

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Conforme a Lei nº 14.133, de 2021, o Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Neste sentido, o presente documento contempla estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade especificada no documento de formalização da demanda anexo, e tem por finalidade estudá-la detalhadamente e identificar a melhor solução existente no mercado para supri-la, em conformidade com as normas e princípios que regem a Administração Pública.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município enfrenta atualmente defasagem e inconsistência nos dados cadastrais imobiliários, o que compromete a gestão territorial e a arrecadação tributária. Grande parte das informações constantes no Cadastro Técnico Imobiliário e na Planta Genérica de Valores encontra-se desatualizada, tendo sido produzida com base em levantamentos antigos, realizados há mais de 10 anos.

Embora haja fiscalização por parte do município como faz muitos anos que o levantamento não é atualizado, tem-se notado um crescimento significativo de ampliações, reformas e até de algumas construções novas realizadas sem atualização cadastral, isso gera divergências entre as áreas construídas efetivas e aquelas registradas no sistema municipal. Essa defasagem causa perdas significativas na base de cálculo do IPTU e ITBI, além de prejudicar o planejamento de políticas públicas, a elaboração de projetos de infraestrutura e a tomada de decisão em áreas como habitação, mobilidade e saneamento.

A ausência de um sistema corporativo integrado de gestão cadastral e tributária, aliado à falta de ferramentas modernas de georreferenciamento, impede a consolidação de uma base de dados única, confiável e atualizada. Essa limitação impacta negativamente o controle urbanístico, o monitoramento ambiental e a eficiência administrativa.

### 2. ANÁLISE DE SOLUÇÕES

Com base na necessidade apresentada e considerando experiências exitosas em municípios que realizaram contratações de objeto semelhante, apresentam-se as seguintes alternativas de solução, avaliando-se seus respectivos custos, prazos, riscos e vantagens operacionais.

#### 2.1. Alternativa A – Contratação Terceirizada Especializada (via licitação)

Consiste na contratação, por meio de processo licitatório, de empresa especializada para executar integralmente os serviços de aerofotogrametria e seu processamento, atualização cadastral, atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), revisão do Código Tributário, bem como o fornecimento e implantação de sistema corporativo, incluindo treinamento e suporte técnico.

Essa alternativa traz algumas vantagens como: Execução do serviço por equipe técnica qualificada e experiente, garantindo qualidade e precisão dos resultados; Redução dos riscos técnicos e de inconsistências nos dados; Entrega integrada de todos os produtos e módulos do sistema, com compatibilidade entre etapas; Agilidade na implantação e obtenção de resultados em prazo reduzido; Possibilidade de exigir garantias contratuais;

## **2.2. Alternativa B – Execução Direta pela Prefeitura (estruturação interna e aquisição de equipamentos)**

Nesta alternativa, o Município realizaria a execução direta dos serviços mediante a aquisição de equipamentos e softwares especializados, a contratação e/ou capacitação de servidores, e a formação de equipe técnica municipal responsável pelas atividades de aerofotogrametria, atualização cadastral e revisão da PGV.

O desenvolvimento do sistema corporativo seria, entretanto, terceirizado, considerando que o Município não possui estrutura nem corpo técnico habilitado e disponível para o desenvolvimento e manutenção de sistema dessa natureza.

Essa alternativa apresenta suas vantagens: Fortalecimento da estrutura técnica municipal e formação de equipe própria permanente; Maior autonomia e domínio sobre os dados cadastrais; Redução da dependência externa no longo prazo; Possibilidade de reaproveitamento dos equipamentos e do conhecimento adquirido em outros projetos municipais.

Porém ela apresenta um alto custo inicial de investimento em equipamentos, softwares e capacitação técnica; Necessidade de contratação de profissionais especializados (engenheiros cartógrafos, geógrafos, analistas de SIG, etc.); Maior tempo de implantação até a plena operacionalização da estrutura; Risco de descontinuidade das atividades em função de mudanças administrativas ou rotatividade de servidores; Dificuldade de atualização tecnológica contínua, especialmente em softwares e metodologias de geoprocessamento.

## **2.3. Alternativa C – Contratação Modular Gradual (etapas independentes)**

Outra possibilidade é a execução do objeto em etapas distintas: (1) levantamento aerofotogramétrico e processamento; (2) atualização cadastral e revisão da PGV; e (3) fornecimento do sistema corporativo, treinamento e suporte.

Cada etapa seria contratada separadamente, mediante planejamento prévio de integração entre as fases.

