

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



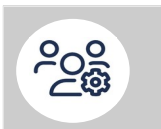
Unidade Requisitante

Secretaria de Finanças e Planejamento, 10.280.055/0001-56



Alinhamento com o Planejamento Anual

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



Equipe de Planejamento

Erica Pollyanna Rocha Pereira



Problema Resumido

Falta de uma Planta Genérica de Valores e mapeamento atualizado em São José do Belmonte dificulta a gestão da arrecadação tributária

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de São José do Belmonte enfrenta um desafio significativo no que se refere à gestão da arrecadação tributária, evidenciado pela ausência de uma Planta Genérica de Valores (PGV) e de um mapeamento atualizado do território municipal. Esta lacuna impede a correta valoração dos imóveis e a definição precisa das bases de cálculo para a cobrança dos tributos municipais, o que resulta em perda de receitas e na dificuldade de implementação de políticas públicas eficientes e eficazes.

A inexistência de uma PGV impacta diretamente a justiça fiscal, pois compromete a equidade na distribuição da carga tributária entre os contribuintes. Sem um referencial técnico apropriado, imóveis com características semelhantes podem ser tributados de maneira desigual, o que gera insatisfação e desconfiança da população em relação ao sistema tributário municipal. Além disso, a falta de dados atualizados sobre a localização e o valor dos imóveis dificulta não apenas a arrecadação, mas também a atração de investimentos e o planejamento urbano adequado.

Um mapeamento integrado e atualizado permitirá à administração pública visualizar com precisão a dinâmica territorial e imobiliária de São José do Belmonte, favorecendo decisões embasadas acerca



do uso do solo, do zoneamento e da priorização de áreas para desenvolvimento urbano. A regularização fiscal e a atualização cadastral contribuem para um aumento na base de contribuintes em conformidade com a legislação vigente, além de possibilitar a identificação de imóveis que são passíveis de tributação mas não estão registrados, ampliando assim a arrecadação.

Dessa forma, a elaboração de uma Planta Genérica de Valores e o respectivo mapeamento são essenciais para a promoção da transparência, da justiça fiscal e do desenvolvimento sustentável do município. Atender a essa necessidade é prioritário não apenas para garantir o funcionamento das rotinas administrativas, mas também para assegurar que a arrecadação tributária reflita efetivamente a realidade econômica de todos os cidadãos e contribua para o financiamento de serviços públicos essenciais.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A elaboração de uma Planta Genérica de Valores (PGV) e o mapeamento atualizado dos imóveis em São José do Belmonte são essenciais para a melhoria da gestão da arrecadação tributária. A proposta a ser trabalhada deve atender a requisitos que assegurem a qualidade e a eficiência do serviço contratado, garantindo a justiça fiscal e promovendo a transparência na definição dos valores imobiliários. A seguir, estão os requisitos mínimos que a solução contratada deverá atender:

1. Realização de levantamento terraplenagem, considerando a apuração dos valores de terreno, por face de quadra, atendendo às especificidades geográficas do município.
2. Pesquisa detalhada dos valores praticados no mercado imobiliário local, abrangendo todas as tipologias construtivas existentes na cidade.
3. Elaboração de um novo mapa de valores atualizados, com atribuição específica dos valores por setor, incluindo bairros e loteamentos.
4. Definição clara das alíquotas tributárias a serem aplicadas conforme os indicadores de valor provisório dos imóveis.
5. Inclusão das simulações de cálculo da arrecadação tributária com base na nova planta genérica, apresentando cenários diversos para distintas faixas de valor.
6. Realização de no mínimo duas audiências públicas com a comissão de avaliação das atualizações da PGV, garantindo a participação da sociedade civil e do legislativo.
7. Acompanhamento e orientação técnica durante todo o processo até a aprovação do projeto pela câmara municipal.
8. Elaboração da minuta do projeto de lei que institui a nova Planta Genérica de Valores, com clareza na redação e estrutura jurídica adequada.
9. Apresentação formal do projeto junto ao Legislativo Municipal, com justificativas técnicas fundamentadas e documentação correlata necessária à apreciação.

Estes requisitos visam garantir que a contratação proporcione um resultado que atenda efetivamente às necessidades da Prefeitura Municipal de São José do Belmonte e contribua para a eficiência tributária do município.





SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

1. Desenvolvimento de uma Planta Genérica de Valores (PGV) por Consultoria Especializada

- Vantagens:

- Expertise no assunto: Consultorias especializadas têm conhecimento técnico e experiência na elaboração de PGVs, garantindo qualidade e adequação às necessidades específicas do município.

- Personalização: É possível adaptar a PGV à realidade local, considerando características econômicas e sociais de São José do Belmonte.

- Suporte e manutenção: Geralmente, consultorias oferecem suporte pós-implementação, ajudando na atualização e manutenção da PGV.

- Desvantagens:

- Custo: O investimento pode ser elevado, inclusive com custos adicionais para a capacitação de servidores públicos sobre o uso da PGV.

- Tempo de implementação: Dependendo da complexidade e dos dados disponíveis, o prazo para entrega da PGV pode ser longo.

- Dependência externa: A prefeitura poderá ficar dependente da consultoria para atualizações futuras, limitando a autonomia.

2. Licenciamento de Software de Gestão Tributária com Módulo de PGV

- Vantagens:

- Eficiência: Softwares especializados permitem a gestão integrada da arrecadação tributária e facilitam atualizações na PGV em tempo real.

- Escalabilidade: Sistemas de software podem ser ampliados com módulos adicionais conforme a necessidade da prefeitura.

- Conformidade legal: Softwares atualizados acompanham as normas e regulamentos vigentes, reduzindo riscos de erros e sanções.

- Desvantagens:

- Custo inicial e mensalidade: Licenciar um software pode ter um custo elevado tanto na aquisição quanto nas taxas mensais ou anuais.

- Treinamento: Requer capacitação contínua dos servidores, o que pode demandar tempo e recursos.

- Dependência tecnológica: A eficácia do sistema está sujeita a manutenções, atualizações e suporte técnico do fornecedor.

3. Criação de uma PGV interna por equipe da Prefeitura

- Vantagens:

- Custo reduzido: Utilização de pessoal interno elimina gastos com consultorias ou softwares externos.

- Conhecimento local: Equipe interna conhece profundamente a realidade e as necessidades do município.

- Autonomia: Mantém o controle total sobre o processo e as informações geradas.



- Desvantagens:

- Falta de expertise: A equipe pode não ter experiência suficiente para formular uma PGV de qualidade, resultando em possíveis falhas.
- Tempo de implementação: Pode ser mais demorado devido à curva de aprendizado e possíveis revisões até atingir a qualidade desejada.
- Manutenção: A equipe pode ser sobrecarregada com outras demandas, prejudicando a atualização constante da PGV.

4. Parceria com Universidades ou Instituições de Ensino

- Vantagens:

- Acesso a pesquisas e conhecimento acadêmico: Instituições podem oferecer estudos de mercado e informações técnicas embasadas.
- Custo acessível: Muitas vezes projetos acadêmicos são executados a um custo reduzido ou até mesmo gratuitamente.
- Inovação: Trabalhos acadêmicos podem trazer novas abordagens e soluções inovadoras para a gestão tributária.

- Desvantagens:

- Resultados incertos: A qualidade e aplicabilidade do trabalho dependem das competências dos alunos orientados.
- Prazo de entrega variável: Projetos acadêmicos podem estar sujeitos a calendários acadêmicos que não se alinham com as necessidades imediatas da prefeitura.
- Dificuldade na aplicação prática: O conhecimento teórico nem sempre se traduz em soluções práticas e eficazes para o cotidiano administrativo.

Análise Comparativa:

- Consultoria Especializada: Solução muito eficiente e personalizada, porém com custo elevado e dependência futura, ideal se houver um orçamento específico e necessidade de alta qualidade.
- Software de Gestão Tributária: Alta eficiência e integração, mas requer investimento significativo e treinamento constante, sendo indicado se houver perspectiva de digitalização e modernização da gestão tributária.
- PGV Interna: Baixo custo e adaptação, mas apresenta dificuldade na qualidade e eficiência a curto prazo, mais adequada para orçamentos restritos e desejo de autonomia.
- Parceria com Universidades: Bom equilíbrio entre custo e inovação, porém com riscos de tempo e aplicabilidade variável, ideal para iniciativas de pesquisa e desenvolvimento.

