

EMPRESA MUNICIPAL DE INFORMÁTICA

Emprel

PARECER TÉCNICO N° 057/2026 – EMPREL

Contratação de serviços técnicos especializados para ampliação dos modelos de avaliação, modernização metodológica e implantação de sistemas de apoio à Planta de Valores Genéricos – PVG.

SECRETARIA DE FINANÇAS

PREFEITURA DO RECIFE

Parecer Técnico nº 057/2026 - Em Resposta ao Ofício nº 120/2026 –
SEFIN/GAS – SECRETARIA DE FINANÇAS

INTRODUÇÃO

Trata-se da análise técnica do Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Secretaria de Finanças – SEFIN, por meio da Secretaria Executiva de Tributação – SETRI, referente à contratação de serviços técnicos profissionais de engenharia para ampliação dos modelos de avaliação, modernização metodológica e implantação de sistemas de apoio à Planta de Valores Genéricos – PVG do Município do Recife.

A solicitação foi formalizada por meio do Ofício nº 120/2026 – SEFIN, de 11 de setembro de 2026, documento SEI nº 19.001944/2026-42, dirigido à Empresa Municipal de Informática – EMPREL, requerendo parecer técnico acerca da contratação pretendida, com destaque para a licença de software constante do **Item 17 – SIG Web – Avaliação Imobiliária (licença anual)**.

Por envolver sistema e serviços de tecnologia e informática, a Secretaria de Finanças da PCR, através do Ofício 120/2026 GAS - SEFIN, de 11 de setembro de 2026, solicita à Emprel Parecer Técnico acerca do processo SEI nº 19.001944/2026-42 com seus anexos, em cumprimento ao artigo 2º do Decreto Nº 13.672 de 1986, que reza:

“Art. 2º Fica vedado aos órgãos da administração direta, indireta, bem como às Fundações instituídas ou mantidas pelo Município, a aquisição de bens e serviços na área da informática, sem a prévia anuência da EMPREL.

Parágrafo único. Os órgãos de que trata este artigo deverão encaminhar à EMPREL, por escrito, as solicitações de bens e serviços de informática para obtenção do parecer conclusivo sobre a viabilidade técnica.”

CONTEXTO

A Secretaria de Finanças do Recife identificou a necessidade de ampliar e modernizar os modelos de avaliação imobiliária utilizados na composição da Planta de Valores Genéricos – PVG, instrumento essencial para o cálculo do IPTU, do ITBI e para o planejamento urbano municipal.

Conforme descrito no ETP, a contratação contempla a ampliação da cobertura territorial dos modelos de avaliação, a modernização metodológica, a coleta de dados de mercado, a elaboração de modelos estatísticos e espaciais, a simulação de cenários, a capacitação de servidores e a disponibilização de software especializado para avaliação imobiliária.

O ETP, em sua seção 5.3.10 – Disponibilização de Software de Avaliação Imobiliária, estabelece que a solução deverá permitir a atualização dos modelos de avaliação a partir da inserção de novos dados amostrais, a análise estatística e espacial, a atualização periódica dos

modelos e a manutenção de banco de dados dinâmico integrado a uma plataforma de Sistema de Informações Geográficas – SIG.

Também é prevista a compatibilidade com a infraestrutura SIG utilizada pelo Município, incluindo interoperabilidade com o ambiente ArcGIS Enterprise e com o cadastro tributário municipal.

A contratação pretendida será realizada mediante adesão à Ata de Registro de Preços nº 009/2025 – CIMOP, gerenciada pelo Consórcio Intermunicipal Multifinalitário dos Municípios do Oeste Potiguar, tendo como fornecedor registrado a empresa TECGEO – Tecnologia em Geoprocessamento LTDA.

O Ofício nº 120/2026 – SEFIN apresenta, entre os itens pretendidos, o Item 17 – SIG Web – Avaliação Imobiliária (licença anual), com a seguinte configuração:

- **Fornecedor:** TecGeo – Tecnologia em Geoprocessamento LTDA.
- **Item:** 17.
- **Descrição:** SIG Web – Avaliação Imobiliária – licença anual.
- **Unidade:** Usuário.
- **Quantidade solicitada:** 7 usuários.
- **Valor unitário registrado:** R\$ 114.000,00.
- **Valor total estimado:** R\$ 798.000,00.