Entre suas vantagens podemos destacar: Possibilidade de diluição dos investimentos ao longo do tempo; Flexibilidade para ajustes técnicos e financeiros entre as etapas; permite a contratação de empresas especializadas em cada segmento específico.

Entretanto ela também oferece um risco elevado de incompatibilidade técnica entre as entregas de fornecedores distintos; Maior complexidade de gestão e fiscalização contratual; Perda de economia de escala e aumento do custo global; Prazos totais mais longos para a conclusão do projeto.

## **2.4. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

A pesquisa de preços para a presente contratação foi realizada em conformidade com o Art. 23 da Lei nº 14.133/2021, utilizando-se de múltiplas fontes para assegurar a fidedignidade do valor estimado e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. As fontes consideradas e seus respectivos ajustes para o escopo do Município de Tangará são detalhadas a seguir:

**A) Processo nº 151/2025 – Pregão Eletrônico nº 32/2025, do Município de Nova Trento/SC: Valor Global Contratado (Original): R\$ 1.630.000,00**

**Ajuste para Tangará:** Este processo foi adotado como uma das referências por possuir objeto de georreferenciamento e cadastro multifinalitário similar ao pretendido. Considerando que a área urbana e o número de unidades imobiliárias de Tangará correspondem a aproximadamente 50% daqueles do Município de Nova Trento, aplicou-se uma proporcionalidade direta sobre o valor global contratado, resultando em um valor estimado de **R\$ 815.000,00** para o Município de Tangará. Os documentos completos do município de Nova Trento/SC podem ser acessados no link <https://novatrento.sc.gov.br/licitacao/pregao-eletronico-no-32-2025-processo-151-2025-servicos-de-georreferenciamento/>, e o ETP, TR e a Ata dos vencedores, com o respectivo valor usado como referência, encontram-se anexos a este Estudo Técnico Preliminar.

**B) Processo nº 21/2025, do Município de São José do Cerrito/SC:**

**Valor Global Contratado (Original):** R\$ 216.322,00

**Ajuste para Tangará:** Embora o valor original contratado pelo Município de São José do Cerrito/SC (R\$ 216.322,00) seja significativamente menor, uma análise aprofundada do Termo de Referência daquela contratação (Anexo ao presente ETP) revela um escopo consideravelmente mais restrito em comparação ao projeto de Tangará. O projeto de Cerrito/SC abrange 3 km<sup>2</sup> de área urbana com GSD de 10 cm e visa à integração dos dados em um sistema SIG existente (GeoSimples), com menor detalhamento de itens como treinamentos, suporte técnico contínuo e a ausência de uma central de atendimento ao contribuinte. Em contraste, o escopo de Tangará compreende 17 km<sup>2</sup> (urbanos e rurais) com GSD de 6 cm (resolução superior, implicando maior custo por área), maior número de unidades imobiliárias para levantamento in loco, e a **implantação completa de um Sistema de Informações Geográficas (SIG) novo com customização e integração ao sistema tributário existente (Betha)**, além de treinamentos abrangentes, suporte técnico contínuo por 12 meses e a disponibilização de uma central de atendimento ao contribuinte pelo mesmo período. Dessa forma, para equiparar o escopo de São José do Cerrito/SC ao de Tangará, estimou-se a necessidade de um ajuste de aproximadamente 377% (3.77) sobre o valor original, resultando em um valor comparável de **R\$ 815.533,94**. Este fator de ajuste reflete a maior abrangência territorial, a elevação da qualidade técnica dos entregáveis (GSD e LiDAR), a complexidade da implantação de um novo sistema SIG (em vez de mera alimentação de um existente), as customizações e integrações requeridas, e os serviços adicionais de suporte e atendimento previstos no projeto de Tangará.

**C) Orçamento com Empresa GXXXXx:**

**Valor Apresentado:** R\$ 836.475,00.

Este orçamento foi obtido diretamente de fornecedor especializado no mercado, refletindo os custos atuais para a execução de um escopo compatível com as demandas do Município de Tangará.

