



SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Avenida VIII , Nº 50 - Bairro Carreira Cumprida - CEP 33045-090 - Santa Luzia - MG
Prefeitura Municipal de Santa Luzia

SMHR/GADM - GERÊNCIA ADMINISTRATIVA

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 6/2026-06

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº 26.10.000000080-7

Contratação de empresa especializada para fornecimento de locação de software como serviço (Software As A Service – SAAS) na web, para Gestão de Processos Habitacionais e de Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Informais

Santa Luzia/MG, Junho de 2026

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, com a Instrução Normativa SEGES nº 58/2022 e com o Decreto Municipal nº 4.200/2023, que dispõe sobre a modelagem oficial das contratações públicas no âmbito da Administração Municipal.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Processo Administrativo SEI: 26.10.000000080-7

Categoria da Contratação: Contratação de serviços contínuos de tecnologia da informação, mediante fornecimento de solução tecnológica em ambiente Software as a Service (SaaS) para gestão habitacional municipal.

A presente contratação tem por finalidade disponibilizar à Secretaria Municipal de Habitação ferramenta tecnológica especializada para gerenciamento integrado das políticas habitacionais do Município, contemplando o cadastramento e atualização de informações dos cidadãos, gestão de inscrições, acompanhamento de programas habitacionais, controle de beneficiários, emissão de relatórios gerenciais, rastreabilidade das informações, transparência administrativa e suporte à tomada de decisões.

A solução será disponibilizada em ambiente web, mediante modelo SaaS, compreendendo licenciamento de uso, hospedagem, manutenção, atualizações, suporte técnico e demais serviços necessários à sua plena operacionalização, visando atender às demandas permanentes da Secretaria Municipal de Habitação e garantir maior eficiência na execução dos programas habitacionais de interesse social.

A elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar observa as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 4.150/2023 e demais normativos aplicáveis, tendo por objetivo demonstrar a necessidade da contratação, avaliar as alternativas disponíveis, justificar a solução escolhida e subsidiar a elaboração dos demais documentos da fase preparatória.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de modernização, organização e aperfeiçoamento dos procedimentos relacionados à gestão habitacional desenvolvida pela Administração Municipal, especialmente quanto ao cadastramento, atualização, acompanhamento e gerenciamento de famílias interessadas em programas habitacionais de interesse social, incluindo programas vinculados ao Minha Casa Minha Vida – MCMV.

Atualmente, a demanda operacional relacionada aos atendimentos habitacionais exige controle eficiente das informações cadastrais, socioeconômicas e documentais dos beneficiários, bem como mecanismos que assegurem maior rastreabilidade, transparência, segurança das informações e padronização dos procedimentos administrativos realizados pela Gerência Habitacional.

A necessidade identificada envolve a utilização de solução tecnológica especializada, em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, capaz de centralizar os dados habitacionais, permitir gerenciamento contínuo dos cadastros, controle de atendimentos, classificação e priorização de beneficiários conforme critérios estabelecidos pela legislação aplicável, emissão de relatórios gerenciais, acompanhamento das demandas habitacionais e disponibilização de funcionalidades que promovam maior eficiência administrativa.

Além das demandas relacionadas aos programas habitacionais, a solução também deverá possibilitar suporte às atividades relacionadas à Regularização Fundiária Urbana – REURB, de forma complementar às funcionalidades principais do sistema.

A contratação também busca reduzir riscos relacionados à perda de informações, retrabalho operacional, inconsistências cadastrais, dificuldades de controle administrativo e limitações atualmente verificadas nos procedimentos executados de forma manual ou descentralizadas.

Durante a fase de planejamento da contratação, foram avaliadas alternativas para atendimento da necessidade administrativa identificada, incluindo a manutenção dos procedimentos atualmente adotados, a utilização de ferramentas genéricas de controle de dados e a contratação de solução tecnológica especializada. A análise preliminar indicou que a adoção de solução especializada em ambiente Software as a Service – SaaS apresenta maior aderência às necessidades da Administração Municipal, em razão da disponibilidade imediata da solução, atualização contínua da plataforma, suporte técnico especializado, maior segurança das informações e redução da necessidade de investimentos em infraestrutura tecnológica própria.

A solução pretendida deverá ainda contribuir para melhoria da transparência administrativa, otimização dos fluxos internos de trabalho, fortalecimento da gestão pública habitacional e melhoria do atendimento prestado à população.

A solução deverá possibilitar, quando aplicável, a migração e preservação das informações atualmente existentes, assegurando a continuidade dos serviços públicos e minimizando impactos operacionais decorrentes da eventual substituição da ferramenta atualmente utilizada pela Administração Municipal.

2.1. Motivação/Justificativa

A contratação pretendida possui como principal motivação a necessidade de disponibilização de solução tecnológica especializada para gestão habitacional municipal, visando aprimorar os procedimentos administrativos relacionados aos programas habitacionais desenvolvidos pela Administração Municipal.

O crescimento da demanda por atendimentos habitacionais, aliado à necessidade de organização, atualização e gerenciamento contínuo das informações socioeconômicas e cadastrais dos beneficiários, evidencia a necessidade de adoção de ferramenta tecnológica que possibilite maior eficiência operacional, segurança das informações, rastreabilidade dos processos e padronização dos atendimentos realizados pela Gerência Habitacional.