A Ata de Registro de Preços nº 009/2025 – CIMOP registra o mesmo item com unidade de fornecimento por usuário, quantidade registrada de 30 usuários e valor unitário de R\$ 114.000,00, totalizando R\$ 3.420.000,00 para o quantitativo integral registrado.

A presente análise restringe-se aos aspectos tecnológicos da solução de software e sua relação com a infraestrutura e os padrões tecnológicos da EMPREL.

ESCOPO DA ANÁLISE

O escopo desta análise compreende os seguintes aspectos:

- a) Caracterização tecnológica do Item 17 – SIG Web – Avaliação Imobiliária;
- b) Modelo de disponibilização do software e requisitos de infraestrutura;
- c) Compatibilidade com o ambiente tecnológico da Prefeitura do Recife;
- d) Integração com o ambiente SIG, incluindo ArcGIS Enterprise e cadastro tributário municipal;
- e) Requisitos de segurança da informação, continuidade e disponibilidade do serviço;
- f) Aspectos relacionados ao suporte técnico, manutenção, atualização e transferência de dados;
- g) Análise dos serviços associados ao software;

h) Análise técnica da contratação do item no âmbito da Ata de Registro de Preços nº 009/2025 – CIMOP;

i) Avaliação técnica da solução quanto à sua viabilidade para atendimento da necessidade apresentada pela SEFIN.

Não fazem parte do escopo desta análise:

- a) Avaliação da metodologia de engenharia de avaliações imobiliárias;
- b) Validação dos modelos estatísticos e espaciais de avaliação imobiliária;
- c) Análise dos quantitativos de imóveis, áreas territoriais e amostras de mercado;
- d) Avaliação dos requisitos funcionais de negócio, cuja definição compete à área gestora da contratação;
- e) Análise jurídica da adesão à Ata de Registro de Preços;
- f) Análise de vantajosidade econômica, adequação dos preços e disponibilidade orçamentária;
- g) Avaliação da habilitação técnica, fiscal ou jurídica da empresa contratada.

Conforme estabelecido no modelo de Parecer Técnico da EMPREL, a análise limita-se aos aspectos de viabilidade técnica de informática, não substituindo as manifestações das áreas competentes quanto aos demais aspectos da contratação.

O Parágrafo único do artigo 2º do já mencionado Decreto nº 13.672 de 1986 insta a Emprel a produzir “... *parecer conclusivo sobre a **viabilidade técnica**.*” de qualquer aquisição de bens e serviços na área de informática, portanto não serão considerados aqui os aspectos jurídicos e financeiros da aquisição.

DA ANÁLISE DA TECNOLOGIA ENVOLVIDA

4.1. Quanto à caracterização do software

O Item 17 da Ata de Registro de Preços nº 009/2025 – CIMOP corresponde ao produto denominado **SIG Web – Avaliação Imobiliária – Licença Anual**, fornecido pela empresa TecGeo – Tecnologia em Geoprocessamento LTDA.

A solução está inserida no contexto de uma plataforma especializada em geoprocessamento e avaliação imobiliária, destinada a apoiar as atividades da Secretaria de Finanças na atualização e manutenção dos modelos de avaliação da Planta de Valores Genéricos.

O ETP da SEFIN estabelece que o software deverá possibilitar:

- Atualização dos modelos de avaliação mediante inserção de novos dados amostrais;
- Análise estatística e espacial dos dados;
- Atualização periódica dos modelos de avaliação imobiliária;
- Armazenamento de dados amostrais em banco de dados dinâmico;

- Integração com plataforma de Sistema de Informações Geográficas – SIG;
- Interoperabilidade com o ambiente ArcGIS Enterprise utilizado pelo Município;
- Integração com o cadastro tributário municipal.

Do ponto de vista tecnológico, a solução pretendida caracteriza-se como software especializado de apoio à avaliação imobiliária, com funcionalidades de análise espacial, estatística e gestão de dados georreferenciados.