Com base nas fontes pesquisadas, foram calculadas as seguintes médias:

Município/Empresa	PE	Valor Total	Valor Proporcional ao Município	Valor
Nova Trento/SC	32/2025	R\$ 1.630.000,00	R\$ 815.000,00	R\$ 815.000,00
São José do Cerrito/SC	21/2025	R\$ 216.322,00	R\$ 815.533,94	R\$ 815.533,94
Orçamento GXXXXx	x		X	R\$ 836.475,00
<b>Media Simples (VAT/5)</b>			<b>R\$</b>	<b>822.336,31</b>
<b>Media Ponderada</b>			<b>R\$</b>	<b>819.508,58</b>
<b>Maior Valor</b>			<b>R\$</b>	<b>836.475,00</b>

Considerando a robustez dos dados obtidos e a maior confiabilidade atribuída aos valores provenientes de contratações públicas já realizadas, a **Média Ponderada de R\$ 819.508,58** é adotada como o valor de referência para a presente contratação. Tal metodologia demonstra-se adequada, razoável e alinhada à economia dos cofres públicos, garantindo que o valor estimado esteja em consonância com o mercado e com as particularidades do objeto a ser contratado, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021.

**2.5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Considerando a natureza técnica do objeto e a complexidade das atividades envolvidas, que demandam conhecimentos avançados em geoprocessamento, aerofotogrametria, engenharia cartográfica e gestão tributária integrada, conclui-se que a Alternativa A (contratação terceirizada especializada) é a mais vantajosa para o Município.

Essa opção assegura maior precisão técnica, menor risco operacional e melhor relação custo-benefício, além de permitir a execução em prazo reduzido e com padrões de qualidade comprovados. A Alternativa B apresenta benefícios institucionais de longo prazo, porém exige investimentos elevados e estrutura técnica permanente, o que a torna menos viável para a realidade municipal atual. A Alternativa C, embora flexível, demanda alto esforço de gestão e integração técnica, apresentando um risco alto de inconsistências entre etapas, o que pode causar até mesmo a não conclusão do objeto.

A solução proposta consiste na contratação de serviços técnicos especializados de aerofotogrametria e seu processamento, atualização cadastral, atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), fornecimento de sistema corporativo, treinamento e suporte técnico.

É a alternativa mais adequada para municípios que não dispõem de estrutura técnica, equipamentos ou pessoal especializado. É também o modelo mais utilizado em processos licitatórios recentes com objeto semelhante, devido ao melhor equilíbrio entre custo, prazo e risco operacional.

A contratação será realizada por meio da modalidade de **Pregão Eletrônico**. Embora os serviços demandem expertise e conhecimentos técnicos avançados em geoprocessamento e cartografia, o Município conseguiu descrever objetivamente os padrões de desempenho e qualidade esperados para cada produto e etapa da contratação. As especificações detalhadas no Termo de Referência, referentes à aerofotogrametria, processamento de dados, atualização cadastral, fornecimento e implantação do sistema corporativo, bem como ao treinamento e suporte técnico, permitem que o objeto seja enquadrado como serviço comum. Seus requisitos podem ser definidos de forma padronizada e mensurável, sem a necessidade de análise de soluções técnicas subjetivas, em conformidade com o Art. 6º, inciso XIII, e Art. 29, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. Desta forma, o critério de menor preço global, com observância rigorosa das especificações técnicas mínimas, revela-se o mais adequado para a seleção da proposta mais vantajosa e para a eficiente gestão dos recursos públicos.

### 3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS E SERVIÇOS		UN	QTDE
1	Cobertura Aerofotogramétrica para obtenção de fotografias aéreas verticais coloridas da área urbana, na escala de 1:5.000	Km <sup>2</sup>	17
2	Perfilamento a Laser aerotransportado para geração de curvas-de-nível a cada 1,0 m	Km <sup>2</sup>	17
3	Geração de Ortofotocartas digitais coloridas da área urbana, na escala 1:1.000 (GSD de 6 cm)	Km <sup>2</sup>	17
4	Levantamento in loco para medição, coleta dos atributos cadastrais e imagem digital de todas as unidades imobiliárias <b>com ampliação de área construída ou novas unidades</b>	Unidade Imobiliária	3.500
5	Vetorização, Geocodificação e complementação da Base Cartográfica, através de edição vetorial, representando as unidades imobiliárias	Unidade Imobiliária	3.500

