



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 142/2026

Município de Sarandi/RS

Secretaria Municipal da Fazenda

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA

A presente contratação tem por finalidade a implantação e integração do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, junto ao sistema atualmente utilizado pelo Município, contemplando os serviços de configuração, parametrização, adequação, integração dos dados e capacitação dos servidores municipais para utilização da solução.

A contratação decorre da necessidade de adequação e modernização do cadastro imobiliário municipal, especialmente diante das novas exigências relacionadas ao Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB, à integração das informações territoriais e cadastrais e às mudanças decorrentes da Reforma Tributária. O Município necessita preparar sua base cadastral para que as informações relativas aos imóveis estejam devidamente estruturadas, padronizadas e aptas à integração com os sistemas e padrões nacionais.

A implementação do Módulo SINTER permitirá a integração das informações do cadastro imobiliário municipal, possibilitando maior organização, padronização, consistência e confiabilidade dos dados territoriais e cadastrais. A medida é necessária para aprimorar a gestão das informações dos imóveis existentes no Município, reduzir inconsistências cadastrais e proporcionar melhores condições para o desenvolvimento das atividades relacionadas à administração tributária e à gestão territorial.

A contratação é necessária, ainda, para assegurar que a solução seja devidamente configurada e integrada ao sistema já utilizado pelo Município, evitando procedimentos manuais, duplicidade de informações, retrabalho e possíveis inconsistências entre as bases cadastrais. A execução contempla também a capacitação dos servidores responsáveis, de forma a garantir a correta utilização do módulo e a continuidade das rotinas administrativas após sua implantação.

Assim, o que será contratado é a implantação e integração do Módulo SINTER, com configuração, parametrização, integração de dados e capacitação dos servidores; para que será contratado é para adequar e preparar o cadastro imobiliário municipal aos padrões nacionais de integração territorial



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

e cadastral, especialmente quanto ao CIB e às novas demandas relacionadas à Reforma Tributária; e por que será contratado é porque o Município necessita adequar sua estrutura cadastral e tecnológica às novas exigências, garantindo maior qualidade, segurança, padronização e interoperabilidade das informações imobiliárias.

Com a contratação, pretende-se proporcionar ao Município condições técnicas para realizar a integração de sua base cadastral ao SINTER, promover a adequada utilização das informações do cadastro imobiliário e aprimorar os mecanismos de gestão territorial e tributária, contribuindo para maior eficiência, confiabilidade e segurança na execução das atividades de competência municipal.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Os serviços da presente contratação encontram-se previstos no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 do Município de Sarandi/RS, conforme indicado no Documento de Formalização da Demanda (DFD), devidamente juntado aos autos do processo administrativo.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 DEFINIÇÃO DA NATUREZA

Os serviços têm natureza **especial**, em razão de sua complexidade e da necessidade de atendimento a requisitos específicos da Administração Pública, não podendo ser descritos como comuns, nos termos do art. 6º, inciso XIV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓD.	UNID. MED.	QTD.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Módulo de Integração com o SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais - Implementação e treinamento.	1454	UST	01	R\$ 2.700,00	R\$ 2.700,00
2	Módulo de Integração com o SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais	1455	MÊS	12	R\$ 750,00	R\$ 9.000,00
Valor Total: R\$ 11.700,00						

3.2 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

3.2.1. Implantação e Integração com o SINTER

A execução do objeto será realizada de forma integrada ao Sistema de Gestão Municipal atualmente utilizado pelo Município de Sarandi/RS, mediante implantação, configuração, parametrização e disponibilização do Módulo de Integração com o SINTER – Sistema Nacional



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

de Gestão de Informações Territoriais, observando as especificações técnicas, layouts, manuais e demais normas e orientações vigentes estabelecidas pela Receita Federal do Brasil.

3

3.2.2. Levantamento e Análise do Cadastro Imobiliário Municipal

A execução compreenderá, inicialmente, o levantamento e análise da estrutura do Cadastro Imobiliário Municipal, com identificação das informações necessárias à integração e verificação da compatibilidade dos dados existentes com os requisitos do SINTER.

3.2.3. Configuração e Parametrização do Módulo

Deverá ser realizada a configuração e parametrização do módulo, de modo a possibilitar a utilização das informações já existentes no Cadastro Imobiliário Municipal, bem como a integração dos dados relacionados aos imóveis, proprietários, possuidores e demais titulares, incluindo as informações provenientes do ITBI e das transmissões imobiliárias.

