SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

AVISO DE INTENÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

(Fundamento legal – Art. 75, inc. II, Lei Federal nº 14.133/21)

O **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 11ª REGIÃO**, vem informar aos interessados que tem intenção na contratação direta visando a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de consulta de informações cadastrais, cujas especificações estão descritas no Estudo Técnico Preliminar e eventuais apêndices; esclarecimentos podem ser solicitados pelo e-mail institucional licitacao@creci-sc.gov.br.

Prazo para apresentação de propostas: até as 23h59 do dia 15/06/2026, através do e-mail licitacao@creci-sc.gov.br.

Valor máximo admitido: R$ 37.467,00 (trinta e sete mil, quatrocentos e sessenta e sete reais).

Florianópolis/SC, *data da assinatura eletrônica*

SIGNATÁRIO
Caroline A. Lopes
Assinado eletronicamente por
Caroline Athayde Lopes
Data: 10/06/2026 10:31
#9eae2db464d011f1bb8342010a2b6020

CAROLINE A. LOPES
Agente público responsável pela Contratação Direta
Portaria CRECI/SC n.º 12, de 29 de janeiro de 2024

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP	
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE SANTA CATARINA	
ÁREA REQUISITANTE: Tecnologia da Informação	
NOME DO RESPONSÁVEL: Daniel Almeida Coelho	
E-MAIL: ti@creci-sc.gov.br	**TELEFONE:** (48) 3203-9238

1. OBJETO

1.1. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de consulta de informações cadastrais, por meio de acesso a um sistema informatizado via web e api, destinado ao saneamento de dados, à validação de informações e ao apoio direto e contínuo às atividades finalísticas do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI/SC), conforme condições, quantidades, valores e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição/especificação do objeto	Qtd	Valor mensal	Valor Anual	Valor total
1	Licença de uso sistema informatizado de consulta, validação de dados cadastrais	ilimitado	R$ 122,25	R$ 1.467,00	R$ 1.467,00
2	Valor por consulta plataforma web e api	variável	R$ 2.500,00 (Variável estimado)	R$ 36.000,00 (Variável estimado)	R$ 36.000,00 (Variável estimado)
		Valor total:			**R$ 37.467,00**

1.2. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é caracterizado como comum por se tratar de objeto cujos padrões de desempenho e qualidade são objetivamente definidos por meio de especificações usualmente encontradas no mercado.

1.3. O objeto em tela é definido como contínuo pois sua interrupção pode comprometer a continuidade das atividades da Administração Pública e a necessidade da contratação se estende continuamente, por mais de um exercício financeiro

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A presente contratação reveste-se de caráter fundamental e urgente para garantir a continuidade de um serviço que se provou estratégico para as operações do CRECI/SC. A necessidade tornou-se ainda mais premente em razão do término da vigência do Contrato Administrativo n.º 10/2023, firmado com a empresa Infosense Proteção ao Crédito e Anti Fraude Ltda., que, juntamente com seus termos aditivos, assegurava o acesso ao sistema de consulta de informações cadastrais denominado "PROCOB". Conforme os registros processuais e os termos contratuais, o prazo final do referido ajuste encerrou-se em 13 de março de 2026, tornando imperativa e inadiável a instauração de um novo procedimento

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

de contratação, agora sob a égide da Lei nº 14.133/2021, para evitar a descontinuidade de uma ferramenta de trabalho que se consolidou como indispensável para múltiplos setores desta Autarquia.

2.2. A necessidade de contratar um serviço de informações cadastrais para o saneamento, a validação e o enriquecimento de dados do CRECI/SC são essenciais para garantir a confiabilidade das informações com as quais o Conselho opera, melhorar a eficiência administrativa e reduzir significativamente os riscos operacionais e jurídicos associados às atividades finalísticas. A ausência de uma plataforma robusta para consulta de dados compromete diretamente a capacidade do CRECI/SC de cumprir com sua missão institucional, que abrange um espectro amplo de responsabilidades, incluindo a fiscalização do exercício profissional, a gestão do cadastro de mais de milhares de corretores de imóveis e pessoas jurídicas, a condução de processos ético-disciplinares e a promoção da cobrança administrativa e judicial de seus créditos, que possuem natureza tributária.