6	Execução de mapeamento móvel 360°, capturando imagens frontais de todos os imóveis e logradouros da área urbana	Serv.	1
7	Digitalização de todos os documentos pertencentes a mapoteca física (boletins cadastrais, croquis) de cada unidade imobiliária.	Serv.	1
8	Coleta dos Atributos Cadastrais e Imagem Digital das Seções de Logradouros	Seção	2.000
9	Implantação de Sistema de Informações Geográficas (SIG) em ambiente intranet e internet, aplicado ao Cadastro Imobiliário e Logradouros (SAAS)	Mensal	12
10	Implantação de Sistema de Informações Geográficas (SIG) em ambiente intranet e internet, aplicado ao Plano Diretor Municipal (SAAS)	Mensal	12
11	Customização do Sistema de Informações Geográficas (SIG) para integração com o Sistema Tributário existente na Prefeitura	Serv.	1
12	Conversão e adequação de dados cartográficos e de atributos (lei, parâmetros, etc) do Plano Diretor Municipal	Serv.	1
13	Atualização da planta genérica de valores (PGV)	Serv.	1
14	Treinamento em Sistema de Informações Geográficas (SIG) aplicado ao Cadastro Imobiliário, Mobiliário e Logradouros	H	60
15	Treinamento em Sistema de Informações Geográficas (SIG) aplicado ao Plano Diretor Municipal	H	50
16	Suporte Técnico e atualizações tecnológicas	H	120
17	Relatório de discrepâncias e geração das notificações	Serv.	1
18	Disponibilização de central de atendimento ao contribuinte, em ponto comercial do município, devidamente identificado	Mês	01

#### 4. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A contratação **não será parcelada por itens**, em estrita observância ao princípio da economicidade e da busca pela solução mais vantajosa para a Administração Pública, conforme preconiza o Art. 40, § 2º, da Lei nº 14.133/2021. A inviabilidade técnica e operacional de divisão do objeto reside na intrínseca interdependência entre os serviços de aerofotogrametria, processamento, atualização cadastral, atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), fornecimento e implantação do sistema corporativo (SIG), treinamento e suporte técnico. Tais etapas são sequenciais e complementares, e seu fracionamento resultaria em:

- a) **Prejuízos à execução e à economicidade:** A fragmentação do objeto demandaria múltiplas interfaces contratuais, elevando os custos administrativos, a complexidade de gestão e fiscalização, e comprometendo a economia de escala que um contrato unificado proporciona.
- b) **Riscos de inconsistências e atrasos:** A divisão das responsabilidades entre diferentes fornecedores aumentaria significativamente o risco de incompatibilidade técnica entre as entregas, divergências metodológicas e potenciais atrasos na consecução dos resultados esperados para a modernização da gestão territorial e tributária.
- c) **Comprometimento da efetividade da fiscalização:** A multiplicidade de contratos tornaria a fiscalização mais onerosa e menos eficaz, diluindo a responsabilidade pela integração e qualidade final do projeto.
- d) **Perda da visão sistêmica:** A contratação por partes dificultaria a obtenção de uma solução integrada e coesa, essencial para a eficácia do sistema de georreferenciamento e gestão cadastral.

Dessa forma, a adjudicação por **menor preço global** revela-se o critério mais adequado e vantajoso, pois incentiva os proponentes a otimizar a sua proposta considerando o conjunto de todos os serviços. Este critério está em conformidade com o Art. 33 da Lei nº 14.133/2021, dada a possibilidade de definição objetiva das especificações e padrões de desempenho e qualidade dos serviços por meio do Termo de Referência em anexo, conforme já justificado para a escolha da modalidade de Pregão Eletrônico.

#### 5. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

**5.0.1.** Será providenciada a capacitação formal dos servidores designados como fiscais e gestores do contrato, abrangendo as particularidades técnicas e legais da prestação dos serviços de georreferenciamento e implantação de SIG, bem como as diretrizes da Lei nº 14.133/2021 sobre gestão e fiscalização contratual.

**5.0.2.** A equipe de fiscalização e gestão do contrato, composta por servidores com conhecimentos técnicos compatíveis, será formalmente designada por ato administrativo próprio antes da assinatura do contrato.

**5.0.3.** Verificação e/ou adequação da infraestrutura necessária para o recebimento dos dados georreferenciados e para a operação do Sistema de Informações Geográficas (SIG) a ser implantado, incluindo espaço físico adequado para a equipe interna, equipamentos de informática, licenças de sistemas operacionais e de escritório, e infraestrutura de rede.

**5.0.4** Estabelecimento dos canais de comunicação e dos protocolos de troca de informações entre a equipe técnica do município e a futura contratada, visando à fluidez do processo e à rápida resolução de eventuais intercorrências.

**5.0.5** Organização e disponibilização de toda a base de dados cadastral e cartográfica existente do município para a futura contratada, conforme previsto no Termo de Referência, para otimizar o início dos trabalhos.