A utilização de sistema informatizado em ambiente web permitirá maior controle das informações, melhoria da capacidade de gerenciamento dos cadastros habitacionais, redução de falhas operacionais, automatização de procedimentos administrativos e geração de informações gerenciais para subsidiar tomada de decisões pela Administração Municipal.

A adoção da modalidade Software as a Service – SaaS mostra-se adequada às necessidades institucionais por possibilitar acesso remoto à solução, atualizações contínuas da plataforma, suporte técnico especializado, elevada disponibilidade dos serviços e redução de custos relacionados à aquisição e manutenção de infraestrutura tecnológica própria.

A contratação mostra-se necessária também para assegurar continuidade, confiabilidade e integridade das informações utilizadas na execução das políticas públicas habitacionais do Município, especialmente aquelas relacionadas aos programas de habitação de interesse social e demais ações desenvolvidas no âmbito da política habitacional municipal.

Sob o aspecto da sustentabilidade, a contratação contribuirá para a redução da utilização de documentos físicos, impressões e armazenamento em meio papel, estimulando a digitalização dos processos administrativos, a racionalização do consumo de recursos materiais e a modernização dos procedimentos internos da Administração.

A presente demanda encontra-se alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, transparência e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, contribuindo para o fortalecimento da gestão pública habitacional e para a melhoria dos serviços prestados à população.

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo demonstrar a necessidade da contratação, analisar as soluções disponíveis no mercado e evidenciar a viabilidade técnica e econômica da contratação pretendida, subsidiando a elaboração do Termo de Referência e o prosseguimento do procedimento licitatório, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

3. ÁREA REQUISITANTE

Identificação da área requisitante e dos respectivos responsáveis

Gerência Habitacional	Renata Fernandes Miranda Hilário
Coordenadora de Melhorias Habitacionais e Athis	Jackeline Cristina Oliveira Pereira

4. NECESSIDADES DE NEGÓCIO

A contratação pretendida visa atender às necessidades operacionais, administrativas e gerenciais da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, mediante disponibilização de solução tecnológica especializada para gestão habitacional municipal.

A solução deverá possibilitar o cadastramento, atualização, gerenciamento e acompanhamento de famílias interessadas em programas habitacionais de interesse social, especialmente programas vinculados ao Minha Casa Minha Vida – MCMV, permitindo maior controle, transparência, rastreabilidade e organização das informações administradas pela Gerência Habitacional.

A solução deverá prover recursos para registro e gerenciamento de informações cadastrais, socioeconômicas e documentais dos beneficiários, bem como mecanismos de classificação, hierarquização e priorização conforme critérios legais e administrativos aplicáveis aos programas habitacionais.

A contratação também visa assegurar maior eficiência administrativa, redução de retrabalho operacional, melhoria do controle interno, automatização de procedimentos, emissão de relatórios gerenciais e fortalecimento da capacidade de gestão das políticas públicas habitacionais do Município.

Como resultado esperado da contratação, busca-se a centralização das informações habitacionais em ambiente único, a ampliação da confiabilidade dos dados cadastrais, a melhoria dos mecanismos de acompanhamento das demandas habitacionais, a redução de inconsistências decorrentes de controles manuais e o fortalecimento dos instrumentos de planejamento e tomada de decisão da Administração Municipal.

A solução deverá operar em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, permitindo acesso remoto, armazenamento seguro das informações, atualização tecnológica contínua, disponibilidade operacional e suporte técnico especializado durante toda a vigência contratual.

A escolha da solução em ambiente Software as a Service – SaaS fundamenta-se na sua maior aderência às necessidades institucionais da Administração, especialmente em razão da disponibilidade imediata da ferramenta, atualização contínua da plataforma, suporte técnico especializado, eliminação da necessidade de investimentos em infraestrutura própria e redução dos custos operacionais associados à manutenção tecnológica.

De forma complementar, a solução deverá disponibilizar funcionalidades relacionadas à Regularização Fundiária Urbana – REURB, visando auxiliar atividades administrativas eventualmente desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

A contratação também busca garantir segurança das informações, proteção de dados pessoais, conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD e continuidade operacional dos serviços relacionados à gestão habitacional municipal.

A solução deverá observar mecanismos de disponibilidade, integridade, rastreabilidade e confidencialidade das informações processadas, bem como permitir a geração de relatórios gerenciais que possibilitem a mensuração dos resultados obtidos com a contratação, cujos indicadores e metas serão detalhados no Termo de Referência.

A Secretaria atualmente utiliza solução tecnológica para gestão habitacional, cuja vigência contratual permanece ativa até agosto deste ano. Inicialmente foi considerada a possibilidade de adoção de procedimentos preparatórios relacionados à preservação de informações existentes. Contudo, após reavaliação técnica e administrativa, optou-se por não realizar, nesta fase preparatória, qualquer atividade de extração, tratamento, migração, cópia, backup ou transferência antecipada de dados para futura solução.

A medida visa assegurar a observância dos princípios da transparência, impessoalidade, segurança da informação e regularidade do procedimento de seleção do Programa Minha Casa Minha Vida, evitando qualquer procedimento que possa gerar questionamentos quanto à condução do certame.