A descrição constante do ETP demonstra a necessidade de uma ferramenta tecnológica especializada, não se tratando apenas de um sistema convencional de consulta cadastral ou de visualização cartográfica.

4.2. Quanto ao modelo de disponibilização e infraestrutura

A Ata de Registro de Preços nº 009/2025 – CIMOP descreve o Item 17 como “**SIG Web – Avaliação Imobiliária – Licença Anual**”, com unidade de fornecimento por usuário.

Entretanto, a documentação disponibilizada não apresenta, de forma detalhada, a arquitetura tecnológica da solução, o ambiente de hospedagem, a localização da infraestrutura computacional, os requisitos de conectividade ou a descrição técnica dos componentes necessários à sua operação.

Para fins desta análise, considera-se a hipótese de que a solução seja disponibilizada pela contratada no modelo Software as a Service – SaaS, mediante acesso web, com hospedagem e administração da infraestrutura computacional sob responsabilidade do fornecedor.

Nesse modelo, a aplicação, seus componentes de processamento, banco de dados e infraestrutura necessária à execução do serviço são providos e administrados pela contratada, não sendo necessária, em princípio, a criação de servidores ou a utilização do ambiente de hospedagem do Datacenter da EMPREL.

Sob o ponto de vista da infraestrutura corporativa da Prefeitura do Recife, a adoção de uma solução SaaS especializada pode reduzir a necessidade de provisionamento de recursos computacionais próprios, evitando a criação de novos servidores de aplicação ou banco de dados exclusivamente para atendimento da demanda.

Contudo, a documentação apresentada não contém declaração formal do fornecedor confirmando o modelo SaaS, tampouco detalha a arquitetura de hospedagem e os recursos tecnológicos efetivamente utilizados.

Assim, a caracterização definitiva do modelo de disponibilização deverá ser confirmada pela área gestora junto à empresa contratada, para que se verifique a efetiva ausência de necessidade de infraestrutura própria da EMPREL.

4.3. Quanto à compatibilidade com o ambiente tecnológico da Prefeitura do Recife

O ETP informa que a solução deverá ser compatível com a infraestrutura SIG utilizada pelo Município, incluindo interoperabilidade com o ambiente ArcGIS Enterprise e com o cadastro tributário municipal.

O ArcGIS Enterprise constitui a plataforma de Sistema de Informações Geográficas utilizada pelo Município do Recife, sendo relevante que a solução de avaliação imobiliária possa operar de forma integrada ao ambiente existente, evitando a criação de estruturas tecnológicas isoladas e incompatíveis com os padrões corporativos.

Sob o ponto de vista da EMPREL, a compatibilidade tecnológica deverá ser verificada especialmente quanto aos seguintes aspectos:

- a) Acesso à solução por meio de navegadores web homologados e compatíveis com os padrões corporativos;
- b) Requisitos de conectividade e comunicação entre os usuários municipais e o ambiente de hospedagem da solução;
- c) Compatibilidade com os formatos de dados geoespaciais utilizados pela Prefeitura;
- d) Capacidade de integração com o ArcGIS Enterprise, quando necessária ao escopo da contratação;
- e) Capacidade de integração com o cadastro tributário municipal, mediante mecanismos tecnicamente definidos;
- f) Utilização de protocolos e padrões de comunicação adequados à segurança da informação;
- g) Existência de documentação técnica e interfaces de integração, quando aplicável.

A documentação analisada não apresenta especificações técnicas suficientes para atestar a compatibilidade efetiva da solução com todos os componentes do ambiente tecnológico municipal.

Todavia, não foram identificados, nos documentos analisados, requisitos que indiquem a necessidade de substituição da infraestrutura corporativa existente ou de implantação de nova plataforma tecnológica de uso geral no ambiente da EMPREL.

4.4. Quanto à segurança da informação

A solução pretendida deverá tratar dados relacionados à avaliação imobiliária municipal, podendo envolver informações cadastrais, territoriais, georreferenciadas e dados utilizados na apuração dos valores dos imóveis.

