

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO DESTE ESTUDO SÃO SOLUÇÕES PARA A EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL, FORNECIMENTO DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO FOCADA EM GESTÃO TERRITORIAL, CAPACITAÇÃO NO USO DAS FERRAMENTAS, GESTÃO TRIBUTÁRIA E MONITORAMENTO CADASTRAL CONTINUADO.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura de Biguaçu reconhece a importância da modernização da gestão urbana como ferramenta essencial para o desenvolvimento sustentável, a melhoria dos serviços públicos e a eficiência administrativa. Nesse sentido, propõe-se a contratação de empresa para a realização de serviços voltados à atualização cadastral e à gestão integrada do território municipal por meio da implantação de tecnologia da informação. Tal iniciativa é fundamentada tanto nas demandas técnicas da administração pública, quanto nos dados demográficos atualizados que apontam para a urgência dessa modernização.

De acordo com o Censo Demográfico de 2022, realizado pelo IBGE, o município de Biguaçu possui atualmente 76.773 habitantes, com uma taxa de crescimento populacional de 2,33% ao ano desde 2010. A densidade demográfica do município é de 209,9 habitantes por km², evidenciando um processo acelerado de urbanização. Esse crescimento tem gerado impactos diretos na estrutura urbana e, por consequência, sobre o sistema de cadastro técnico multifinalitário, que carece de atualização contínua e confiável. A expansão territorial desordenada e a intensificação da ocupação do solo exigem uma resposta mais eficaz da gestão pública para garantir o ordenamento territorial, a regularização fundiária e o controle ambiental.

A atual defasagem no cadastro imobiliário compromete não apenas o planejamento urbano, mas também a capacidade de arrecadação tributária do município, sobretudo no que diz respeito ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Com a adoção da plataforma proposta, será possível realizar a identificação automática de edificações não registradas, ampliações e outras alterações estruturais, por meio de imagens aéreas, inteligência artificial e dados georreferenciados. Isso resultará em um cadastro imobiliário mais justo, eficiente e compatível com a realidade física do território municipal.

Além disso, a plataforma contribuirá significativamente para a integração dos setores de planejamento urbano, finanças, meio ambiente e fiscalização, oferecendo uma base de dados única e atualizada. Essa integração possibilitará respostas mais ágeis às demandas da população, aprimorando o processo decisório e a formulação de políticas públicas. Também haverá reflexos positivos na transparência administrativa, na redução de burocracias e na eficiência da máquina pública, por meio da digitalização de processos e do acesso facilitado à informação.

Dessa forma, a contratação de serviços voltados à atualização cadastral e implantação de sistemas para gestão integrada do território municipal, representa não apenas um avanço tecnológico, mas um investimento estratégico na governança municipal, com impacto direto na qualidade de vida da população de Biguaçu e no fortalecimento da capacidade administrativa e arrecadatória do município. Trata-se, portanto, de uma medida urgente e necessária diante do cenário atual de crescimento urbano e complexidade na gestão do território.



2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A empresa deve apresentar um ou mais atestados emitidos por pessoa jurídica de Direito Público ou Privado, que demonstrem, de forma clara e satisfatória, a experiência em atividades semelhantes ao objeto da licitação.

2.1 Atividades Abrangidas pelos Atestados:

- a) Atestado comprovando experiência no fornecimento de serviços de locação de licença de uso de Sistema de Informações Geográficas (SIG), com suporte técnico, manutenção e atualizações, para um total mínimo de 2.500 unidades imobiliárias, por um período mínimo de 12 meses (contínuos ou não).
- b) Atestado comprovando experiência em levantamento cadastral, recadastramento imobiliário ou cadastro técnico multifinalitário, para um total mínimo de 1.000 (um mil) unidades imobiliárias.
- c) Atestado comprovando experiência na realização de mapeamento móvel 360º, para um total mínimo de 100 (cem) km lineares.

