



Prefeitura Municipal de Três Barras do Paraná
ESTADO DO PARANÁ

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Artigo 72, inciso I, da Lei Nº 14133/21

Três Barras do Paraná, 26 de fevereiro de 2026.

ÁREA REQUISITANTE: **Secretaria Municipal de Administração e Planejamento**
PARA: **Gabinete do Prefeito Municipal**

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA IMPLANTAÇÃO DE GEOTECNOLOGIAS E ATUALIZAÇÃO DE DADOS NO CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO DO MUNICÍPIO DE TRÊS BARRAS DO PARANÁ, COMPREENDENDO FORNECIMENTO DE IMAGEM ORTORRETIFICADA DE ALTA RESOLUÇÃO, VETORIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS, REVISÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES E DISPONIBILIZAÇÃO DE LICENÇA DE USO DO SOFTWARE COM MANUTENÇÃO MENSAL, SUPORTE E CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES.

1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO - Artigo 18, Inciso I, Lei Nº 14133/21

A presente demanda decorre da necessidade de aprimorar a gestão territorial e tributária municipal, mediante a modernização do Cadastro Técnico Multifinalitário e a consolidação de base geoespacial atualizada e confiável. A Administração enfrenta limitações operacionais e decisórias quando os dados territoriais se encontram desatualizados, fragmentados ou sem integração com o cadastro tributário, o que compromete a consistência das informações imobiliárias, dificulta a fiscalização, eleva o retrabalho interno e reduz a eficiência do atendimento ao contribuinte e das rotinas de controle.

A implantação de um Sistema de Informações Geográficas em ambiente web, associado a banco de dados geoespacial e a mecanismos de integração com o cadastro tributário, é medida necessária para permitir a consulta e atualização contínua do cadastro, com rastreabilidade e padronização. A existência de imagem ortorretificada atual e de camada vetorial de edificações proporciona base objetiva para identificação de alterações físicas, conferência de informações e apoio a vistorias e análises técnicas, o que incrementa a qualidade do cadastro e reduz inconsistências históricas.

A atualização cadastral em campo, por sua vez, é necessária para qualificar os dados das unidades imobiliárias, corrigindo divergências e complementando informações essenciais para a gestão municipal. Esse componente é relevante porque a base cadastral precisa refletir a realidade



urbana de forma verificável, permitindo que o Município atue com maior segurança técnica e administrativa em procedimentos de fiscalização, regularização e lançamento.

A revisão da Planta Genérica de Valores se justifica pela necessidade de dispor de parâmetros de avaliação tecnicamente estruturados e auditáveis, com transparência e aderência metodológica, de modo a subsidiar eventual atualização normativa e assegurar maior coerência na definição do valor venal utilizado para fins tributários. Trata-se de medida que atende ao interesse público ao buscar maior justiça fiscal, previsibilidade e racionalidade técnica, com suporte a simulações e comparações antes e depois, viabilizando tomada de decisão mais qualificada.

Por fim, a licença de uso e a manutenção mensal são necessárias para garantir continuidade, suporte técnico e evolução do sistema, evitando que a solução se torne obsoleta ou inutilizável após a implantação. A capacitação dos servidores é indispensável para assegurar transferência de conhecimento e autonomia institucional, reduzindo dependência de intervenções pontuais e fortalecendo a governança de dados territoriais.

2. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (Art. 18, inciso IV, Lei nº 14.133/2021)

As quantidades estimadas foram definidas pela unidade requisitante a partir do escopo necessário para atender a área urbana do Município e viabilizar a atualização cadastral inicial, com entregáveis suficientes para implantação, consolidação e início da operação assistida do sistema. As estimativas refletem a necessidade de produzir base de referência atual, estruturar camadas essenciais do cadastro e executar atualização de parte representativa das unidades imobiliárias, de modo a permitir validação, padronização e ganho efetivo de qualidade cadastral.

A contratação está estruturada em itens para permitir medição objetiva, controle de entregáveis e fiscalização por etapas. A imagem ortorretificada é tratada como item único por corresponder a produto final contínuo para a área urbana, enquanto a vetorização e a atualização cadastral são quantificadas por unidade para refletir a natureza seriada e mensurável da execução. A revisão da PGV é considerada item único por se tratar de produto técnico integrado, com pesquisa, tratamento de dados, definição de zonas e elaboração de entregáveis completos. A licença e manutenção são quantificadas em meses por corresponderem a serviço continuado de sustentação, suporte e evolução.