##### 5.1. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes para esta demanda.

#### 6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos que deverão ser atendidos pela futura contratada, essenciais para o alcance dos objetivos da modernização cadastral e tributária e da gestão territorial do Município, contemplam:

#### **6.1. Requisitos Técnicos e de Qualidade do Objeto:**

- **Aerolevanteamento e Produtos Cartográficos de Alta Qualidade:** Realização de aerolevanteamento com alta resolução e acurácia, incluindo aerofotogrametria e perfilamento a laser (LiDAR), conforme as normas técnicas vigentes e as especificações detalhadas no Termo de Referência. O serviço deve abranger todo o perímetro urbano e rural do município, garantindo a integralidade e a precisão dos dados para a base cartográfica municipal.
- **Composição de Cadastro Multifinalitário Integrado:** Desenvolvimento e organização de um cadastro multifinalitário que integre informações de imóveis, infraestrutura, meio ambiente, mobilidade, equipamentos públicos e limites administrativos. Este cadastro deverá ser padronizado em banco de dados georreferenciado, promovendo a interoperabilidade e o acesso entre os diversos setores municipais.
- **Atualização da Planta Genérica de Valores (PGV):** Condução da atualização da PGV em estrita conformidade com a legislação tributária vigente e a metodologia aprovada pelo município, visando à promoção da justiça fiscal e ao incremento da eficiência arrecadatória.
- **Aderência a Padrões Técnicos e Normativos:** Atendimento rigoroso aos padrões mínimos de qualidade, desempenho e funcionalidade estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelos órgãos reguladores pertinentes, com garantia de integralidade, precisão e atualização dos dados fornecidos em todas as etapas do projeto.

#### **6.2. Requisitos de Sistema e Ferramentas (SIG).**

- **Fornecimento de Sistema de Informações Geográficas (SIG) em Nuvem:** Implementação de um Sistema de Informações Geográficas (SIG) em ambiente web, preferencialmente na modalidade Software como Serviço (SaaS), garantindo acesso remoto seguro, atualizações automáticas e funcionalidades robustas para consulta, edição, extração e análise dos dados cadastrados, com diferentes níveis de permissão para os usuários municipais.
- **Integração com Sistemas Existentes:** O SIG a ser fornecido deverá ser plenamente integrado ao Sistema Tributário existente na Prefeitura (BETHA Sistemas), visando à consistência e à fluidez no fluxo de informações cadastrais e tributária.

#### **6.3. Requisitos de Capacitação, Suporte e Gestão.**

- **Capacitação e Treinamento Abrangente:** Oferta de treinamento presencial e remoto, com carga horária adequada, para capacitação dos servidores municipais na utilização do SIG e na análise dos dados produzidos, promovendo a autonomia e o uso eficiente da plataforma.
- **Suporte Técnico Contínuo e Manutenção:** Prestação de suporte técnico contínuo e manutenção periódica de todas as ferramentas e bases cadastrais por todo o período contratual, garantindo sua atualidade, integridade e uso eficiente pela Administração, e incluindo atendimento prioritário em situações emergenciais.
- **Entrega e Cronograma:** Compromisso com a entrega de todos os produtos e serviços nos prazos previamente estabelecidos, conforme cronograma físico-financeiro detalhado a ser acordado.

#### **6.4. Requisitos de Sustentabilidade e Boas Práticas**

- **Adoção de Práticas Sustentáveis:** Implementação de práticas que promovam a sustentabilidade na execução dos serviços, como a utilização preferencial de meios digitais, a redução de deslocamentos desnecessários e a priorização de processos eletrônicos.

### **7. ALINHAMENTO COM PCA**

A presente contratação, embora não esteja prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) vigente, revela-se necessária e plenamente justificável diante da demanda identificada no decorrer do exercício.

Durante o planejamento inicial do PCA, não havia sido possível prever essa necessidade, uma vez que essa defasagem cadastral foi observada posteriormente a elaboração do mesmo.

A contratação é essencial para a correção de distorções no cadastro imobiliário e na Planta Genérica de Valores, possibilitando a ampliação da arrecadação própria sem aumento de alíquotas, apenas pela adequação dos valores venais aos parâmetros de mercado.

Ademais, a implantação de sistema corporativo de gestão integrada é medida importante para modernizar a administração tributária, viabilizando o cruzamento automatizado de dados, a emissão de relatórios gerenciais e o monitoramento eficiente da base cadastral.

Assim, a inclusão e execução desta licitação, ainda que não prevista originalmente no PCA, decorre de fato novo, devidamente motivado e respaldado pelo interesse público, tendo como finalidade garantir maior eficiência administrativa, justiça tributária e incremento da receita municipal, fortalecendo a sustentabilidade financeira e a autonomia do Município.