2.2 Certificação Profissional:

A empresa deverá apresentar a certidão de registro e regularidade da empresa e do(s) responsável(eis) técnico(s), emitida por um dos seguintes conselhos profissionais:

- a) Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), e/ou
- b) Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), e/ou
- c) Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT).
- d) Registro no Conselho Estadual:
- e) Caso a empresa vencedora seja de outro estado, com certidões emitidas por conselhos de outras regiões, deverá providenciar o registro no conselho estadual correspondente durante o processo de contratação.
- f) Comprovante de Inscrição no Ministério da Defesa:
- g) A empresa deve apresentar comprovante de inscrição nas categorias "A" ou "C" do Ministério da Defesa.

2.3 Da prova de conceito.

A Prova de Conceito será realizada exclusivamente para os produtos classificados como Sistema, conforme as tabelas de Características e Funcionalidades descritas no Termo de Referência.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado teve como finalidade avaliar a viabilidade da contratação dos serviços previstos, identificando as melhores soluções tecnológicas disponíveis, fornecedores qualificados e a adequação dos preços praticados. A análise foi conduzida por meio de consultas a empresas especializadas no setor, considerando critérios como experiência comprovada, qualidade técnica dos serviços prestados e capacidade operacional. Os orçamentos obtidos serviram como base para a estimativa de preços da contratação, conforme previsto nas normativas vigentes.



As empresas consultadas foram selecionadas com base em critérios objetivos e aderentes ao objeto da contratação:

- GEOMAS: já prestou serviços similares diretamente ao Município.
- CTMGEO: empresa sediada no Estado do Paraná, realizou visita técnica ao Município, demonstrando interesse comercial, familiaridade com a realidade local e potencial de atendimento técnico adequado.
- GEOPROCSUL: também sediada no Estado, realizou visita técnica ao Município, evidenciando alinhamento com a demanda local e qualificação técnica para eventual participação no certame.

Foram coletadas informações detalhadas sobre preços praticados, condições de fornecimento, prazos de execução, estrutura tecnológica e referências de projetos similares, com foco em fornecedores com experiência prévia em contratos com entes públicos e que disponham da infraestrutura necessária para a execução integral dos serviços.

A pesquisa também considerou a capacidade técnica e operacional dos fornecedores em atender integralmente às especificações do Termo de Referência, assegurando a entrega dos resultados contratados nos prazos estabelecidos.

Com base nas informações levantadas, foi possível estimar um valor de referência compatível com o mercado, assegurando equilíbrio entre qualidade técnica, viabilidade econômica e vantajosidade para a Administração Pública, em conformidade com os princípios da eficiência e do interesse público.

O levantamento de mercado reforça o compromisso com a transparência, a competitividade e a economicidade do processo licitatório, conferindo maior segurança técnica e jurídica à futura contratação.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COM UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a execução integrada de serviços de atualização cadastral, fornecimento de plataforma tecnológica voltada à gestão territorial, capacitação dos servidores municipais, apoio à gestão tributária e monitoramento cadastral continuado, visando à modernização da administração pública, ao aperfeiçoamento da arrecadação própria e ao fortalecimento da gestão fiscal do Município. Esta atividade compreenderá a realização de levantamento, atualização, validação e consolidação das informações territoriais e cadastrais, incluindo a identificação de inconsistências, atualização de dados físicos, territoriais e econômicos dos imóveis, compatibilização com a base cartográfica existente e integração das informações aos sistemas utilizados pela Administração Municipal.

A solução prevê, ainda, o fornecimento de tecnologia da informação especializada, composta por plataforma de gestão territorial com recursos de geoprocessamento, visualização cartográfica, análise espacial, cruzamento de informações cadastrais e tributárias, geração de relatórios gerenciais, consultas georreferenciadas, identificação de divergências cadastrais e suporte à tomada de decisões pelos gestores públicos. Também integra a solução a capacitação técnica dos servidores municipais, por meio de treinamentos teóricos e práticos voltados à utilização da plataforma, aos procedimentos de atualização cadastral, às rotinas de gestão territorial, ao uso das ferramentas de geoprocessamento e às funcionalidades relacionadas à gestão tributária, garantindo a transferência de conhecimento e a autonomia da equipe técnica municipal.