Eventual necessidade de migração ou aproveitamento de dados será analisada somente após a conclusão do procedimento licitatório e formalização da contratação, observadas as condições técnicas da solução contratada e o interesse da Administração.

4.1 Período de vigência da contratação:

O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses renovável, contados da assinatura do contrato, nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando tratar-se de serviço contínuo de fornecimento de solução tecnológica em ambiente Software as a Service – SaaS, cuja continuidade mostra-se necessária à manutenção das atividades relacionadas à gestão habitacional municipal.

A definição da vigência pelo prazo de 12 (doze) meses renovável decorre da natureza continuada da solução tecnológica pretendida, da necessidade de manutenção permanente da base de dados habitacional, da preservação do histórico das informações, da continuidade dos serviços prestados aos cidadãos e da obtenção de maior vantajosidade econômica para a Administração, mediante diluição dos custos de implantação, treinamento, suporte técnico, manutenção evolutiva e atualização tecnológica ao longo da execução contratual.

O prazo adotado deverá permanecer compatível com os demais artefatos do planejamento da contratação, especialmente o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, a pesquisa de preços e a minuta contratual, observando-se os limites e condições estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021.

4.1.2 SERVIÇO CONTINUADO- (X)SIM ()NÃO FORNECIMENTO CONTINUADO - (X)SIM ()NÃO

5. ESTIMATIVA DA DEMANDA - QUANTIDADE DE BENS E SERVIÇOS

A estimativa da demanda foi elaborada considerando as necessidades operacionais atuais e futuras da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, especialmente quanto à execução das atividades relacionadas à gestão habitacional municipal, cadastramento e atualização de famílias interessadas em programas habitacionais de interesse social, gerenciamento de informações socioeconômicas, acompanhamento de beneficiários, controle de atendimentos e suporte às ações administrativas vinculadas à política habitacional do Município.

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, registra-se que a estimativa quantitativa foi definida a partir da análise da estrutura administrativa atualmente existente, da necessidade permanente de gerenciamento dos cadastros habitacionais municipais, do volume de atendimentos realizados pela Gerência Habitacional e da necessidade de manutenção contínua da plataforma tecnológica durante toda a vigência contratual.

A solução pretendida compreende a disponibilização de sistema informatizado em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS (Software como Serviço), incluindo implantação, parametrização, migração de dados, treinamento dos usuários, suporte técnico especializado, manutenção corretiva,

preventiva e evolutiva, armazenamento seguro das informações, atualização tecnológica e sustentação operacional da plataforma durante toda a execução contratual.

A natureza da solução não demanda aquisição de múltiplas unidades físicas ou licenças individualizadas por equipamento, uma vez que se trata de plataforma única, centralizada e acessada por meio da internet pelos usuários autorizados da Administração Municipal. Assim, a unidade de medida adequada para contratação corresponde a 01 (um) serviço de disponibilização da solução tecnológica completa.

Para definição da demanda foram considerados os seguintes fatores:

- a) necessidade de utilização contínua da plataforma durante toda a vigência contratual;
- b) necessidade de gerenciamento permanente dos cadastros habitacionais municipais;
- c) volume de atendimentos realizados pela Gerência Habitacional no desenvolvimento das atividades relacionadas aos programas habitacionais;
- d) necessidade de armazenamento e gerenciamento de documentos, informações cadastrais e dados socioeconômicos dos beneficiários;
- e) necessidade de emissão de relatórios gerenciais, operacionais e estatísticos para subsidiar a tomada de decisões administrativas;
- f) necessidade de disponibilização de ambiente tecnológico seguro, com acesso remoto e disponibilidade contínua;
- g) necessidade de suporte técnico permanente, atualização tecnológica e manutenção da solução durante toda a execução contratual;
- h) necessidade de garantir a continuidade dos serviços públicos relacionados à política habitacional municipal, evitando interrupções que possam comprometer o atendimento à população.

A memória de cálculo da estimativa está fundamentada na necessidade de disponibilização de uma única plataforma corporativa capaz de atender integralmente a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, contemplando todos os usuários autorizados, os cadastros habitacionais existentes e futuros, bem como as funcionalidades necessárias à gestão dos programas habitacionais e das atividades relacionadas à Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Dessa forma, a solução será composta pela seguinte demanda estimada:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
1	Fornecimento de solução tecnológica em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, para gestão habitacional municipal, incluindo implantação, parametrização, treinamento, suporte técnico, manutenção, atualização tecnológica e sustentação operacional da plataforma	01 Serviço

A estimativa apresentada mostra-se suficiente e adequada para atender integralmente as necessidades da Administração Municipal durante a vigência contratual, observando os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e do interesse público, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

6. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado visando identificar as soluções disponíveis para atendimento da necessidade

administrativa relacionada à gestão habitacional municipal, considerando aspectos de viabilidade técnica, operacional, econômica e de manutenção da continuidade dos serviços públicos.

O levantamento contemplou a análise de alternativas existentes no mercado, modelos de contratação utilizados por outros órgãos públicos, soluções tecnológicas disponíveis para gestão habitacional, bem como a avaliação da capacidade de atendimento das necessidades específicas da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Foram analisadas as seguintes alternativas:

Id	Descrição da solução
1	Manutenção dos procedimentos atualmente executados de forma manual, descentralizada ou por meio de ferramentas não especializadas
2	Desenvolvimento interno de sistema próprio pela Administração Municipal
3	Contratação de solução tecnológica especializada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, para gestão habitacional municipal.