2.3. De forma detalhada, o serviço atende a Procuradoria Jurídica, visto que a ferramenta é um instrumento de uso diário e absolutamente indispensável para a localização de partes, devedores e testemunhas em processos administrativos e, principalmente, em processos judiciais, como as execuções fiscais que visam à recuperação de anuidades inadimplidas. A possibilidade de obter endereços, telefones e e-mails atualizados aumenta drasticamente a taxa de sucesso das citações e intimações, atos processuais que, se frustrados, geram atrasos, custos adicionais e, em última instância, podem levar à prescrição do crédito e à nulidade de atos processuais. A consulta a informações sobre veículos e restrições comerciais, por exemplo, é vital para a identificação de bens penhoráveis, tornando a cobrança judicial mais célere e efetiva e, consequentemente, fortalecendo a sustentabilidade financeira do Conselho.

2.4. O Setor de Atendimento Institucional, por sua vez, utiliza o serviço para validar documentos e informações apresentadas por profissionais e empresas que buscam sua inscrição ou regularização, prevenindo fraudes, inconsistências cadastrais e garantindo a fidedignidade do cadastro profissional, que, por sua natureza, possui fé pública e é de manifesto interesse de toda a sociedade.

2.5. O Departamento de Fiscalização, no âmbito de suas competências operacionais, realiza diligências internas e externas que culminam na lavratura de autos, bem como na instauração e tramitação de processos administrativos. A adequada execução dessas atividades exige o acesso a informações íntegras, atualizadas e dotadas de elevado grau de confiabilidade, especialmente no que se refere à correta identificação de pessoas físicas e jurídicas, à apuração de vínculos societários, à verificação da regularidade cadastral e à análise de demais elementos indispensáveis à caracterização de infrações. Nesse contexto, a qualidade e a consistência dos dados utilizados constituem pressupostos essenciais para a segurança jurídica, a legitimidade dos atos administrativos e a efetividade da atuação fiscalizatória.

2.6. Nesse contexto, a inexistência de ferramenta tecnológica adequada para a consulta, validação e cruzamento de dados cadastrais configura uma limitação relevante ao pleno desempenho das atividades fiscalizatórias, na medida em que restringe o acesso a informações consistentes, atualizadas e confiáveis. Tal cenário tende a comprometer a adequada instrução dos autos, dificultar a identificação precisa dos responsáveis por

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

infrações, ampliar o risco de inconsistências cadastrais e prolongar o tempo necessário à realização de diligências, com reflexos diretos na eficiência administrativa e na efetividade do exercício do poder de polícia do Conselho.

2.7. A adoção de uma plataforma web se justifica pela sua ampla acessibilidade, permitindo o uso do sistema por meio de navegadores ou ainda integração com outras plataformas por meio de API, sem a necessidade de instalação de softwares específicos nas estações de trabalho dos usuários. Essa característica reduz custos operacionais relacionados à manutenção, atualização e suporte técnico em múltiplos dispositivos. Além disso, plataformas web oferecem maior flexibilidade e escalabilidade, possibilitando o acesso remoto seguro, o que é especialmente relevante em cenários com equipes distribuídas ou necessidade de mobilidade. Outro ponto relevante é a centralização das informações, garantindo maior controle, integridade e consistência dos dados, bem como facilitando a implementação de atualizações e melhorias de forma imediata e uniforme para todos os usuários. Por fim, destaca-se a compatibilidade com diferentes sistemas operacionais e dispositivos, promovendo maior interoperabilidade e prolongando a vida útil da solução tecnológica adotada.

2.8. A contratação de uma API (Interface de Programação de Aplicações) se justifica pela necessidade de integração eficiente entre sistemas, permitindo a comunicação automatizada e segura com outras plataformas e bases de dados utilizadas pelo Conselho.

2.9. Portanto, conforme o que foi elencado, conclui-se que a interrupção deste serviço representaria um retrocesso operacional de grande magnitude, forçando os setores a recorrerem a métodos de pesquisa manuais, morosos, fragmentados e de baixa confiabilidade, como buscas em redes sociais ou sistemas públicos de acesso limitado. Tal cenário geraria inevitavelmente um acúmulo de processos, atrasos na prestação de serviços aos corretores e à sociedade, e um aumento exponencial dos riscos de insucesso em ações judiciais e procedimentos administrativos. Portanto, a contratação não se configura como um mero dispêndio, mas sim como um investimento estratégico na eficiência, na segurança jurídica e na sustentabilidade financeira do CRECI/SC. A continuidade e a qualidade das atividades-fim do Conselho dependem diretamente da disponibilidade de informações precisas, atualizadas e obtidas de forma lícita, tornando esta contratação uma prioridade absoluta para a gestão.