3.2.4. Geração e Tratamento dos Eventos de Integração

O módulo deverá possibilitar a geração e o tratamento dos eventos necessários à comunicação com o SINTER, contemplando, no mínimo, inclusão de imóveis, georreferenciamento, alterações cadastrais, alterações de titularidade, transmissões imobiliárias, retificações de informações e demais eventos que venham a ser disponibilizados ou exigidos pela Receita Federal do Brasil.

3.2.5. Testes de Funcionamento e Integração

Após a configuração, serão realizados testes de funcionamento e de integração, com o objetivo de verificar a correta comunicação entre o Sistema de Gestão Municipal e o SINTER, bem como a consistência, integridade e conformidade das informações transmitidas.

3.2.6. Capacitação dos Servidores Municipais

A contratada deverá realizar a capacitação dos servidores municipais responsáveis pela utilização e manutenção das informações cadastrais, orientando quanto à utilização do módulo, geração dos eventos, procedimentos de integração, consultas, correções e demais funcionalidades necessárias à adequada operação da solução.

3.2.7. Local e Forma de Execução

A execução dos serviços ocorrerá nas dependências da Prefeitura Municipal de Sarandi/RS, especialmente junto ao setor responsável pelo Cadastro Imobiliário/Tributação, podendo parte das atividades técnicas de configuração, suporte, parametrização e integração ser realizada de forma remota, mediante acesso autorizado aos sistemas e infraestrutura tecnológica do Município, quando necessário.

3.2.8. Cronograma de Implantação



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

A implantação deverá ser iniciada após a emissão da autorização de fornecimento/ordem de serviço e formalização da contratação, observando o seguinte cronograma:

- Levantamento e análise da estrutura do Cadastro Imobiliário Municipal;
- Configuração e parametrização do módulo de integração;
- Adequação e preparação das informações necessárias à integração;
- Configuração dos eventos e procedimentos de comunicação com o SINTER;
- Realização dos testes de funcionamento e integração;
- Correção de eventuais inconsistências identificadas durante os testes;
- Capacitação dos servidores indicados pelo Município; e
- Disponibilização definitiva do módulo em pleno funcionamento.

3.2.9. Conclusão da Implantação

A conclusão da implantação deverá ser formalizada mediante entrega e disponibilização do módulo em pleno funcionamento, acompanhada da realização dos testes de integração e da capacitação dos servidores indicados pelo Município.

3.2.10. Suporte Técnico e Atualizações

Durante a execução, a contratada deverá manter o suporte técnico necessário para solucionar eventuais inconsistências decorrentes da implantação e assegurar o adequado funcionamento da integração, especialmente em relação às atualizações de layouts, especificações técnicas e eventos disponibilizados pelo SINTER.

3.2.11. Qualificação Técnica

I - Comprovação de Exclusividade: Apresentação de Declaração de Exclusividade ou Laudo Técnico de Inviabilidade Técnica de Competição, demonstrando a exclusividade ou a inviabilidade de competição da solução.

II – Atestado(s) ou declaraçãoe(s) de capacidade técnica, que comprovem a execução satisfatória de serviços compatíveis com o objeto da contratação.

III – Contratos, notas fiscais ou outros documentos que comprovem a execução dos serviços de mesmo objeto.

3.3 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (EMPRESA)

A CONTRATADA cumprirá todas as obrigações e condições de execução constantes no Termo de Referência, seus Anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda as previstas em Termo de Contrato.

3.4 OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (MUNICÍPIO)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

Compete ao CONTRATANTE: Receber, fiscalizar, orientar, contestar, dirimir dúvidas emergentes da execução do objeto contratado, e, ainda as previstas em Termo de Contrato.

5

3.5 SANÇÕES

Observados o contraditório e a ampla defesa, todas as sanções previstas no art. 156 da Lei n.º14.133, de 1º de abril de 2021, serão aplicadas pelo secretário municipal da pasta interessada, ou pela autoridade máxima da respectiva entidade, quando se tratar de autarquia ou fundação.

3.6 FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A contratação será realizada por meio da realização de procedimento de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, na modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos dos art. 74, inciso I, da Lei Federal nº14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A presente contratação tem por finalidade a implantação e integração do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, junto ao sistema atualmente utilizado pelo Município de Sarandi/RS, contemplando os serviços de configuração, parametrização, adequação, integração dos dados e capacitação dos servidores municipais para utilização da solução.