6.1 Análise da Alternativa 01 – Manutenção dos procedimentos atualmente utilizados

A manutenção dos procedimentos atualmente executados de forma manual ou mediante utilização de ferramentas não especializadas foi considerada tecnicamente insuficiente para atender às necessidades identificadas.

Essa alternativa não proporciona automatização dos processos administrativos, dificulta o gerenciamento integrado das informações habitacionais, amplia os riscos de inconsistências cadastrais, limita a rastreabilidade dos dados, dificulta a emissão de relatórios gerenciais e reduz a eficiência das atividades desenvolvidas pela Gerência Habitacional.

Além disso, a permanência dos procedimentos atuais não atende adequadamente aos princípios da eficiência, da economicidade e da governança administrativa previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente diante da necessidade de modernização da gestão pública municipal.

Dessa forma, a alternativa foi considerada inadequada para atendimento da necessidade administrativa.

6.2 Análise da Alternativa 02 – Desenvolvimento interno de sistema próprio

Também foi avaliada a possibilidade de desenvolvimento interno de sistema próprio pela Administração Municipal.

Entretanto, essa alternativa demandaria disponibilidade de equipe técnica especializada para análise, desenvolvimento, testes, implantação, manutenção corretiva, manutenção evolutiva, suporte técnico e atualização permanente da solução tecnológica.

Adicionalmente, verificou-se que o desenvolvimento próprio implicaria maior prazo para disponibilização da solução, necessidade de investimentos permanentes em tecnologia da informação, aumento dos custos relacionados à sustentação tecnológica e maior risco de descontinuidade operacional decorrente da dependência de recursos técnicos especializados.

Considerando as limitações estruturais e operacionais da Administração Municipal, concluiu-se que a alternativa não apresenta a melhor relação custo-benefício para atendimento da demanda identificada.

6.3 Análise da Alternativa 03 – Contratação de solução tecnológica especializada em ambiente SaaS

A contratação de solução tecnológica especializada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, mostrou-se a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade administrativa identificada.

A solução SaaS permite disponibilização mais célere da plataforma, atualização tecnológica contínua, suporte técnico especializado, armazenamento seguro das informações, acesso remoto pelos usuários autorizados, maior disponibilidade operacional e redução da necessidade de investimentos em infraestrutura tecnológica própria.

Verificou-se ainda que o modelo SaaS apresenta maior aderência às necessidades da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, possibilitando gerenciamento integrado dos cadastros habitacionais, controle das informações socioeconômicas, acompanhamento dos beneficiários, emissão de relatórios gerenciais e suporte às atividades relacionadas à política habitacional municipal.

Outro fator relevante refere-se à escalabilidade da solução, que possibilita a ampliação da utilização da plataforma durante a vigência contratual sem necessidade de investimentos significativos em infraestrutura tecnológica por parte da Administração.

6.4 Comparativo das Soluções Avaliadas

Critério	Procedimentos Atuais	Desenvolvimento Próprio	Solução SaaS	
Atendimento da necessidade	Baixo	Médio	Alto	
Tempo de implantação	Imediato	Alto	Baixo	
Necessidade de equipe técnica especializada	Baixa	Muito Alta	Baixa	
Atualização tecnológica	Limitada	Dependente da Administração	Contínua	
Disponibilidade operacional	Limitada	Dependente da infraestrutura municipal	Elevada	
Escalabilidade	Baixa	Média	Elevada	
Custo de manutenção	Alto custo operacional indireto	Elevado	Diluído na contratação	
Suporte técnico especializado	Não disponível	Dependente da Administração	Disponível	

6.5 Conclusão do Levantamento de Soluções

Após análise das alternativas disponíveis, concluiu-se que a contratação de solução tecnológica especializada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, apresenta a melhor adequação técnica e operacional para atendimento da necessidade administrativa identificada, proporcionando maior eficiência na gestão habitacional municipal, melhor relação custo-benefício, maior segurança das informações, atualização tecnológica contínua e garantia da continuidade dos serviços públicos.

Dessa forma, a alternativa foi considerada a mais vantajosa para a Administração, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

7. ANÁLISE COMPARATIVA DAS SOLUÇÕES

Com base nas soluções identificadas no levantamento de mercado, procedeu-se à análise comparativa das alternativas disponíveis, considerando critérios técnicos, operacionais, econômicos e administrativos relacionados ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

A análise foi realizada com o objetivo de identificar a alternativa que apresenta maior aderência às necessidades da Administração, observando os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e obtenção da proposta mais vantajosa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Foram avaliados critérios relacionados à capacidade de atendimento das demandas operacionais, gerenciamento dos cadastros habitacionais, continuidade dos serviços, segurança das informações, adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD, disponibilidade da solução, necessidade de infraestrutura tecnológica, suporte técnico especializado, escalabilidade, rastreabilidade das informações, viabilidade de implantação e custos operacionais envolvidos.