3. DA NÃO REALIZAÇÃO DE DISPENSA ELETRÔNICA

3.1. A presente contratação é regida pela Lei nº 14.133/2021 e norteia-se pelos princípios do art. 5º do referido diploma, notadamente os da eficiência, economicidade, planejamento, segregação de funções e vinculação ao edital, bem como pelo objetivo fixado no art. 11, inciso I, de assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto. Igualmente, observa-se o comando do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, que disciplina a fase preparatória do processo licitatório e impõe a análise prévia das condições de execução e da adequação da solução às necessidades da Administração.

3.2. Visando garantir que o CRECI/SC possua dados atualizados e confiáveis à sua disposição, a contratação de um sistema que possibilite a busca e validação destes

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

dados, através de plataforma web e api, é essencial para garantir que o Conselho consiga cumprir a sua atividade finalística com eficiência.

3.3. A Portaria CRECI/SC nº 012/2024, em seu art. 1º, inciso IV, expressamente autoriza a contratação direta por dispensa de licitação — com dispensa da modalidade eletrônica — para objetos relacionados às atividades finalísticas do CRECI/SC cuja eventual inadimplência contratual causaria óbice indubitável à continuidade dos serviços do Conselho, ainda que o valor contratado supere os limites ordinariamente aplicáveis. Cumpre registrar que a presente contratação NÃO se enquadra em hipótese de inexigibilidade de licitação (art. 74 da Lei nº 14.133/2021), porquanto o mercado apresenta pluralidade de fornecedores aptos a ofertar objeto equivalente, conforme demonstrado no item de Levantamento de Mercado e nas três propostas acostadas aos autos. Trata-se, portanto, de DISPENSA DE LICITAÇÃO fundada na Portaria CRECI/SC nº 012/2024, com cotações diretas junto a fornecedores do ramo, modalidade que permite à Administração proceder à escolha da proposta mais vantajosa mediante análise técnica e econômica objetiva das ofertas recebidas.

3.4. O objeto em tela enquadra-se perfeitamente nesta hipótese, pois o acesso a dados cadastrais é uma ferramenta diretamente ligada às atividades-fim de gestão de cadastro dos credenciados, fiscalização e cobrança, e sua ausência ou falha na prestação paralisaria funções essenciais da Autarquia.

3.5. A equipe de planejamento recebeu três propostas comerciais de fornecedores do ramo, cujo cotejo técnico e econômico evidência, de forma objetiva e documentada, a superior vantajosidade da proposta apresentada pela empresa Infosense Proteção ao Crédito e Anti Fraude Ltda (sistema PROCOB). Os elementos centrais desse comparativo são os seguintes:

3.6. (i) Modelo de faturamento — A proposta PROCOB é a ÚNICA estruturada sob regime de pós pagamento, no qual a Administração arca com uma mensalidade fixa de acesso (R$ 122,25) acrescida, exclusivamente, do valor das consultas efetivamente realizadas no período. As demais propostas (Assertiva e SPC/CDL) operam por planos pré-pagos de consumo mínimo NÃO CUMULATIVO — a Assertiva declara expressamente que "todos os nossos planos são pré-pagos e não cumulativos" (Plano Essencial 3 — R$ 1.500,00), e a SPC/CDL exige faturamento mínimo mensal de R$ 2.636,00, ressalvando que "caso o consumo não atinja o valor mínimo estabelecido, será cobrado o valor integral do pacote" e que "os saldos não utilizados em um período não são transferidos para o próximo".

3.7. (ii) Risco orçamentário e de descontinuidade — Os modelos pré-pagos impõem à Administração dois riscos materiais: (a) perda financeira por créditos adquiridos e não consumidos, que se extinguem ao fim do período (afronta direta ao princípio da economicidade insculpido no art. 5º da Lei nº 14.133/2021); e (b) interrupção abrupta do serviço quando os créditos se esgotam antes do término do período, exigindo nova recarga e comprometendo a continuidade de atividades finalísticas. O regime pós-pago da PROCOB elimina ambos os riscos: paga-se exclusivamente o consumo efetivo, sem limite artificial de consultas e sem perda de saldo.

3.8. (iii) Usuários autorizados — A PROCOB oferta número ilimitado de usuários incluído na mensalidade fixa, atendendo ao quadro funcional atual do CRECI/SC e permitindo expansão sem aditivos contratuais. A Assertiva limita a 15 usuários; a SPC/CDL não explicita o quantitativo, sujeitando eventual expansão a custos adicionais.