LOTE 01 - GEORREFERENCIAMENTO

LOTE	DESCRIÇÃO	UNID	QTDE	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
01	FORNECIMENTO DE IMAGEM DE ALTA RESOLUÇÃO, DE 10 A 20 CM ATUALIZADA, CORRIGIDA E ORTORRETIFICADA DA ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO, COM IMAGEM EM 360 GRAUS DAS VIAS URBANAS	UNID.	01	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00
02	VETORIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	UNID.	2500	R\$ 5,00	R\$ 12.500,00
03	ATUALIZAÇÃO CADASTRAL	UNID.	500	R\$ 30,00	R\$ 15.000,00
04	REVISÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES	UNID.	01	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
05	LICENÇA DE USO DE SOFTWARE E MANUTENÇÃO MENSAL CORRETIVA E ADAPTATIVA DO SISTEMA	MENSAL	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
				VALOR TOTAL	R\$ 267.500,00

2.3. Ressalta se que, para fins de definição do valor estimado global da contratação, adotou se o menor preço apurado em cada item do mapa comparativo, desde que compatível com o escopo e com os requisitos mínimos, resultando no montante global estimado de **R\$ 267.500,00**, obtido pela soma dos menores valores por item, sendo R\$ 100.000,00 para o item 01, R\$ 12.500,00 para o item 02, R\$ 15.000,00 para o item 03, R\$ 80.000,00 para o item 04 e R\$ 60.000,00 para o item 05, devendo tal parâmetro orientar a etapa de planejamento e servir como referência para o certame, sem prejuízo da análise de exequibilidade e da verificação de aderência integral aos entregáveis definidos no Termo de Referência.

3. PESQUISA DE PREÇOS – Artigo 23, Inciso IV e V, Lei N° 14133/21

A estimativa de preços da contratação foi elaborada por pesquisa de mercado, com observância do artigo 23, inciso IV e V da Lei nº 14.133 2021, combinando obtenção de propostas de fornecedores do ramo de atividade compatível com o objeto e consulta a contratações públicas similares firmadas por outros Municípios. A metodologia adotada buscou assegurar comparabilidade entre os valores, transparência na formação do preço de referência e redução dos riscos de sobrepreço e inexecuibilidade, mediante consolidação de dados em mapa comparativo por itens, permitindo análise crítica da aderência dos preços ao escopo pretendido.



Para composição do preço estimado, foram considerados valores unitários e valores globais por item, a partir de orçamento formal apresentado pela empresa Geoline Engenharia Ltda, inscrita no CNPJ nº 02.657.869/0001-39, e orçamento formal apresentado pela empresa CTMGEO, inscrita no CNPJ nº 17.531.702/0001-02. Como parâmetro complementar e de validação externa, foram utilizados dados de contratações similares firmadas com o Município de Ubatã e com o Município de Santo Antônio do Sudoeste, Estado do Paraná, cujos documentos deverão integrar a instrução do processo, com identificação do objeto e das condições relevantes para comparação.

O mapa comparativo de preços foi estruturado em lote único, com itens correspondentes aos componentes da solução pretendida, registrando se os seguintes valores pesquisados. Para o item 01, fornecimento de imagem de alta resolução de 10 a 20 cm atualizada corrigida e ortorretificada da área urbana, com imagem em 360 graus das vias urbanas, na quantidade de 01 unidade, apuraram se os valores de R\$ 100.000,00 na Geoline, R\$ 100.000,00 na CTMGEO, R\$ 200.000,00 no parâmetro do Município de Ubatã e R\$ 110.000,00 no parâmetro do Município de Santo Antônio do Sudoeste. Para o item 02, vetorização das edificações, na quantidade de 2.500 unidades, apuraram se os valores unitários de R\$ 10,00 na Geoline, R\$ 8,33 na CTMGEO, R\$ 5,00 no parâmetro do Município de Ubatã e R\$ 7,00 no parâmetro do Município de Santo Antônio do Sudoeste. Para o item 03, atualização cadastral, na quantidade de 500 unidades, apuraram se os valores unitários de R\$ 50,00 na Geoline, R\$ 40,00 na CTMGEO, R\$ 30,00 no parâmetro do Município de Ubatã e R\$ 35,00 no parâmetro do Município de Santo Antônio do Sudoeste.