A contratação decorre da necessidade de adequação e modernização do cadastro imobiliário municipal, especialmente diante das novas exigências relacionadas ao Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB, à integração das informações territoriais e cadastrais e às mudanças decorrentes da Reforma Tributária. O Município necessita preparar sua base cadastral para que as informações relativas aos imóveis estejam devidamente estruturadas, padronizadas e aptas à integração com os sistemas e padrões nacionais.

A implementação do Módulo SINTER permitirá a integração das informações do cadastro imobiliário municipal, possibilitando maior organização, padronização, consistência e confiabilidade dos dados territoriais e cadastrais. A medida é necessária para aprimorar a gestão das informações dos imóveis existentes no Município, reduzir inconsistências cadastrais e proporcionar melhores condições para o desenvolvimento das atividades relacionadas à administração tributária e à gestão territorial.

A contratação é necessária, ainda, para assegurar que a solução seja devidamente configurada e integrada ao sistema já utilizado pelo Município, evitando procedimentos manuais, duplicidade de informações, retrabalho e possíveis inconsistências entre as bases cadastrais. A execução



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

contempla também a capacitação dos servidores responsáveis, de forma a garantir a correta utilização do módulo e a continuidade das rotinas administrativas após sua implantação.

Assim, o que será contratado é a implantação e integração do Módulo SINTER, com configuração, parametrização, integração de dados e capacitação dos servidores; para que será contratado é para adequar e preparar o cadastro imobiliário municipal aos padrões nacionais de integração territorial e cadastral, especialmente quanto ao CIB e às novas demandas relacionadas à Reforma Tributária; e por que será contratado é porque o Município necessita adequar sua estrutura cadastral e tecnológica às novas exigências, garantindo maior qualidade, segurança, padronização e interoperabilidade das informações imobiliárias.

Com a contratação, pretende-se proporcionar ao Município condições técnicas para realizar a integração de sua base cadastral ao SINTER, promover a adequada utilização das informações do cadastro imobiliário e aprimorar os mecanismos de gestão territorial e tributária, contribuindo para maior eficiência, confiabilidade e segurança na execução das atividades de competência municipal.

Considerando que a presente contratação corresponde à implantação de uma nova solução informatizada destinada à integração do Cadastro Imobiliário Municipal ao SINTER, não há histórico de contratação ou utilização anterior do referido módulo que possibilite estabelecer os quantitativos com base em consumo, demanda ou utilização pretérita.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

A Administração Pública Municipal já utiliza sistema informatizado de gestão cadastral e tributária, no qual estão estruturadas as informações relativas ao Cadastro Imobiliário Municipal. A demanda atual consiste na contratação de solução destinada à implantação e integração do **Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais**, junto ao sistema atualmente utilizado pelo Município, contemplando configuração, parametrização, adequação, integração dos dados, testes e capacitação dos servidores municipais.

Foram analisadas as seguintes alternativas:

Solução 1 – Desenvolvimento interno por equipe de Tecnologia da Informação

Descrição:

Desenvolvimento interno de solução própria para integração do Cadastro Imobiliário Municipal ao SINTER, utilizando os recursos humanos e tecnológicos disponíveis no Município.

Vantagens:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

- Controle direto sobre o desenvolvimento da solução;
- Possibilidade de adequação da solução às necessidades específicas do Município;
- Maior autonomia sobre as alterações e ajustes realizados no sistema.

7

Desvantagens:

- Limitação técnica e de recursos humanos disponíveis;
- Necessidade de conhecimento especializado sobre os padrões, layouts, requisitos e procedimentos de integração com o SINTER;
- Elevado tempo necessário para desenvolvimento, testes, homologação e implantação;
- Necessidade de manutenção e atualização contínua da solução diante de alterações nos requisitos de integração;
- Risco de incompatibilidade com o sistema de gestão atualmente utilizado pelo Município;
- Necessidade de acompanhamento permanente das atualizações e especificações disponibilizadas pelos órgãos responsáveis pelo SINTER.

Conclusão:

Alternativa considerada inviável, diante da necessidade de conhecimentos técnicos especializados, da insuficiência de recursos humanos disponíveis para desenvolvimento e manutenção da solução e da necessidade de integração adequada com o sistema de gestão atualmente utilizado pelo Município.

Solução 2 – Contratação de empresa diversa para fornecimento de solução independente

Descrição:

Contratação de empresa especializada para disponibilização e implantação de solução independente destinada à integração do Cadastro Imobiliário Municipal ao SINTER.