## **8. IMPACTOS AMBIENTAIS**

A execução dos serviços de aerofotogrametria, perfilamento a laser e implantação do Sistema de Informações Geográficas (SIG) não apresenta impactos ambientais negativos diretos e significativos que demandem medidas de mitigação ou compensação específicas, uma vez que se trata de uma contratação de natureza predominantemente técnica e intelectual.

Contudo, a presente contratação possui um impacto ambiental positivo indireto e relevante, na medida em que a base de dados georreferenciada e atualizada, integrada ao SIG, permitirá um monitoramento ambiental mais preciso e eficiente do território municipal. Essa ferramenta facilitará a identificação de áreas de preservação, zonas de risco, padrões de uso e ocupação do solo, e auxiliará significativamente na fiscalização ambiental que adicionalmente, também contempla o fornecimento de dados precisos e atualizados é essencial para subsidiar um planejamento urbano e territorial que considere a sustentabilidade, o uso racional dos recursos naturais e a proteção ambiental. Ainda, a futura Contratada será estimulada à adoção de práticas sustentáveis na execução dos serviços, como a utilização de meios digitais, a redução de deslocamentos desnecessários e a priorização de processos eletrônicos, minimizando a pegada ecológica da contratação em si.

## **9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Esta contratação visa promover a modernização administrativa e fiscal do Município, por meio da implantação de uma base de dados georreferenciada, precisa e atualizada, que possibilite a gestão integrada das informações territoriais e tributárias.

A atualização cadastral permitirá a identificação e registro de novas construções, ampliações, reformas e mudanças de uso dos imóveis que não constam atualmente no cadastro imobiliário municipal. Essa correção ampliará significativamente a base de cálculo do IPTU, refletindo de forma mais justa a realidade física e econômica das propriedades.

A atualização da Planta Genérica de Valores, permitirá que os valores venais dos imóveis sejam ajustados aos preços praticados no mercado imobiliário local, corrigindo distorções históricas e promovendo justiça fiscal. Com isso, imóveis de maior valor e padrão construtivo passarão a contribuir de forma proporcional, equilibrando a distribuição da carga tributária entre os contribuintes.

A atualização do Código Tributário Municipal complementarará o processo de modernização fiscal, essa revisão garantirá maior segurança jurídica, padronização de procedimentos e melhor integração entre o setor tributário, financeiro e de planejamento.

A implantação do sistema corporativo de gestão tributária e geoespacial proporcionará visualização de todos os imóveis sobre base cartográfica atualizada; Consulta e emissão de relatórios dinâmicos por setor, quadra, lote ou contribuinte; Controle automatizado das alterações cadastrais e geração de relatórios fiscais.

## **10. POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Após a análise das necessidades apresentadas, das alternativas de solução avaliadas e dos resultados pretendidos, conclui-se que esta contratação é tecnicamente viável, economicamente justificável e plenamente vantajosa para a Administração Pública.

A defasagem do cadastro imobiliário e da Planta Genérica de Valores causa perdas significativas na arrecadação de tributos municipais, especialmente no IPTU e ITBI, além de dificultar o planejamento urbano e a gestão territorial.

A contratação proposta permitirá a atualização integral da base cadastral e a implantação de um sistema corporativo integrado, resultando em maior justiça fiscal, eficiência administrativa e aumento sustentável da receita própria, sem necessidade de majoração de alíquotas.

A análise comparativa de soluções demonstrou que a execução por empresa especializada é a alternativa mais adequada e vantajosa, considerando a complexidade técnica do objeto e a ausência de estrutura municipal capaz de realizar internamente os serviços com o mesmo nível de precisão e confiabilidade. Nesse contexto, e considerando a capacidade do Município de descrever objetivamente o objeto com padrões de desempenho e qualidade claramente definidos no Termo de Referência, a modalidade de Pregão Eletrônico se mostra a ferramenta mais eficiente para a seleção da proposta mais vantajosa.

Portanto, diante do exposto, manifesta-se favoravelmente à viabilidade técnica, administrativa e econômica da contratação, recomendando-se a continuidade do processo licitatório na modalidade **Pregão Eletrônico**, sob o critério de julgamento por **menor preço global**, assegurando-se ampla competitividade e transparência na busca pela solução mais vantajosa para o interesse público.

Tangará – SC, 19 de dezembro de 2025

---

CESAR LUIZ DA NUNZ

Secretário de Administração, Planejamento e Finanças

---

Talita Rampon Buyno

Diretora Departamento de Tributos