No âmbito da gestão tributária, a solução contemplará serviços especializados de apoio técnico para identificação de oportunidades de incremento da arrecadação, análise da consistência das bases tributárias, identificação de imóveis não cadastrados ou cadastrados de forma incompleta, revisão de informações que impactem a tributação municipal e disponibilização de indicadores gerenciais para subsidiar o planejamento das ações fiscais. Sob a perspectiva do ciclo de vida do objeto, a solução contempla as etapas de planejamento, implantação, execução dos levantamentos cadastrais, disponibilização da infraestrutura tecnológica, integração das bases de dados, capacitação dos usuários, operação assistida, monitoramento permanente, manutenção da



solução tecnológica e suporte técnico contínuo, assegurando que os investimentos realizados produzam resultados sustentáveis ao longo do tempo.

Espera-se, como resultados, a melhoria da qualidade das informações cadastrais, maior eficiência na gestão territorial, fortalecimento da fiscalização municipal, incremento da arrecadação própria sem aumento de alíquotas, maior justiça fiscal entre os contribuintes, redução de inconsistências cadastrais, melhoria do planejamento urbano e disponibilização de informações confiáveis para subsidiar políticas públicas e a tomada de decisões estratégicas pela Administração Municipal.

5. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A adoção de lote único, ou seja, de não parcelamento, proporciona maior eficiência técnica e garante a uniformidade e a qualidade dos serviços prestados. A solução ofertada contempla o fornecimento de sistema em ambiente SaaS (Software como Serviço), acompanhado de suporte técnico especializado e manutenção contínua, assegurando a estabilidade e a evolução da plataforma ao longo da execução contratual.

Além disso, os dados levantados deverão ser perfeitamente integrados à base de dados da Administração, sem qualquer perda de precisão ou integridade, garantindo consistência e confiabilidade das informações utilizadas na gestão pública. Essa estrutura contratual permite à Administração exercer um controle mais efetivo sobre a qualidade dos serviços, favorecendo a interlocução com a empresa contratada desde a entrega inicial do sistema, passando pelas etapas de execução, capacitação de servidores, suporte técnico contínuo e monitoramento de resultados. Dessa forma, assegura-se o atendimento ao interesse público, com base na viabilidade técnica e econômica da contratação.

6. JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

A escolha da modalidade Pregão Eletrônico para a contratação do objeto referente aos serviços de geoprocessamento fundamenta-se no disposto na Lei nº 14.133/2021, que estabelece a utilização do pregão para aquisição de bens e serviços comuns.

O objeto pretendido consiste na prestação de serviços de geoprocessamento, os quais podem ser considerados serviços comuns, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no Termo de Referência, por meio de especificações usuais de mercado. Tais serviços são amplamente ofertados por diversas empresas especializadas, não demandando soluções técnicas inovadoras ou de natureza singular. Além disso, os serviços de geoprocessamento a serem contratados envolvem atividades como coleta, tratamento, análise e disponibilização de dados geoespaciais, que seguem metodologias consolidadas e amplamente difundidas no mercado, possibilitando a comparação objetiva entre propostas. Dessa forma, verifica-se que o objeto não possui características que justifiquem a adoção de modalidades mais complexas, como concorrência ou contratação

integrada, sendo plenamente adequada a utilização do Pregão, na forma eletrônica, que assegura maior competitividade, transparência, economicidade e eficiência ao certame.

A forma eletrônica, por sua vez, amplia a participação de licitantes, promove maior disputa de preços e atende ao princípio da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. Diante do exposto, justifica-se a adoção da modalidade Pregão Eletrônico, por se tratar de contratação de serviços comuns, conforme previsto na legislação vigente.