Vantagens:

- Existência de empresas especializadas em desenvolvimento e integração de sistemas;
- Possibilidade de utilização de solução já desenvolvida e adaptada aos requisitos do SINTER;
- Redução da necessidade de desenvolvimento interno pelo Município.

Desvantagens:

- Necessidade de integração da solução independente com o sistema atualmente utilizado pelo Município;
- Risco de incompatibilidade entre as plataformas;
- Necessidade de desenvolvimento de interfaces e procedimentos específicos para comunicação entre os sistemas;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

- Possibilidade de duplicidade de informações e retrabalho;
- Necessidade de adaptação das rotinas administrativas e treinamento dos usuários;
- Possibilidade de custos adicionais relacionados à integração, implantação, manutenção e suporte;
- Maior complexidade na identificação e correção de inconsistências decorrentes da comunicação entre sistemas de fornecedores distintos.

Conclusão:

Alternativa considerada desvantajosa, tendo em vista a necessidade de integração de uma solução independente ao ambiente tecnológico já utilizado pelo Município, o que poderá ocasionar maior complexidade técnica, necessidade de adaptações, retrabalho, riscos de incompatibilidade e custos adicionais de implantação e manutenção.

Solução 3 – Contratação da empresa Tchê Informática Ltda. para implantação e integração do Módulo SINTER

Descrição: Contratação da empresa Tchê Informática Ltda., atual fornecedora do sistema de gestão administrativa e tributária do Município, para disponibilização, implantação e integração do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais. A solução contempla o licenciamento do módulo, configuração, parametrização, adequação, testes de comunicação, suporte técnico, atualizações de layouts e capacitação dos servidores municipais. A contratação garante o aproveitamento direto das informações do Cadastro Imobiliário Municipal, integrando dados de imóveis, proprietários, possuidores e registros de ITBI/transmissões imobiliárias diretamente à plataforma nacional do SINTER.

Vantagens:

- Garantia de compatibilidade tecnológica e integração nativa com o sistema oficial de gestão já utilizado pelo Município;
- Aproveitamento integral das informações cadastradas no Cadastro Imobiliário Municipal e no ITBI, sem necessidade de migrações complexas de dados;
- Eliminação do risco de incompatibilidade entre plataformas e de falhas na comunicação entre bases de dados;
- Redução drástica de procedimentos manuais, retrabalho e duplicidade de lançamentos;
- Implantação e disponibilização mais céleres, aproveitando a estrutura de TI e os acessos já estabelecidos;
- Suporte técnico unificado e especializado fornecido pela mesma empresa responsável por todo o sistema municipal;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

- Garantia de atualização contínua perante eventuais alterações de layouts e especificações técnicas exigidas pela Receita Federal do Brasil.

Desvantagens:

- Dependência técnica mantida junto ao fornecedor detentor do sistema de gestão municipal, em razão da necessidade de compatibilidade entre a base de dados central e o novo módulo.

Conclusão: Trata-se da solução tecnicamente mais adequada e economicamente mais vantajosa para a Administração Pública Municipal. Por ser fornecido pela própria empresa desenvolvedora do sistema municipal vigente, o Módulo SINTER da Tchê Informática Ltda. elimina qualquer dúvida ou risco quanto à compatibilidade tecnológica, assegurando integração imediata, segurança jurídica e eficiência na gestão territorial.

Análise da Escolha da Alternativa – Conclusão Geral

Após a análise comparativa das alternativas do mercado, conclui-se que a contratação da empresa Tchê Informática Ltda. (CNPJ nº 93.288.165/0001-91) para fornecimento e implantação do Módulo SINTER representa a escolha que melhor atende ao interesse público e às necessidades de modernização do Cadastro Imobiliário Municipal.

A escolha fundamenta-se na integração nativa e garantia de compatibilidade com a plataforma de gestão em uso no Município. Enquanto o desenvolvimento interno por TI é inviável por limitação de recursos e a contratação de empresas terceiras independentes traz riscos de incompatibilidade e elevação de custos, a seleção da Tchê Informática Ltda. assegura a fluidez dos dados do ITBI e do cadastro imobiliário para o SINTER, eliminando retrabalhos e falhas cadastrais.