Requisitos	Cenário 1 – Procedimentos manuais/descentralizados	Cenário 2 – Desenvolvimento interno de sistema próprio	Cenário 3 – Solução SaaS especializada
Atendimento às demandas da gestão habitacional	Não atende integralmente	Atende parcialmente	Atende
Controle de cadastros habitacionais	Atende parcialmente	Atende	Atende
Automatização de procedimentos	Não atende	Atende parcialmente	Atende
Emissão de relatórios gerenciais	Atende parcialmente	Atende	Atende
Transparência e rastreabilidade	Não atende integralmente	Atende parcialmente	Atende
Disponibilidade contínua da solução	Não atende	Atende parcialmente	Atende
Suporte técnico especializado	Não atende	Não atende integralmente	Atende
Atualização tecnológica contínua	Não atende	Atende parcialmente	Atende
Segurança das informações	Atende parcialmente	Atende parcialmente	Atende
Adequação à LGPD	Atende parcialmente	Atende parcialmente	Atende
Implantação em curto prazo	Atende	Não atende	Atende
Necessidade de infraestrutura própria	Não se aplica	Atende parcialmente	Atende
Viabilidade operacional	Baixa	Média	Alta
Viabilidade econômica	Baixa	Média	Alta

Resultado da Análise

A análise realizada demonstra que a alternativa correspondente à contratação de solução tecnológica especializada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, apresenta desempenho superior nos critérios considerados relevantes para atendimento da necessidade administrativa identificada.

Verificou-se que a solução SaaS oferece:

- implantação em prazo significativamente inferior ao desenvolvimento de solução própria;
- suporte técnico especializado durante toda a execução contratual;
- atualização tecnológica contínua sem necessidade de investimentos adicionais da Administração;
- armazenamento seguro das informações e maior aderência às exigências de proteção de dados pessoais;
- maior disponibilidade operacional e acesso remoto pelos usuários autorizados;
- automatização dos processos administrativos relacionados à gestão habitacional;
- emissão de relatórios gerenciais, operacionais e estatísticos para suporte à tomada de decisões;
- redução dos custos indiretos relacionados à manutenção de infraestrutura tecnológica própria;
- escalabilidade operacional para atendimento de futuras demandas da política habitacional municipal.

Sendo assim, a alternativa de desenvolvimento interno de sistema próprio apresenta maior complexidade operacional, maior prazo de implantação, necessidade permanente de equipe técnica especializada e custos contínuos de manutenção e evolução tecnológica, fatores que reduzem sua vantagem em relação ao modelo SaaS.

Com fundamento na análise comparativa realizada, **verificou-se que a contratação de solução tecnológica especializada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, apresenta a melhor adequação técnica, operacional e econômica para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.**

A solução selecionada demonstra maior aderência aos requisitos identificados neste Estudo Técnico Preliminar, proporcionando maior eficiência administrativa, continuidade operacional, segurança das informações, atualização tecnológica contínua, suporte técnico especializado e melhor relação custo-benefício para a Administração Municipal.

Diante dos resultados obtidos na análise das alternativas disponíveis, a solução SaaS foi considerada a mais vantajosa para atendimento do interesse público, observados os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e governança previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

Em decorrência do levantamento de mercado e da análise comparativa das alternativas avaliadas, identificou-se que a contratação de solução tecnológica especializada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS (Software como Serviço), representa a alternativa mais adequada para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

A presente contratação tem por objeto a disponibilização de plataforma informatizada destinada à gestão habitacional municipal, compreendendo a implantação, parametrização, treinamento dos usuários, suporte técnico especializado, manutenção corretiva, preventiva e evolutiva, atualização tecnológica contínua, armazenamento de dados e sustentação operacional da solução durante toda a vigência contratual.

A solução deverá operar integralmente em ambiente web, permitindo acesso remoto pelos usuários autorizados da Administração Municipal, mediante mecanismos de autenticação e controle de acesso compatíveis com os requisitos de segurança da informação e proteção de dados pessoais.

A plataforma deverá disponibilizar funcionalidades destinadas ao gerenciamento integrado da política habitacional municipal, contemplando, no mínimo:

- a) cadastramento, atualização e gerenciamento de famílias interessadas em programas habitacionais;
- b) registro, armazenamento e gerenciamento de informações cadastrais, socioeconômicas e documentais dos beneficiários;
- c) controle e acompanhamento dos atendimentos realizados pela Secretaria;
- d) classificação, hierarquização e priorização dos beneficiários conforme critérios definidos pela legislação aplicável e pelos programas habitacionais executados pelo Município;
- e) emissão de relatórios gerenciais, operacionais e estatísticos;
- f) rastreabilidade das informações registradas no sistema;
- g) gerenciamento eletrônico de documentos vinculados aos cadastros habitacionais;
- h) disponibilização de mecanismos que promovam maior transparência e organização administrativa dos processos habitacionais.

A solução deverá atender prioritariamente às demandas relacionadas à gestão dos programas habitacionais de interesse social, especialmente aquelas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV ou a programas que venham a substituí-lo ou complementá-lo durante a vigência contratual.