A segurança da informação constitui requisito relevante para a contratação, especialmente considerando a possibilidade de integração com bases de dados municipais e a utilização de informações que possam conter dados pessoais ou informações de caráter restrito.

Sob o ponto de vista técnico, deverão ser observados, no mínimo, os seguintes aspectos:

- a) Controle de acesso individualizado aos usuários autorizados;
- b) Autenticação adequada dos usuários;
- c) Utilização de comunicação segura entre os usuários e a aplicação;

- d) Segregação de acesso conforme os perfis e permissões definidos pela área gestora;
- e) Registro de eventos e trilhas de auditoria, quando aplicável;
- f) Proteção das bases de dados e informações armazenadas;
- g) Procedimentos de backup e recuperação de dados;
- h) Disponibilidade de mecanismos de continuidade do serviço;
- i) Definição das responsabilidades entre contratante e contratada quanto à segurança da informação;
- j) Observância das políticas e diretrizes de segurança da informação aplicáveis à Prefeitura do Recife.

A documentação apresentada não contém informações técnicas suficientes sobre os mecanismos de segurança, os níveis de disponibilidade, os procedimentos de backup e recuperação, a localização dos dados ou a arquitetura de proteção da solução.

Por essa razão, não é possível, exclusivamente com base no ETP, Ofício e Ata de Registro de Preços analisados, atestar a conformidade integral da solução com os requisitos corporativos de segurança da informação da EMPREL.

A análise desses aspectos deverá ser realizada pela área competente da Prefeitura do Recife, com base na documentação técnica do fornecedor, antes da efetiva integração da solução com bases de dados municipais ou da disponibilização de informações de caráter restrito.

4.5. Quanto à utilização da infraestrutura do Datacenter da EMPREL

O ETP registra que a infraestrutura técnica especializada requerida para a execução do projeto, incluindo ferramentas de geoprocessamento, software de avaliação imobiliária em massa e recursos de processamento estatístico-espacial, é de responsabilidade da contratada.

A informação é relevante para a análise da EMPREL, pois demonstra que a solução foi concebida para ser fornecida juntamente com os recursos tecnológicos necessários à sua execução.

Considerando a hipótese de disponibilização do software no modelo SaaS, com hospedagem e administração da infraestrutura sob responsabilidade da TecGeo, não se identifica necessidade técnica de utilização do Datacenter da EMPREL para a hospedagem da aplicação, banco de dados ou demais componentes da solução.

Nessa configuração, a EMPREL não precisará provisionar servidores, armazenamento, sistemas operacionais ou recursos computacionais específicos para a execução do Item 17.

A utilização do serviço dependerá, em princípio, de acesso à internet, dos mecanismos de autenticação definidos e dos requisitos de conectividade necessários ao funcionamento da aplicação.

Entretanto, caso o fornecedor exija a implantação de componentes da solução na infraestrutura municipal, a necessidade de recursos computacionais e a compatibilidade com o ambiente da EMPREL deverão ser submetidas a análise técnica específica.

4.6. Quanto à integração com bases de dados municipais

O ETP estabelece a necessidade de integração da solução com o cadastro tributário municipal e com o ambiente SIG utilizado pela Prefeitura do Recife.

A integração entre sistemas constitui aspecto relevante para garantir a consistência dos dados, evitar duplicidade de informações e permitir que os resultados das avaliações imobiliárias sejam utilizados pelos processos tributários e de planejamento urbano.

Sob o ponto de vista da EMPREL, a integração deverá ser realizada mediante mecanismos tecnicamente definidos, observando os padrões corporativos de interoperabilidade, segurança e governança de dados.

Deverão ser especificados, pela área gestora e pelo fornecedor, os seguintes aspectos:

- a) Sistemas municipais que serão integrados;
- b) Dados necessários à integração;
- c) Formatos e padrões de intercâmbio;
- d) Frequência de atualização;
- e) Responsabilidades pela disponibilização e manutenção dos dados;
- f) Mecanismos de autenticação e autorização;
- g) Requisitos de segurança;
- h) Procedimentos de validação e tratamento de erros;
- i) Necessidade ou não de desenvolvimento de interfaces específicas.