Conforme atestado no Laudo Técnico da solução, a contratação se justifica pela impossibilidade técnica de prestação do serviço por terceiros sem intervenções e engenharia reversa no sistema proprietário do Município. O Módulo SINTER opera de forma nativa sobre a base cadastral vigente, garantindo a integridade dos dados e eliminando os riscos de inconsistências, bases paralelas e sobrecustos operacionais.

6. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor global do contrato é de **R\$ 11.700,00 (onze mil e setecentos reais)** tendo como base o orçamento apresentado pela Empresa Tchê Informática ao Setor de Compras.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

A presente contratação tem por objeto a contratação da empresa Tchê Informática Ltda., inscrita no CNPJ nº 93.288.165/0001-91, para implantação do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, compreendendo os serviços de configuração, parametrização, adequação das informações cadastrais, testes, treinamento, suporte técnico, manutenção e atualizações necessárias ao adequado funcionamento da solução, destinada ao atendimento das necessidades do Município de Sarandi/RS relacionadas ao Cadastro Imobiliário Municipal e às exigências do SINTER.

A contratação tem por finalidade proporcionar à Administração Municipal solução informatizada que possibilite a adequação, organização, padronização e tratamento das informações relacionadas ao Cadastro Imobiliário Municipal, promovendo maior eficiência, segurança, consistência e confiabilidade dos dados, bem como o atendimento aos requisitos e procedimentos estabelecidos para o SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais.

A solução a ser disponibilizada pela Tchê Informática Ltda. deverá contemplar, entre outros aspectos:

- Implantação do Módulo SINTER, incluindo configuração, parametrização, manutenção e atualizações necessárias ao seu funcionamento;
- Adequação e tratamento das informações existentes no Cadastro Imobiliário Municipal, conforme os requisitos necessários ao atendimento do SINTER;
- Tratamento das informações relativas aos imóveis, proprietários, possuidores e demais titulares, bem como dos dados relacionados ao ITBI e às transmissões imobiliárias;
- Possibilitar o tratamento dos eventos necessários ao atendimento dos requisitos do SINTER, incluindo inclusão de imóveis, georreferenciamento, alterações cadastrais, alterações de titularidade, transmissões imobiliárias, retificações e demais eventos aplicáveis;
- Realização de testes e procedimentos necessários à validação do funcionamento da solução;
- Treinamento dos servidores responsáveis pela utilização da ferramenta, garantindo sua correta operacionalização;
- Suporte técnico durante a implantação e utilização da solução, bem como atualizações necessárias em decorrência de alterações nos requisitos e especificações do SINTER.

A justificativa para a contratação decorre da necessidade de disponibilizar solução especializada para adequação do Cadastro Imobiliário Municipal aos requisitos do SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, considerando a necessidade de tratamento e organização



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

das informações cadastrais, bem como de adoção de mecanismos adequados para o atendimento das exigências relacionadas à gestão das informações territoriais e imobiliárias.

Considerando a necessidade de utilização de solução especializada, bem como a necessidade de adequação das informações existentes no Município aos requisitos do SINTER, a contratação da Tchê Informática Ltda. mostra-se adequada para a execução do objeto, devendo a solução disponibilizada contemplar as funcionalidades, configurações e procedimentos necessários ao atendimento da demanda municipal.

Além disso, a solução permitirá maior eficiência no tratamento e gerenciamento das informações imobiliárias e territoriais, reduzindo procedimentos manuais, inconsistências e retrabalhos, além de proporcionar maior segurança, padronização e confiabilidade dos dados utilizados pela Administração Municipal.

Dessa forma, a contratação mostra-se tecnicamente adequada para atender à necessidade identificada, proporcionando ao Município condições para adequação de suas informações cadastrais aos requisitos do SINTER e para o aprimoramento da gestão das informações imobiliárias e territoriais.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações devem observar o princípio do parcelamento quando este for tecnicamente viável e economicamente vantajoso. O § 1º do referido artigo estabelece que devem ser considerados, entre outros aspectos, a responsabilidade técnica, o custo para a Administração decorrente da celebração de múltiplos contratos em comparação às vantagens da divisão do objeto, bem como a ampliação da competitividade e a prevenção da concentração de mercado.

No presente caso, contudo, o parcelamento do objeto não se mostra técnica nem economicamente viável. A contratação tem por objeto a implantação do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, compreendendo os serviços de configuração, parametrização, adequação das informações cadastrais, testes, treinamento, suporte técnico, manutenção e atualizações necessárias ao adequado funcionamento da solução.