As opções devem ser avaliadas de acordo com os objetivos estratégicos da Prefeitura, como melhoria da regulação da receita, inovação e capacidade de execução fiscal efetiva.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO



A escolha pelo desenvolvimento de uma Planta Genérica de Valores (PGV) por meio de consultoria especializada se justifica pela necessidade urgente de otimização da gestão tributária na Prefeitura Municipal de São José do Belmonte. A falta de um mapeamento atualizado dos valores imobiliários e das características das propriedades urbanas limita a eficácia da arrecadação, além de dificultar a aplicação de políticas públicas em áreas como planejamento urbano e desenvolvimento socioeconômico. Dessa forma, a contratação de uma consultoria especializada permitirá que sejam utilizados métodos técnicos avançados e ferramentas específicas para o levantamento e análise de dados.

Do ponto de vista técnico, a consultoria traz consigo expertise em metodologias que garantem um desempenho superior na elaboração da PGV. Esses profissionais têm acesso a tecnologias e softwares de última geração, que possibilitam a integração de diversas fontes de dados e a realização de análises mais precisas. Essa compatibilidade com sistemas já existentes na Prefeitura será fundamental para uma implementação sem intermediários, reduzindo riscos de erros e retrabalho. Além disso, a experiência acumulada pela consultoria em projetos semelhantes garante que as melhores práticas serão adotadas no processo, garantindo assim a credibilidade dos resultados obtidos.

Em termos operacionais, a contratação de uma consultoria oferece benefícios significativos em relação à manutenção e suporte. A equipe especializada não apenas entrega a PGV, mas também assegura um acompanhamento contínuo durante o período de implementação e uso inicial da nova planta. Este suporte técnico é crucial para a capacitação dos servidores municipais, garantindo uma transição suave e eficiente para a nova ferramenta. A escalabilidade da solução é outro aspecto importante, já que, com a planta estruturada, a melhoria da arrecadação pode ser acompanhada de atualizações periódicas, permitindo a adaptação às mudanças econômicas e sociais que possam ocorrer na região.

Por fim, a justificativa econômica para a escolha desta solução reside na expectativa de retorno sobre o investimento realizado. O custo da consultoria, embora inicialmente significativo, será compensado pelo aumento nas receitas tributárias decorrentes da implementação de uma PGV precisa e atualizada. A melhora na arrecadação tributária permitirá que a Prefeitura amplie sua capacidade de investimento em serviços públicos essenciais, como saúde, educação, infraestrutura e segurança, beneficiando, portanto, toda a comunidade. Isso reforça a adequação da solução ao interesse público, promovendo a transparência e a justiça fiscal, fundamentais para a construção de uma cidade mais equitativa e desenvolvida.

Assim, a contratação de uma consultoria especializada para o desenvolvimento da Planta Genérica de Valores se apresenta como a escolha mais adequada, reunindo aspectos técnicos, operacionais e econômicos necessários para enfrentar o problema da falta de um mapeamento atualizado em São José do Belmonte, consolidando uma base sólida para a gestão da arrecadação tributária municipal.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO



Lote 01					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Prestação de serviços para desenvolvimento da Planta Genérica de Valores (PGV) na forma digital de tabelas, listas, fatores e índices determinantes dos valores médios unitários de metro quadrado de terrenos e de construções, originais ou corrigidos e reambulação da Planta do Município de São José de Belmonte-PE, com atualização cartográfica. Mapeamento do município, Sede e Distritos relevantes, com vista aérea por DRONE. Posteriormente complementação e fechamento com outras fontes, para confecção do mapa urbano (logradouros, quadras, bairros, setores).	Unid.	1,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Total				R\$ 0,00	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A contratação da consultoria especializada para o desenvolvimento da Planta Genérica de Valores (PGV) não será parcelada considerando a natureza técnica e integral do serviço a ser prestado. O trabalho de criação da PGV exige um entendimento abrangente e contínuo da realidade econômica e social de São José do Belmonte, o que torna inviável a fragmentação das etapas de elaboração. A análise deve ser feita de forma coesa, permitindo que as informações e dados sejam integrados e apresentados em um único relatório final que atenda às especificidades locais.