De forma complementar, a plataforma deverá disponibilizar funcionalidades que permitam auxiliar as atividades administrativas relacionadas à Regularização Fundiária Urbana – REURB, sempre que necessárias ao desenvolvimento das ações da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

A contratação deverá contemplar, ainda:

- I – disponibilização da solução em ambiente web com acesso contínuo aos usuários autorizados;
- II – hospedagem, armazenamento e gerenciamento seguro dos dados e documentos inseridos na plataforma;
- III – suporte técnico especializado durante toda a vigência contratual;
- IV – manutenção corretiva, preventiva e evolutiva da solução;
- V – atualização tecnológica contínua da plataforma;
- VI – treinamento inicial dos servidores designados para utilização do sistema;
- VII – disponibilização de mecanismos de segurança da informação compatíveis com a natureza dos dados tratados;
- VIII – observância das disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD).

A solução selecionada apresenta aderência às necessidades institucionais identificadas neste Estudo Técnico Preliminar, proporcionando maior eficiência administrativa, padronização dos procedimentos, redução de retrabalho operacional, melhoria do controle interno, ampliação da capacidade de gestão das informações habitacionais e fortalecimento da execução das políticas públicas habitacionais do Município.

A descrição apresentada corresponde à solução considerada mais vantajosa após as análises técnicas realizadas, servindo como referência para elaboração do Termo de Referência e para definição dos requisitos da futura contratação, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

9. ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO
--

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em levantamento de mercado, análise de contratações similares realizadas por órgãos e entidades da Administração Pública e histórico contratual do Município para objeto de natureza semelhante, observando os parâmetros estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021.

Para fins de composição do valor estimado, foram considerados os custos relacionados à disponibilização de solução tecnológica em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, abrangendo implantação, parametrização, treinamento dos usuários, suporte técnico especializado, manutenção corretiva, preventiva e evolutiva, atualizações tecnológicas, hospedagem, armazenamento de dados, sustentação operacional da plataforma e demais serviços necessários ao pleno funcionamento da solução.

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	QUANTIDADE ANUAL	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Software habitacional que permita: <ul style="list-style-type: none">- Realizar cadastro e autocadastro de beneficiários e atualização de famílias interessadas em programas habitacionais;- Registrar detalhadamente dados socioeconômicos;- Classificar, hierarquizar e priorizar conforme critérios legais;- Controlar lista de espera;-Emitir relatórios e acompanhamento dos atendimentos;-Transparência e rastreabilidade do processo de seleção.	1	R\$ 73.796,06	R\$ R\$ 73.796,06

O valor estimado anual da contratação corresponde a R\$ 73.796,06 (setenta e três mil, setecentos e noventa e seis reais e seis centavos).

A presente estimativa possui caráter referencial e visa subsidiar o planejamento da contratação, servindo de base para a elaboração do Termo de Referência e para a condução das etapas subsequentes do processo de contratação.

O valor estimado mostra-se compatível com os preços praticados no mercado para soluções tecnológicas de características semelhantes, bem como com as necessidades operacionais identificadas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

10. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

Após a análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa identificada, verificou-se que a contratação de plataforma tecnológica especializada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, apresenta-se como a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico para atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

A solução escolhida consiste na contratação de plataforma tecnológica especializada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, destinada à gestão habitacional municipal, por apresentar maior viabilidade técnica, operacional e econômica para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

A solução mostrou-se mais adequada por possibilitar gerenciamento centralizado das informações habitacionais, maior controle administrativo, automatização dos procedimentos operacionais, melhoria da rastreabilidade das informações, transparência dos processos administrativos e fortalecimento da capacidade de gestão das políticas públicas habitacionais desenvolvidas pelo Município.

A opção pela solução em ambiente SaaS mostrou-se mais vantajosa quando comparada a alternativas que demandariam desenvolvimento próprio, aquisição de licenças permanentes ou manutenção de infraestrutura tecnológica local, em razão da maior agilidade de implantação, menor necessidade de recursos tecnológicos internos e atualização contínua da plataforma.

A utilização de solução em ambiente SaaS proporciona maior eficiência operacional, considerando que a Administração Municipal não necessitará manter infraestrutura tecnológica própria para hospedagem, armazenamento e sustentação da plataforma, reduzindo custos operacionais relacionados à manutenção de servidores, atualização tecnológica e suporte especializado.

A solução também apresenta benefícios relacionados à continuidade operacional dos serviços, atualização tecnológica contínua, disponibilidade permanente da plataforma, suporte técnico especializado, manutenção corretiva, preventiva e evolutiva durante toda a vigência contratual.

Do ponto de vista técnico, a solução possibilita maior segurança das informações, proteção dos dados pessoais tratados pela Administração Municipal, conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD e redução de riscos relacionados à perda, inconsistência ou descentralização das informações habitacionais.

A contratação também proporcionará ganhos administrativos relacionados à padronização dos procedimentos internos, redução de retrabalho operacional, melhoria da capacidade de emissão de relatórios gerenciais, maior controle dos cadastros habitacionais e otimização do atendimento prestado à população.

Além disso, a solução permitirá maior efetividade na execução das atividades relacionadas aos programas habitacionais de interesse social, especialmente aquelas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, contribuindo para melhoria da gestão pública habitacional municipal.

Dessa forma, a escolha da solução encontra respaldo nas análises técnicas realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, demonstrando sua adequação para atendimento da necessidade administrativa identificada e sua compatibilidade com os objetivos institucionais da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

11. JUSTIFICATIVA ECONÔMICA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

A análise das alternativas identificadas neste Estudo Técnico Preliminar demonstrou que a contratação de solução tecnológica em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, apresenta a melhor

relação custo-benefício para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

A solução escolhida apresentou maior vantajosidade econômica para a Administração Municipal quando comparada às demais alternativas analisadas no presente Estudo Técnico Preliminar.