Os serviços que compõem o objeto são interdependentes e complementares, de modo que sua execução de forma fracionada poderia comprometer a adequada implantação e o funcionamento da solução, bem como dificultar a definição de responsabilidades técnicas entre diferentes fornecedores. A divisão entre empresas distintas para execução de etapas como configuração,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

parametrização, adequação dos dados, testes, treinamento, suporte e manutenção poderia ocasionar conflitos de responsabilidade, dificuldades na identificação e correção de inconsistências, retrabalho e aumento dos custos administrativos para o Município.

12

Além disso, a concentração das atividades em um único fornecedor permite maior uniformidade na execução dos serviços, facilita o acompanhamento e a fiscalização contratual, assegura a definição clara da responsabilidade técnica e reduz os riscos decorrentes da atuação de diferentes empresas sobre uma mesma solução tecnológica.

Dessa forma, considerando a natureza integrada e interdependente das atividades necessárias à implantação e ao adequado funcionamento do Módulo SINTER, conclui-se que a contratação deve ocorrer de forma única, sem parcelamento do objeto, de modo a garantir a adequada execução dos serviços, a continuidade do suporte, a segurança das informações, a eficiência operacional e o atendimento ao interesse público, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Como resultado da contratação, espera-se o atendimento da necessidade identificada no Documento de Formalização da Demanda e neste Estudo Técnico Preliminar, mediante a implantação de solução informatizada destinada ao atendimento dos requisitos do SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, possibilitando a adequação, organização, tratamento e gerenciamento das informações relacionadas ao Cadastro Imobiliário Municipal do Município de Sarandi/RS.

Destacam-se como resultados esperados:

- Adequação das informações do Cadastro Imobiliário Municipal, possibilitando o tratamento dos dados necessários ao atendimento dos requisitos do SINTER;
- Organização e padronização das informações cadastrais, contribuindo para maior consistência, integridade e confiabilidade dos dados relativos aos imóveis, proprietários, possuidores e demais titulares;
- Tratamento das informações relacionadas ao ITBI e às transmissões imobiliárias, possibilitando o atendimento dos requisitos relacionados às informações territoriais e cadastrais;
- Redução de procedimentos manuais e retrabalho dos servidores, proporcionando maior agilidade e eficiência no tratamento, atualização e gerenciamento das informações cadastrais;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

- Possibilidade de tratamento dos eventos cadastrais necessários ao SINTER, incluindo inclusão de imóveis, georreferenciamento, alterações cadastrais, alterações de titularidade, transmissões imobiliárias, retificações e demais eventos aplicáveis;
- Maior segurança e confiabilidade das informações, mediante utilização de solução adequada ao tratamento e gerenciamento dos dados cadastrais e territoriais;
- Capacitação dos servidores municipais, proporcionando conhecimento necessário para a utilização adequada da solução e para a execução das rotinas relacionadas ao SINTER;
- Suporte técnico e atualização da solução, possibilitando o acompanhamento de alterações nos requisitos, especificações e procedimentos relacionados ao SINTER.

Dessa forma, a contratação contribuirá para o aprimoramento da gestão das informações cadastrais e territoriais do Município de Sarandi/RS, proporcionando maior organização, padronização, segurança, confiabilidade e eficiência no tratamento das informações do Cadastro Imobiliário Municipal e no atendimento aos requisitos do SINTER.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da formalização contratual, a Secretaria demandante deverá indicar os agentes públicos responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, em conformidade com o art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

Além disso, identificam-se as seguintes providências internas necessárias para assegurar a adequada implantação e utilização do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais:

- Designação formal do gestor e dos fiscais do contrato, com suas respectivas atribuições, mediante portaria ou outro ato formal competente;
- Identificação dos servidores responsáveis pelo Cadastro Imobiliário Municipal e pelas informações relacionadas aos imóveis, proprietários, possuidores, demais titulares, ITBI e transmissões imobiliárias, para acompanhamento da implantação e validação das informações;
- Organização e disponibilização à contratada das informações e dados cadastrais necessários à implantação e configuração da solução;
- Levantamento e conferência das informações existentes no Cadastro Imobiliário Municipal, visando identificar eventuais inconsistências ou necessidades de adequação dos dados;
- Definição dos servidores que participarão dos testes, validações e homologação da solução implantada;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

- Disponibilização das condições de acesso e infraestrutura necessárias à execução dos serviços, quando aplicável;
- Capacitação dos servidores envolvidos, para a adequada utilização do módulo e execução das rotinas relacionadas ao SINTER.

