidisciplinar formada por profissionais das diferentes especialidades necessárias ao cumprimento do objeto, desde que vinculados à estrutura de execução apresentada pela própria empresa e observadas as condições estabelecidas no edital, no Termo de Referência e no contrato.

Dessa forma, considerando a integração entre as atividades, a necessidade de manutenção da responsabilidade técnica e operacional sobre os produtos e a importância de assegurar unidade na coordenação da execução, fica estabelecida a vedação à subcontratação dos serviços que compõem o objeto.

13 – JUSTIFICATIVA DA EXIGÊNCIA DE GARANTIA DE PROPOSTA

Considerando as características e a complexidade técnica do objeto, que compreende a estruturação e implantação do Cadastro Técnico Municipal, a atualização da base cartográfica urbana, a disponibilização de solução web para gestão tributária, a assessoria jurídica especializada e os serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB, justifica-se a exigência de garantia de proposta, com fundamento no art. 58 da Lei nº 14.133/2021.

A contratação envolve atividades técnicas interdependentes, cuja execução exige planejamento, mobilização de equipe multidisciplinar, disponibilidade de recursos tecnológicos e capacidade operacional para cumprimento das obrigações assumidas. Nesse contexto, a exigência busca resguardar a Administração quanto à seriedade das propostas apresentadas e reduzir os riscos decorrentes da recusa injustificada do licitante vencedor em formalizar a contratação.

A garantia de proposta será exigida no percentual de 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, observadas as modalidades admitidas pela legislação e as condições estabelecidas no instrumento convocatório.

A medida deverá ser aplicada de forma proporcional e isonômica, sem estabelecer exigências adicionais que restrinjam indevidamente a competitividade, visando conferir maior segurança ao procedimento licitatório e à futura formalização contratual.

14 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Foram identificadas contratações vigentes no âmbito do Município de Iracema/CE que, embora não possuam objeto idêntico ao presente Estudo Técnico Preliminar, apresentam relação operacional ou funcional com determinados componentes da solução planejada.

Entre elas, destacam-se contratações relacionadas à disponibilização de softwares de gerenciamento utilizados pela Administração Municipal. Tais instrumentos deverão ser considerados especialmente na implantação da solução web de gestão tributária, de modo a prevenir sobreposição desnecessária de

funcionalidades e permitir, quando tecnicamente aplicável, adequada compatibilidade com os ambientes tecnológicos já utilizados pelo Município.

Também existem serviços contratados relacionados à digitalização, armazenamento em nuvem, indexação de documentos e gerenciamento eletrônico de arquivos. Considerando o volume de informações cadastrais, cartográficas, tributárias e fundiárias que será produzido durante a execução do presente objeto, essa contratação apresenta relação correlata quanto à organização, preservação e gerenciamento do acervo documental municipal.

No âmbito da infraestrutura tecnológica, a Administração dispõe ainda de serviços destinados ao fornecimento de conectividade para suas unidades administrativas. Embora não haja interdependência contratual direta, a disponibilidade e a qualidade dessa infraestrutura deverão ser consideradas para o funcionamento adequado da solução web prevista, especialmente em relação ao acesso aos sistemas, transmissão de dados e utilização das funcionalidades disponibilizadas aos servidores.

Foram igualmente identificados serviços de assessoria jurídica atualmente contratados pelo Município. Embora possuam escopos distintos da assessoria tributária e fundiária prevista na presente contratação, deverá ser preservada a adequada delimitação das atribuições entre os instrumentos, evitando sobreposição de atividades e assegurando que cada contratado atue exclusivamente dentro das responsabilidades que lhe forem atribuídas.

Também deverão ser consideradas intervenções urbanas e habitacionais em execução no Município que possam produzir alterações na realidade física e cadastral das áreas abrangidas pelos levantamentos. Novas edificações, parcelamentos, alterações viárias ou outras modificações territoriais verificadas durante a execução deverão ser avaliadas para que a atualização cadastral e cartográfica represente, tanto quanto possível, a situação efetivamente encontrada no território municipal.

As contratações correlatas identificadas não representam impedimento à execução do objeto deste Estudo Técnico Preliminar e não substituem as atividades aqui previstas. Sua consideração será necessária principalmente para assegurar compatibilidade tecnológica, adequada utilização das informações existentes, delimitação de responsabilidades e prevenção de duplicidade de serviços.

Durante a execução contratual, caberá à Administração disponibilizar as informações necessárias acerca dos sistemas, bases de dados e contratos que possuam relação com os serviços, enquanto a contratada deverá observar as condições técnicas existentes e promover as compatibilizações que integrem suas obrigações.

Dessa forma, verifica-se a existência de contratações correlatas, especialmente nas áreas de tecnologia da informação, gestão documental, conectividade e assessoria jurídica, não tendo sido identificada contratação vigente que, por si só, inviabilize ou substitua a solução proposta. A adequada articulação entre esses instrumentos deverá contribuir para o aproveitamento das estruturas existentes e para a integração dos resultados produzidos pela futura contratação às rotinas administrativas do Município de Iracema/CE.

15 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação possui predominância de atividades técnicas, cadastrais, cartográficas, tecnológicas, jurídicas e administrativas, razão pela qual não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes de sua execução. Ainda assim, determinadas atividades podem gerar efeitos ambientais pontuais, especialmente em razão dos deslocamentos necessários aos trabalhos de campo, utilização de equipamentos eletrônicos, consumo de energia, impressão de documentos e geração eventual de resíduos.