7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes, tendo em vista o objeto contemplar em sua totalidade a especificação/descrição da necessidade do município para que o mesmo possa fazer uso.

8. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A modernização da arrecadação, a evolução tecnológica e a eficiência administrativa são previstas no planejamento de compras da Secretaria requisitante.

Considerando a necessidade contínua de ampliar a arrecadação própria, promover justiça fiscal e assegurar o equilíbrio das contas públicas, identificou-se a urgência de executar uma atualização cadastral multifinalitária.

Estas ações são essenciais para a modernização da base tributária municipal, correção de inconsistências nos lançamentos tributários e fundamentação de uma política fiscal mais eficiente, o que justifica a excepcionalidade da contratação, ainda que fora do escopo originalmente previsto no planejamento anual.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

- a. Subsídios à prática de uma política tributária justa e eficiente em relação à arrecadação dos tributos próprios.
- b. Fiscalização e regularização da lei de uso e ocupação do solo urbano, bem como a atualização e manutenção da base de logradouros e cadastro de imóveis.
- c. A atualização da base de imóveis legalizados e aumento de receita, através dos impostos decorrentes das construções (ISS, ITBI, IPTU e emolumentos).
- d. Reduzir a presença do solicitante nos setores de protocolo e balcão de atendimento.
- e. Melhor fiscalização e regularização de obras.
- f. Mais transparência para as atividades das secretarias envolvidas.
- g. Histórico de trabalho registrado e organizado, servindo como base para a tomada de decisão.
- h. Aumento da eficiência das secretarias envolvidas, ao utilizar uma plataforma padronizada para fazer a gerência das atividades e processos.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Haverá celebração de contrato com a empresa contratada, que será responsável pela disponibilização, hospedagem, manutenção e atualização contínua do sistema na modalidade SaaS (Software como Serviço), o que desonera o Município de quaisquer encargos relacionados à infraestrutura, sustentação tecnológica ou gerenciamento de servidores. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) designado(s), ou seus respectivos substitutos, com o objetivo de garantir o fiel cumprimento das obrigações pactuadas e a entrega de resultados satisfatórios à Administração. As demais cláusulas relacionadas à gestão do contrato, incluindo responsabilidades técnicas e operacionais da contratada, encontram-se pormenorizadas no instrumento contratual.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A solução escolhida por esta administração está adequada aos preceitos de licitações sustentáveis, de modo que minimiza os impactos ambientais diminuindo o uso de papel em processos manuais na administração pública.



12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante da análise técnica realizada, conclui-se que a contratação da solução tecnológica na modalidade SaaS (Software como Serviço) é a alternativa mais eficiente e estratégica para atender às necessidades do Município. A adoção deste modelo elimina a necessidade de investimentos em infraestrutura própria, transferindo à empresa contratada a responsabilidade pela hospedagem, sustentação, manutenção evolutiva e suporte técnico especializado da plataforma, assegurando maior estabilidade, segurança e disponibilidade do sistema. A solução contempla o levantamento e a integração de dados atualizados à base de dados territorial do Município, preservando a precisão, a integridade e a consistência das informações, o que fortalece significativamente a gestão urbana, a formulação de políticas públicas e a tomada de decisões administrativas.

Adicionalmente, a contratação propicia a implantação de um monitoramento cadastral contínuo, permitindo à Administração identificar alterações imobiliárias e ocupacionais de forma recorrente. Essa prática viabiliza a correção e atualização permanente do cadastro técnico municipal, contribuindo diretamente para o aumento da arrecadação de receitas próprias de forma progressiva e sustentável ao longo dos exercícios fiscais. Dessa forma, recomenda-se a continuidade do processo de contratação, nos termos definidos neste Estudo Técnico Preliminar, considerando tratar-se de medida tecnicamente sólida, economicamente vantajosa e plenamente alinhada ao interesse público e à modernização da gestão municipal.

Biguaçu/SC, 2 de julho de 2026.

Ednei Muller Coelho
Secretário da Receita