14

Tais providências têm por objetivo assegurar a adequada implantação e utilização da solução contratada, possibilitar o correto tratamento e adequação das informações do Cadastro Imobiliário Municipal, reduzir inconsistências e retrabalho e proporcionar maior organização, segurança, padronização e confiabilidade dos dados necessários ao atendimento dos requisitos do SINTER.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação, por portaria, do pregoeiro, equipe de apoio ou agente de contratação;
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, se houver, com os ajustes indicados;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização da contratação, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho; e
- l) assinatura e publicação do contrato.

Para a contratação pretendida, **não serão necessárias outras providências significativas além das acima descritas** no âmbito da Administração.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O Município de Sarandi/RS mantém contratação com a empresa Tchê Informática Ltda., inscrita no CNPJ nº 93.288.165/0001-91, responsável pelo fornecimento, manutenção e suporte de módulos e sistemas informatizados atualmente utilizados pelas Secretarias e setores municipais para o desenvolvimento de suas atividades administrativas.

As soluções atualmente utilizadas pelo Município possuem informações relacionadas ao Cadastro Imobiliário Municipal e demais dados cadastrais que poderão subsidiar a implantação e a adequação da solução destinada ao atendimento dos requisitos do SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais.

Nesse contexto, a presente contratação, referente à implantação do Módulo SINTER, apresenta relação com o ambiente tecnológico e cadastral utilizado pela Administração Municipal,



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI**

especialmente quanto à necessidade de avaliação das informações existentes e das condições técnicas necessárias à implantação, adequação e funcionamento da solução.

A utilização de solução adequada aos requisitos do SINTER deverá possibilitar o aproveitamento das informações cadastrais existentes, quando tecnicamente aplicável, reduzindo a necessidade de lançamentos duplicados, retrabalho e procedimentos manuais, além de favorecer a organização, padronização e consistência das informações relacionadas ao Cadastro Imobiliário Municipal.

Dessa forma, a contratação pretendida possui relação com as soluções e informações atualmente utilizadas pelo Município, devendo ser observadas as condições técnicas necessárias à adequada implantação do Módulo SINTER, inclusive quanto à compatibilidade, integração ou adequação dos dados, conforme as características da solução a ser contratada.

Considerando que a solução indicada corresponde ao Módulo SINTER da empresa Tchê Informática Ltda., a justificativa da escolha do fornecedor e os demais elementos necessários à contratação deverão ser demonstrados no processo administrativo, mediante documentação técnica, comprovação das características da solução e demais elementos pertinentes, em conformidade com a legislação aplicável.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de solução informatizada para implantação do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais não apresenta impactos ambientais diretos significativos, por se tratar de serviço de natureza predominantemente digital.

A utilização da solução poderá contribuir para a redução do consumo de papel e de outros materiais de expediente, especialmente pela organização, registro, tratamento, consulta e gerenciamento das informações relacionadas ao Cadastro Imobiliário Municipal em meio eletrônico. Também poderá reduzir a necessidade de circulação de documentos físicos e de realização de procedimentos manuais entre os setores municipais envolvidos.

Como medida de tratamento e mitigação, recomenda-se priorizar a utilização dos recursos eletrônicos disponibilizados pela solução, evitando, sempre que possível, a impressão e o uso desnecessário de documentos físicos, bem como adotar práticas de uso racional dos recursos administrativos e tecnológicos.

Dessa forma, a contratação apresenta potencial de contribuição para a racionalização do uso de recursos materiais e para a adoção de práticas mais sustentáveis na execução das atividades relacionadas ao Cadastro Imobiliário Municipal e ao atendimento dos requisitos do SINTER, em alinhamento aos princípios previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SARANDI

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, e na existência de planejamento orçamentário e saldo financeiro suficiente, a compra se mostra viável, razoável, atende a finalidade pública e possui respaldo técnico, devendo ser observados os preços praticados no mercado.

16

Sarandi/RS, 01 de outubro de 2026.

Bruna Ditterich Cescon
Assessor Compras e Licitações
Responsável pela elaboração do ETP
Matrícula: 4.706-6

Paulo Souza Porcher
Secretário Municipal da Fazenda

14. VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR

DATA: ____/____/20____

Pablo Luiz Alievi Mari
Prefeito Municipal de Sarandi