Os levantamentos cadastrais e as visitas aos imóveis exigirão deslocamentos de equipes pelo território municipal, podendo ocasionar consumo de combustíveis e emissão de gases provenientes dos veículos utilizados. Como medida mitigadora, a contratada deverá planejar os roteiros de campo de maneira

racional, agrupando atividades por áreas geograficamente próximas e evitando deslocamentos desnecessários.

Nas atividades cartográficas e de levantamento aerofotogramétrico, deverão ser observadas as normas aplicáveis à utilização dos equipamentos empregados, adotando-se procedimentos que evitem intervenções desnecessárias no ambiente urbano, danos ao patrimônio público ou privado e interferências indevidas nas áreas objeto dos levantamentos.

Quanto à produção e tramitação de documentos, deverá ser priorizada a utilização de meios digitais para relatórios, mapas, bases de dados, comunicações, registros de fiscalização e demais produtos cuja materialização física não seja indispensável. Essa medida contribuirá para a redução do consumo de papel, insumos de impressão e espaço destinado ao armazenamento documental.

Nos casos em que houver necessidade de impressão, inclusive das guias tributárias previstas na contratação, recomenda-se a adoção de práticas destinadas à racionalização do consumo de papel e materiais gráficos, observando-se apenas as quantidades efetivamente necessárias às finalidades administrativas.

Os equipamentos eletrônicos, periféricos, baterias e demais componentes utilizados durante a execução deverão receber manutenção adequada, de modo a prolongar sua vida útil e evitar substituições prematuras. Quando houver descarte desses materiais, deverá ser observada destinação ambientalmente adequada, em conformidade com as regras aplicáveis aos resíduos eletroeletrônicos.

A contratada deverá ainda orientar suas equipes quanto à preservação dos espaços públicos e privados utilizados durante os trabalhos de campo, responsabilizando-se pela adequada destinação de eventuais resíduos gerados e evitando descarte irregular de materiais.

A utilização de soluções digitais para armazenamento, atualização e consulta das informações produzidas também contribuirá para a redução da necessidade de reprodução física de documentos e para maior eficiência no tratamento dos dados ao longo da execução contratual.

Dessa forma, embora os impactos ambientais esperados sejam de baixa intensidade, deverão ser adotadas medidas voltadas à racionalização dos recursos, redução de deslocamentos desnecessários, priorização de documentos digitais, gerenciamento adequado de resíduos e utilização responsável de materiais e equipamentos, incorporando critérios de sustentabilidade à execução da contratação.

16 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Com base nas análises desenvolvidas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida se mostra adequada ao atendimento das necessidades do Município de Iracema/CE, especialmente quanto à modernização da gestão cadastral, cartográfica, tributária e fundiária.

A solução escolhida apresenta compatibilidade com a natureza da demanda identificada, permitindo a execução integrada de atividades que possuem relação funcional entre si e que dependem da produção, organização e utilização coordenada de informações territoriais, imobiliárias, tributárias e fundiárias.

A estruturação da contratação em lote único mostra-se coerente com a necessidade de preservação da compatibilidade entre os produtos, da continuidade entre as etapas e da definição clara de responsabilidade pela execução. Ao mesmo tempo, a individualização dos serviços, quantitativos, critérios de medição e condições de aceite deverá permitir adequado controle pela Administração sobre cada entrega realizada.

Os requisitos técnicos, operacionais, funcionais e de sustentabilidade definidos são compatíveis com as características do objeto e buscam assegurar qualidade, segurança das informações, continuidade dos serviços e efetiva utilização dos resultados pela Administração Municipal.

A análise das alternativas disponíveis demonstrou a existência de diferentes formas de atendimento da necessidade, tendo a contratação integrada sido considerada adequada em razão da interdependência entre os componentes do objeto e da necessidade de compatibilidade entre as informações produzidas.

A contratação também se encontra alinhada ao Plano de Contratações Anual de 2026 do Município de Iracema/CE e deverá prosseguir mediante elaboração dos demais documentos da fase preparatória, especialmente o Termo de Referência e o edital da Concorrência Eletrônica, observadas as condições e justificativas estabelecidas neste estudo.

A Administração deverá manter, ao longo das fases subsequentes, a coerência entre o planejamento realizado e as condições efetivamente estabelecidas no procedimento licitatório, especialmente quanto ao enquadramento da modalidade, requisitos de habilitação, critérios de julgamento, medição, fiscalização, pagamento e execução contratual.

Também deverão ser observadas as contratações correlatas existentes, as condições de integração tecnológica e a adequada delimitação das responsabilidades da futura contratada, evitando sobreposição de serviços e assegurando o melhor aproveitamento das estruturas já disponíveis no Município.

Diante do exposto, considera-se a contratação ****tecnicamente viável, adequada e razoável****, por apresentar potencial para atender de forma integrada às necessidades administrativas identificadas, aprimorar a qualidade das informações utilizadas pelo Município e fortalecer as atividades de planejamento territorial, gestão tributária e regularização fundiária.

Assim, manifesta-se favoravelmente ao prosseguimento da contratação, mediante continuidade da instrução processual e observância das disposições da Lei nº 14.133/2021, dos princípios aplicáveis às contratações públicas e das demais exigências pertinentes ao objeto.

Iracema/Ce, 15 de outubro de 2026

JOSÉ UILSON MAGALHAES

Agente de Planejamento da Secretaria de Administração e Finanças
PREFEITURA MUNICIPAL DE IRACEMA