A documentação analisada não apresenta o detalhamento dessas integrações, razão pela qual não é possível validar tecnicamente, nesta etapa, a implementação de interfaces específicas com os sistemas municipais.

A ausência de detalhamento, contudo, não impede a análise da viabilidade do software como solução especializada, desde que as integrações necessárias sejam definidas e avaliadas tecnicamente pela área gestora e pelo fornecedor.

DA ANÁLISE DOS SERVIÇOS ASSOCIADOS

5.1. Quanto ao suporte técnico e manutenção

O Item 17 corresponde à disponibilização de licença anual do SIG Web – Avaliação Imobiliária.

Para garantir a continuidade da utilização do sistema durante o período contratado, é necessário que a solução disponha de mecanismos de suporte técnico, manutenção corretiva e atualização da aplicação.

A documentação analisada não apresenta detalhamento específico dos níveis de serviço, prazos de atendimento, canais de suporte ou condições de manutenção e atualização do software.

Do ponto de vista técnico, recomenda-se que tais condições sejam definidas no instrumento contratual ou documento técnico complementar, especialmente quanto a:

- Atendimento a incidentes e indisponibilidades;
- Correção de falhas;
- Atualizações e correções de segurança;
- Disponibilidade do serviço;
- Procedimentos de escalonamento;
- Responsabilidades da contratada e da área gestora.

A definição desses requisitos é importante para garantir a continuidade das atividades de avaliação imobiliária e a disponibilidade da ferramenta durante a vigência da licença.

5.2. Quanto à continuidade do serviço e disponibilidade

A solução será utilizada como ferramenta de apoio à atualização dos modelos de avaliação imobiliária, à análise de dados e à validação dos produtos entregues no projeto da PVG.

A indisponibilidade do software poderá afetar as atividades de análise, simulação, atualização e consulta dos dados imobiliários.

Assim, a contratada deverá assegurar condições adequadas de disponibilidade do serviço, compatíveis com a necessidade de utilização pela equipe técnica da SEFIN.

Deverão ser estabelecidos, preferencialmente, requisitos relativos a:

- a) Disponibilidade mínima do serviço;
- b) Procedimentos de comunicação de indisponibilidade;
- c) Prazo de recuperação em caso de falhas;
- d) Mecanismos de contingência;
- e) Backup e recuperação dos dados;
- f) Continuidade operacional durante a vigência contratual.

A avaliação detalhada desses requisitos deverá ser realizada no âmbito da contratação, considerando as características da solução efetivamente disponibilizada.

5.3. Quanto à transferência de dados e encerramento da contratação

Considerando que o Item 17 corresponde a uma licença anual de software especializado, é importante que sejam estabelecidas condições para a preservação dos dados e informações produzidos ou armazenados durante a execução do contrato.

A área gestora deverá definir, junto à contratada, os procedimentos aplicáveis ao encerramento da contratação, incluindo:

- a) Exportação dos dados produzidos pela SEFIN;
- b) Disponibilização de dados em formatos tecnicamente utilizáveis;
- c) Preservação dos modelos de avaliação e informações necessárias à continuidade das atividades;
- d) Procedimentos para devolução ou eliminação dos dados, conforme as responsabilidades definidas;
- e) Condições para eventual migração para outra solução.

A documentação analisada não apresenta detalhamento desses procedimentos, razão pela qual deverão ser definidos no instrumento contratual ou documento técnico específico.

DA ANÁLISE DOS PREÇOS

O Ofício nº 120/2026 – SEFIN informa que o Item 17 – SIG Web – Avaliação Imobiliária possui valor unitário registrado de R\$ 114.000,00 por usuário, para a quantidade de 7 usuários, totalizando R\$ 798.000,00.

A Ata de Registro de Preços nº 009/2025 – CIMOP registra o mesmo item com valor unitário de R\$ 114.000,00 por usuário, para o quantitativo de 30 usuários.

A presente análise não contempla a avaliação da adequação dos preços registrados, da vantajosidade econômica da adesão ou da compatibilidade dos valores com os praticados no mercado, por se tratar de matéria de competência da área gestora da contratação e das unidades responsáveis pela análise financeira e administrativa.