Além disso, a execução fracionada ou parcelada poderia gerar descontinuidade nas atividades, resultando em atrasos e possíveis incoerências no resultado final. O envolvimento profundo de especialistas em cada fase do projeto é crucial, uma vez que mudanças nas diretrizes ou na abordagem ao longo do processo podem comprometer a qualidade e a efetividade da PGV, prejudicando a gestão da arrecadação tributária.

Por fim, optar por uma contratação unificada garante maior eficiência e diligência na utilização dos recursos públicos. A avaliação ampla permitirá que se considere todo o contexto do município, garantindo que a solução final atenda satisfatoriamente ao interesse público. Assim, a totalidade do serviço contribui para o fortalecimento da capacidade administrativa da Prefeitura Municipal de São José do Belmonte, facilitando a implementação plena das políticas de arrecadação tributária.



RESULTADOS PRETENDIDOS



A contratação de uma consultoria especializada para o desenvolvimento de uma Planta Genérica de Valores (PGV) em São José do Belmonte representa uma estratégia voltada para a maximização da arrecadação tributária e a melhoria da gestão fiscal do município. A economicidade está evidente, pois a consultoria realizará um trabalho técnico que permitirá uma atualização precisa dos valores imobiliários, refletindo o real valor de mercado. Com isso, a Prefeitura poderá estabelecer tributos mais justos e adequados, resultando em aumento da receita sem aumentar a carga tributária sobre os contribuintes.

Além disso, essa solução evita a necessidade de investimentos elevados em capacitação interna e recursos materiais para realizar o mesmo trabalho, que pode ser mais caro e demorado se executado pela própria equipe da prefeitura. A consultoria já possui expertise e ferramentas apropriadas, permitindo um trabalho mais ágil e com menor risco de erros, o que também gera economia ao evitar retrabalhos.

Os recursos humanos disponíveis na Prefeitura poderão ser melhor aproveitados ao serem liberados de tarefas que exigiriam horas significativas de dedicação para uma atividade que não é sua especialidade. Assim, a equipe atual pode concentrar esforços em outras áreas prioritárias, aumentando a eficiência da gestão pública.

Em termos materiais e financeiros, os custos envolvidos na contratação da consultoria devem ser compensados pelo incremento na arrecadação que a PGV proporcionará. Este aumento na receita pública traz consigo a possibilidade de investir em melhorias na infraestrutura e serviços públicos, beneficiando diretamente a população. Portanto, a contratação de uma consultoria para desenvolver a PGV não apenas trará resultados em termos de economicidade, mas também contribuirá para a otimização dos recursos disponíveis no município.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação eficaz da solução de desenvolvimento de uma Planta Genérica de Valores (PGV) por Consultoria Especializada em São José do Belmonte, é necessário adotar algumas providências operacionais e estruturais específicas. Inicialmente, deve-se realizar um levantamento detalhado dos dados imobiliários existentes no município, o que inclui informações sobre características dos imóveis, localização, zoneamento, e suas respectivas avaliações. Esse mapeamento preliminar servirá como base para a consultoria escolhida e assegurará que a PGV desenvolvida reflita a realidade do município.

Adicionalmente, recomenda-se a contratação de um sistema de informação geográfica (SIG) para integrar e analisar as informações coletadas. Um SIG permitirá que a Administração visualize os



dados de forma mais eficiente, facilitando a interpretação das informações relacionadas à arrecadação tributária e possibilitando atualizações futuras de maneira simplificada.

Outra providência relevante é a criação de um comitê gestor que será responsável pela supervisão do trabalho da consultoria especializada. Este comitê deverá ser constituído por servidores devidamente capacitados, que conheçam a legislação tributária municipal e tenham habilidades em gestão de projetos. Embora a capacitação em si não seja uma prática comum, justifica-se nesse caso para garantir que os servidores estejam aptos a fiscalizar e avaliar os resultados entregues pela consultoria, assegurando a qualidade e a conformidade das atividades realizadas.