A contratação de solução tecnológica em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, mostra-se economicamente mais adequada em razão da redução de custos relacionados à aquisição e manutenção de infraestrutura tecnológica própria, tais como servidores físicos, armazenamento local de dados, licenciamento adicional de softwares, manutenção de equipamentos e contratação de equipe técnica especializada para sustentação da solução.

A alternativa de desenvolvimento interno de sistema próprio mostrou-se menos vantajosa economicamente, considerando os custos relacionados ao desenvolvimento da solução, necessidade de mão de obra técnica especializada, manutenção contínua, atualizações tecnológicas permanentes, suporte operacional e eventuais adequações futuras da plataforma.

Da mesma forma, a manutenção dos procedimentos atualmente executados de forma manual ou descentralizada apresenta impactos econômicos indiretos relacionados ao retrabalho operacional, baixa eficiência administrativa, dificuldades de controle das informações, maior consumo de tempo operacional e limitação na capacidade de gerenciamento das demandas habitacionais.

A solução SaaS também apresenta vantagens econômicas relacionadas à atualização tecnológica contínua já incorporada ao serviço contratado, suporte técnico especializado durante toda a vigência contratual, redução de custos com infraestrutura física e maior previsibilidade orçamentária para a Administração Municipal.

Além disso, a utilização de solução especializada contribui para otimização dos processos administrativos, redução de falhas operacionais, melhoria da produtividade dos servidores e maior eficiência na gestão das informações habitacionais, refletindo diretamente na economicidade da contratação.

A estimativa de custos realizada demonstrou compatibilidade da solução com os preços praticados no mercado para objetos de características semelhantes, evidenciando sua viabilidade econômica e adequação às necessidades administrativas identificadas.

A estimativa de custo da contratação foi elaborada com base em valores referenciais de mercado e histórico de contratações similares, observando os princípios da razoabilidade, economicidade e vantajosidade para a Administração Pública.

Dessa forma, verifica-se que a solução selecionada proporciona não apenas atendimento adequado da necessidade administrativa, mas também utilização mais eficiente dos recursos públicos, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público previstos na legislação aplicável.

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

A contratação da solução tecnológica especializada para gestão habitacional municipal proporcionará benefícios administrativos, operacionais e gerenciais à Administração Municipal, contribuindo para modernização dos procedimentos relacionados à política habitacional do Município.

Os benefícios esperados estão diretamente relacionados às necessidades administrativas identificadas neste Estudo Técnico Preliminar, especialmente quanto ao aprimoramento da gestão das informações habitacionais, aumento da eficiência operacional, fortalecimento dos mecanismos de controle administrativo e melhoria do atendimento prestado à população.

Dentre os principais benefícios esperados, destacam-se:

- a) melhoria da organização e gerenciamento das informações habitacionais;
- b) centralização e atualização dos cadastros habitacionais;
- c) automatização de procedimentos administrativos;
- d) redução de retrabalho e inconsistências cadastrais;
- e) maior transparência e rastreabilidade das informações;
- f) melhoria do acompanhamento das famílias inscritas em programas habitacionais;
- g) aumento da eficiência operacional da Gerência Habitacional;
- h) melhoria da emissão de relatórios gerenciais;
- i) maior segurança das informações e proteção de dados pessoais;
- j) suporte técnico especializado e atualização contínua da plataforma;
- k) melhoria da gestão das ações relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV;
- l) apoio complementar às atividades relacionadas à Regularização Fundiária Urbana – REURB.

A contratação permitirá ainda maior confiabilidade das informações utilizadas nos processos de seleção habitacional, fortalecimento da capacidade de planejamento das ações da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e aprimoramento da tomada de decisões administrativas baseadas em dados atualizados e consolidados.

A contratação também contribuirá para melhoria do atendimento à população e fortalecimento da gestão pública habitacional municipal.

Dessa forma, os benefícios projetados demonstram que a solução pretendida possui potencial para promover ganhos efetivos de eficiência, controle, transparência e qualidade na execução das políticas públicas habitacionais desenvolvidas pelo Município.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Previamente à celebração do contrato, a Administração Municipal deverá realizar a designação formal dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização contratual, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Também deverão ser adotadas providências administrativas relacionadas à implantação da solução, incluindo definição dos acessos dos usuários, disponibilização das informações necessárias para parametrização da plataforma e acompanhamento da disponibilização da solução tecnológica.

A contratada deverá realizar treinamento e orientação dos usuários indicados pela Administração Municipal, visando adequada utilização da solução tecnológica e correta operacionalização das funcionalidades disponibilizadas pela plataforma.

A Administração Municipal deverá promover a organização e disponibilização das informações necessárias à implantação da solução, bem como acompanhar as etapas de parametrização, configuração e entrada em operação da plataforma.

Não há necessidade de contratação adicional, aquisição de equipamentos específicos ou ampliação da infraestrutura tecnológica existente para viabilização da presente contratação, uma vez que a solução será disponibilizada integralmente em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS.

Não se vislumbra necessidade de adequações estruturais relevantes pela Administração Municipal para viabilização da contratação, considerando que a solução será disponibilizada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS.