Do ponto de vista técnico, registra-se que o valor do item corresponde à disponibilização de licença anual de software especializado, não sendo possível, exclusivamente com base nos documentos analisados, avaliar a composição do preço ou a equivalência entre o valor da licença e os recursos efetivamente disponibilizados pela contratada.

DA ANÁLISE DO MODELO DE CONTRATAÇÃO

A contratação pretendida será realizada mediante adesão à Ata de Registro de Preços nº 009/2025 – CIMOP, especificamente quanto aos itens 13, 14, 15, 17 e 21, conforme descrito no ETP.

No que se refere ao Item 17 – SIG Web – Avaliação Imobiliária, a Ata de Registro de Preços apresenta a solução como licença anual por usuário, fornecida pela empresa TecGeo – Tecnologia em Geoprocessamento LTDA.

Sob o ponto de vista tecnológico, a contratação de licença de software especializado por meio de instrumento de registro de preços é compatível com a necessidade apresentada pela SEFIN, uma vez que permite a disponibilização de uma ferramenta tecnológica específica para apoiar as atividades de avaliação imobiliária.

A utilização de solução especializada também evita, em princípio, a necessidade de desenvolvimento de uma aplicação própria pela EMPREL ou de implantação de infraestrutura computacional específica para atender exclusivamente à demanda da SEFIN.

A análise da legalidade da adesão, dos limites quantitativos, da vigência da ata, da anuência do órgão gerenciador e do fornecedor, bem como da vantajosidade econômica, não integra o escopo deste parecer.

ANEXOS

Anexo 1 – ETP – Estudo Técnico Preliminar

Anexo 2 – ARP No.009/2025 CIMOP – TECGEO

Anexo 3 – TR – Termo de Referência

Anexo 4 – Ofício No.120/2026 GAS/SEFIN

CONCLUSÃO

Considerando as conclusões obtidas nos pontos do escopo da análise técnica, especialmente quanto à caracterização da solução, ao modelo de disponibilização e à necessidade de infraestrutura, **a EMPREL manifesta-se favoravelmente à viabilidade técnica da contratação do Item 17 – SIG Web – Avaliação Imobiliária, da Ata de Registro de Preços nº 009/2025 – CIMOP/TecGeo, exclusivamente sob os aspectos de informática analisados neste parecer.**

A solução pretendida é compatível, em princípio, com a necessidade de disponibilização de software especializado para apoio às atividades de avaliação imobiliária da Secretaria de Finanças, não tendo sido identificada, nos documentos analisados, necessidade de implantação de nova infraestrutura computacional de uso geral ou de hospedagem da aplicação no Datacenter da EMPREL, considerando o modelo SaaS informado como premissa desta análise.

A manifestação favorável limita-se à viabilidade técnica do software como solução especializada, não abrangendo a validação dos modelos de avaliação imobiliária, a análise jurídica da adesão à ata, a adequação dos preços, a disponibilidade orçamentária ou os demais aspectos administrativos da contratação.

Registra-se, ainda, que a documentação disponibilizada não contém detalhamento suficiente para validar integralmente a arquitetura tecnológica, os mecanismos de segurança, os níveis de disponibilidade, os requisitos de integração com o ArcGIS Enterprise e o cadastro tributário municipal, bem como os procedimentos de transferência de dados.

Tais aspectos deverão ser tratados pela área gestora da contratação e pelo fornecedor, mediante documentação técnica e definição dos requisitos aplicáveis, antes da efetiva implantação ou integração da solução com os sistemas municipais.

Diante do exposto, não há óbice técnico, no âmbito da competência da EMPREL e dos aspectos analisados, à contratação do Item 17 – SIG Web – Avaliação Imobiliária, para atendimento à necessidade apresentada pela Secretaria de Finanças do Recife.

Recife 15 de setembro de 2026

Alonso Jose da Silva Filho
Matrícula: 232-1
Analista de Sistemas

Jorge Luiz Silva Araujo
Matrícula: 470-7
Analista de Informática