Por fim, deverão ser definidas diretrizes claras para a comunicação entre a consultoria e a equipe técnica da prefeitura, garantindo que haja um fluxo contínuo de informações durante todo o processo de elaboração da PGV. Essa interação facilitará ajustes necessários e garantirá que as particularidades locais sejam consideradas na proposta final. A implementação dessas providências visa assegurar que a Prefeitura Municipal de São José do Belmonte alcance os objetivos propostos de forma econômica, eficiente e eficaz, promovendo uma gestão da arrecadação tributária mais precisa e fundamentada.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes em relação ao desenvolvimento de uma Planta Genérica de Valores (PGV) para a Prefeitura Municipal de São José do Belmonte indica que não há necessidade de contratações adicionais antes da execução da solução escolhida. Isso se deve à natureza específica do projeto e ao fato de que a consultoria especializada em questão é capaz de atender integralmente às demandas necessárias para a elaboração da PGV.

A consultoria especializada, ao desenvolver a PGV, possui competências técnicas adequadas para realizar a coleta de dados, análise de mercado e mapeamento que são fundamentais para a criação de um documento atualizado e eficaz. Portanto, a realização de contratações anteriores ou adicionais que possam ter correlação direta com a elaboração da PGV não se faz necessária, visto que todas as etapas do processo poderão ser abrangidas pela expertise da equipe contratada.

Além disso, considerando que a Planta Genérica de Valores é uma ferramenta que visa aprimorar a gestão tributária, outras contratações, como serviços de manutenção de software ou adequações pontuais na infraestrutura física, não possuem uma dependência técnica ou operacional que comprometa a execução da solução principal. Assim, não há comprometimentos que necessitem de contratações prévias ou simultâneas além daquela já prevista com a consultoria.



Em resumo, a contratação de uma consultoria especializada para o desenvolvimento da PGV pode ser realizada de forma autônoma, sem a necessidade de contratações relacionadas. Isso otimiza recursos e agiliza o processo de melhoria na arrecadação tributária do município, sendo suficiente para resolver o problema identificado.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de uma consultoria especializada para o desenvolvimento da Planta Genérica de Valores (PGV) em São José do Belmonte pode gerar alguns impactos ambientais, que devem ser cuidadosamente considerados e mitigados.

Um dos principais impactos potenciais é a geração de resíduos durante o processo de desenvolvimento da PGV, que pode incluir documentos impressos, materiais de escritório e outros papéis. Para mitigar essa questão, recomenda-se priorizar a utilização de meios digitais para a comunicação e entrega de documentos. A adoção de plataformas online reduzirá significativamente o uso de papel e facilitará a gestão documental, além de promover a eficiência no armazenamento e compartilhamento das informações.

Outro impacto relacionado é o consumo de energia elétrica nas atividades de elaboração da PGV. É fundamental que a consultoria utilize equipamentos com maior eficiência energética e explore soluções de baixo consumo, como a operação de computadores e dispositivos em modos de economia de energia. Adicionalmente, as equipes podem ser incentivadas a realizar operações que exijam menor quantidade de recursos energéticos, como reuniões virtuais em vez de presenciais, minimizando assim o deslocamento de profissionais.

Além disso, a logística reversa deve ser considerada, especialmente na destinação correta de equipamentos e materiais utilizados ao longo do projeto. A proposta inclui um plano de descarte responsável, assegurando que os itens obsoletos ou não mais necessários sejam levados a pontos de coleta adequados para reciclagem. Essa prática não apenas ajuda na redução de resíduos, mas também contribui para conscientização sobre a importância da reciclagem de recursos e equipamentos, impactando positivamente a gestão ambiental do município.

Por fim, é essencial envolver todas as partes interessadas no processo de desenvolvimento da PGV em discussões sobre práticas sustentáveis, garantindo que todos os aspectos mencionados sejam claramente entendidos e aplicados, promovendo uma cultura de responsabilidade ambiental no âmbito da prefeitura e da comunidade local. Essas medidas visam não só minimizar os impactos negativos da contratação, mas também criar um modelo de atuação consciente e alinhado às necessidades de preservação ambiental.



CONCLUSÃO



As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

São José do Belmonte - PE, 21 de Outubro de 2025

Erica Pollyanna Rocha Pereira
Diretora de Tributos
021/2025