Para o item 04, revisão da Planta Genérica de Valores, na quantidade de 01 unidade, apuraram se os valores de R\$ 80.000,00 na Geoline, R\$ 80.000,00 na CTMGEO e R\$ 125.000,00 no parâmetro do Município de Ubatã, registrando se que, para o Município de Santo Antônio do Sudoeste, não houve parâmetro informado no quadro consolidado, devendo constar essa observação na instrução para transparência metodológica. Para o item 05, licença de uso de software e manutenção mensal corretiva e adaptativa do sistema, pelo período de 12 meses, apuraram se os valores mensais de R\$ 6.000,00 na Geoline, R\$ 5.000,00 na CTMGEO, R\$ 7.000,00 no parâmetro do Município de Ubatã e R\$ 6.000,00 no parâmetro do Município de Santo Antônio do Sudoeste.



Prefeitura Municipal de Três Barras do Paraná
ESTADO DO PARANÁ

LOTE	DESCRIÇÃO	UNID	QTDE	GEOLINE	CTMGEO	UBIRATÃ	SANTO ANTONIO DO SUDOESTE
01	FORNECIMENTO DE IMAGEM DE ALTA RESOLUÇÃO, DE 10 A 20 CM ATUALIZADA, CORRIGIDA E ORTORRETIFICADA DA ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO, COM IMAGEM EM 360 GRAUS DAS VIAS URBANAS	UNID.	01	100.000,00	100.000,00	200.000,00	110.000,00
02	VETORIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	UNID.	2500	10,00	8,33	5,00	7,00
03	ATUALIZAÇÃO CADASTRAL	UNID.	500	50,00	40,00	30,00	35,00
04	REVISÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES	UNID.	01	80.000,00	80.000,00	125.000,00	
05	LICENÇA DE USO DE SOFTWARE E MANUTENÇÃO MENSAL CORRETIVA E ADAPTATIVA DO SISTEMA	MENSAL	12	6.000,00	5.000,00	7.000,00	6.000,00

Considerando a finalidade da pesquisa de preços e a necessidade de adotar parâmetro conservador e alinhado à economicidade, **registra se que o preço estimado a ser utilizado como referência no processo será definido com base no menor preço apresentado para cada item**, desde que o valor esteja compatível com o escopo e com os requisitos mínimos do objeto, e desde que não haja evidências de inexecutabilidade ou de omissões relevantes na composição do preço. A adoção do menor valor como referência será devidamente motivada no processo, com registro de que a escolha visa resguardar o interesse público e a seleção da proposta mais vantajosa, sem prejuízo da análise crítica de compatibilidade técnica.

Na análise dos menores valores, deverá ser verificado se o preço contempla a totalidade dos serviços e entregáveis exigidos, incluindo, quando aplicável, custos de mobilização, processamento, integrações, suporte, treinamento e manutenção, de modo a evitar subdimensionamento do escopo. Se houver discrepâncias relevantes entre os parâmetros coletados, especialmente em comparação com contratações similares, a instrução deverá registrar



as justificativas e, quando necessário, indicar medidas de mitigação, como detalhamento de composições, exigência de planilha de formação de preços e critérios objetivos de medição e aceite no Termo de Referência.

Registra se, por fim, que a pesquisa de preços foi conduzida de forma impessoal e sem indicação de marca ou tecnologia proprietária, sendo seu objetivo exclusivamente formar referência de mercado para a contratação por pregão eletrônico, preservando se a ampla competitividade e a isonomia entre os licitantes, com exigências futuras pautadas em desempenho, qualidade e entregáveis verificáveis.

4. PREVISÃO PARA INÍCIO DO SERVIÇOS OU AQUISIÇÃO DOS PRODUTOS

A previsão para início da execução é imediata após a conclusão da fase interna, a adjudicação e homologação do certame, e a formalização do contrato, com emissão da ordem de serviço pela Administração. Considerando que o objeto envolve implantação de sistema, produção de base de imagem, vetorização, atualização em campo, revisão técnica da PGV e sustentação mensal, a execução deverá iniciar com reunião de alinhamento e apresentação do plano de trabalho, seguida da disponibilização de ambiente de homologação e da definição conjunta de regras de negócio e integrações necessárias, garantindo que os primeiros entregáveis sejam submetidos a validação antes da entrada em produção.

A Administração deverá prever, já no planejamento, a necessidade de disponibilizar bases existentes, acesso controlado às informações cadastrais e tributárias, e equipe de acompanhamento para homologação e aceite por etapas. A previsão de início imediato atende ao interesse público de reduzir defasagens cadastrais, iniciar a padronização de dados e assegurar que as rotinas de manutenção e capacitação ocorram dentro da vigência contratual, com efetivo uso institucional do sistema desde as primeiras entregas.

5. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Secretária Municipal de Administração e Planejamento.

6. ANEXOS

- a) Pesquisa de Preços;
- b) Contratos.

CLEBESON BORDIM

Secretária Municipal de Administração e Planejamento