Dessa forma, verifica-se que as providências necessárias para implementação da solução possuem natureza predominantemente administrativa e operacional, sendo plenamente compatíveis com a estrutura atualmente disponível na Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

☒ VIÁVEL

☐ VIÁVEL COM RESTRIÇÕES

☐ INVIÁVEL

14.1 JUSTIFICATIVA

Após a realização dos estudos técnicos, levantamento das soluções disponíveis e análise comparativa das alternativas identificadas, conclui-se que a contratação de solução tecnológica especializada em ambiente web, na modalidade Software as a Service – SaaS, mostra-se viável técnica, operacional e economicamente para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

A solução escolhida apresentou melhor adequação às necessidades da Administração Municipal, especialmente quanto ao gerenciamento dos cadastros habitacionais, organização das informações socioeconômicas, automatização dos procedimentos administrativos, melhoria do controle operacional e fortalecimento da gestão das políticas públicas habitacionais.

A alternativa selecionada mostrou-se mais vantajosa em razão da maior disponibilidade operacional, suporte técnico especializado, atualização tecnológica contínua, redução da necessidade de infraestrutura própria e maior segurança das informações tratadas pela Administração Municipal.

A contratação também proporcionará benefícios relacionados à melhoria da eficiência administrativa, redução de retrabalho operacional, maior rastreabilidade das informações, melhoria da emissão de relatórios gerenciais e fortalecimento da capacidade de atendimento das demandas relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV.

Do ponto de vista da eficácia, a solução mostra-se apta a atender as necessidades administrativas identificadas, permitindo adequada execução das atividades relacionadas à gestão habitacional municipal.

Quanto à efetividade, a contratação contribuirá para melhoria dos processos administrativos, modernização da gestão habitacional e aprimoramento do atendimento prestado à população.

Em relação à eficiência e economicidade, a solução SaaS apresenta melhor relação custo-benefício para a Administração Municipal, considerando redução de custos com infraestrutura tecnológica própria, atualização contínua da plataforma e suporte técnico especializado já incorporados à solução contratada.

Sob a perspectiva da vantajosidade econômica e análise do ciclo de vida do objeto, a solução demonstra menor custo global ao longo da vigência contratual, quando considerados custos de aquisição, manutenção, atualização tecnológica e suporte, em comparação a soluções alternativas disponíveis.

Foram analisadas alternativas disponíveis no mercado, incluindo soluções públicas e cooperadas. Contudo, tais alternativas não foram adotadas em razão de não apresentarem aderência integral aos requisitos funcionais e operacionais da Secretaria, bem como limitações de integração, suporte e personalização necessárias à execução das políticas habitacionais municipais.

Os quantitativos e parâmetros considerados para a definição da solução contratada foram estabelecidos com base no levantamento técnico realizado no Estudo Técnico Preliminar, guardando correlação direta com a formação do preço estimado da contratação.

Diante das análises realizadas, conclui-se pela viabilidade da contratação pretendida, observados os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

15. RESPONSÁVEIS INTEGRANTES DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Nome: Renata Fernandes Miranda Hilário

Cargo: Gerente Habitacional

Assinatura: _____

Nome: Jackeline Cristina Oliveira Pereira

Cargo: Coordenadora de Melhorias Habitacionais e Athis

Assinatura: _____

Nome: Tayane Dias Rodrigues

Cargo: Coordenadora de Cadastros Sociais

Assinatura: _____

APOIO DA GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS NA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Nome: Rosimeire Conceição Pessoa Rinalde

Cargo: Assessor Técnico

Matrícula: 38.788

A participação dos membros indicados pela Gerência de Licitações e Contratos é de caráter meramente consultivo, **NÃO** competindo a esta área proceder com quaisquer deliberações ou alterações que incidam sobre o(s) descritivo(s) do(s) objeto(s) apresentado(s) pela secretaria demandante, bem como sobre as soluções apontadas pela equipe de planejamento epigrafada neste artefato.

INTEGRANTE TÉCNICO

INTEGRANTE REQUISITANTE

Rosimeire Conceição Pessoa Rinalde
Matrícula: 38.788

Santa Luzia, 22 de Junho de 2026.

Renata Fernandes Miranda Hilário
Matrícula: 36.639

Santa Luzia, 22 de Junho de 2026

16. APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições da Instrução Normativa SEGES nº 58, de 08 de agosto de 2022, da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

AUTORIDADE MÁXIMA DA SECRETARIA REQUISITANTE (OU AUTORIDADE SUPERIOR)

Valdoveu Vitor dos Santos
Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária
Matrícula: 40.342

Santa Luzia, 22 de Junho de 2026.

Santa Luzia, em 22 de junho de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Jackeline Cristina Oliveira Pereira, Servidor Público**, em 24/06/2026, às 10:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Renata Fernandes M Hilário, Gerente**, em 24/06/2026, às 10:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Tayane Dias Rodrigues, Servidor(a) Público(a)**, em 24/06/2026, às 10:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Valdoveu Vitor dos Santos, Secretário(a)**, em 24/06/2026, às 10:19, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
<https://www.santaluzia.mg.gov.br/autenticidadesei> informando o código verificador **0375446** e o
código CRC **E4B4F9AE**.

26.10.000000080-7

0375446v1