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

3.9. (iv) Portfólio de consultas — A PROCOB oferece portfólio significativamente mais amplo, contemplando consultas essenciais às finalidades da Procuradoria Jurídica e do Departamento de Fiscalização que NÃO constam das demais propostas, com destaque para: consulta de titular a partir de DDD+telefone (fundamental para localização de devedores em execuções fiscais), consulta Renaud (identificação de veículos e restrições judiciais para fins de penhora), quadro societário avançado e consultas de cartório e participações societárias. As propostas concorrentes restringem-se, substancialmente, a consultas por CPF/CNPJ e nome.

3.10. Sob a ótica da vantajosidade contratual, importa registrar que o conceito de proposta mais vantajosa consagrado pelo art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 NÃO se confunde com o de menor preço nominal. É pacífica a orientação do Tribunal de Contas da União no sentido de que a análise de vantajosidade deve considerar o custo total da contratação ao longo de seu ciclo de vida, a adequação técnica da solução às necessidades do contratante, a qualidade do serviço e os riscos de descontinuidade operacional.

3.11. Aplicando tais diretrizes ao caso concreto, constata-se que, embora a mensalidade nominal da PROCOB (R$ 122,25) seja inferior aos pisos mínimos das demais propostas, o ganho de vantajosidade não decorre apenas do preço, mas da combinação entre: (a) cobrança proporcional ao consumo efetivo, eliminando desperdício orçamentário; (b) usuários ilimitados, sem custo marginal de expansão; (c) portfólio mais abrangente de consultas, cobrindo demandas que as concorrentes não atendem; e (d) ausência de risco de paralisação por esgotamento de créditos. Trata-se, portanto, de solução tecnicamente superior e economicamente mais eficiente, aderente ao comando do art. 11, I, da Lei nº 14.133/2021.

3.12. A análise de mercado revela que o custo por consulta dos fornecedores é similar, o que demonstra que a proposta da Infosense Proteção ao Crédito e Anti Fraude Ltda está alinhada aos valores praticados no mercado para este tipo de serviço.

3.13. O regime pós-pago, ademais de conferir previsibilidade à execução orçamentária, outorga à Administração ferramenta efetiva de controle do consumo, permitindo o monitoramento contínuo da utilização por setor e por usuário, a adoção tempestiva de medidas de racionalização e a responsabilização individualizada. Tais atributos materializam, na execução contratual, os princípios da eficiência e da economicidade preconizados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, bem como o dever de planejamento disciplinado no art. 18 do mesmo diploma, sendo incompatíveis com a lógica dos planos pré-pagos não cumulativos, nos quais a Administração é compelida a desembolsar valor integral do pacote ainda que o consumo real seja inferior, incorrendo em dispêndio sem contrapartida efetiva — hipótese que configuraria gestão ineficiente dos recursos públicos.

3.14. Pelo exposto, a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de consulta de informações cadastrais, por meio de acesso a sistema informatizado via web e API, ao valor fixo anual de R$ 1.467,00 acrescido do componente variável estimado de R$ 36.000,00 — totalizando R$ 37.467,00 —, reúne os requisitos legais e fáticos autorizadores da DISPENSA DE LICITAÇÃO prevista na Portaria CRECI/SC nº 012/2024, art. 1º, inciso IV, por se tratar de objeto diretamente vinculado às atividades

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

finalísticas do Conselho cuja descontinuidade acarretaria óbice indubitável à prestação dos serviços institucionais. A escolha da proposta da Infosense Proteção ao Crédito e Anti Fraude Ltda (PROCOB) encontra respaldo: (i) na demonstração objetiva de vantajosidade técnica e econômica em cotejo com as demais propostas recebidas, conforme comparativo acima; (ii) no atendimento pleno ao objetivo do art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021; (iii) na observância dos princípios da eficiência, economicidade e planejamento inscritos no art. 5º do mesmo diploma; e (iv) na aderência à orientação do TCU quanto ao conceito amplo de vantajosidade, que não se limita ao menor preço nominal. Recomenda-se, portanto, o prosseguimento do processo administrativo para contratação direta por dispensa de licitação, com fundamento legal e fático devidamente demonstrado nos autos.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Respeitadas as demais condições legais, somente poderão participar deste processo licitatório pessoas jurídicas cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto da contratação e que apresentem todos os documentos de habilitação exigidos.

4.1.1. Não será permitida a participação de pessoas jurídicas reunidas em consórcio, devido a processo de avaliação da realidade do mercado em razão do objeto, que concluiu que o processo licitatório em questão não é complexo o suficiente ou possui o vulto necessário que justifique a participação de consórcios objetivando aumentar a competitividade do certame.

4.2. A contratada deverá atender as exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, social e trabalhista, conforme disciplinado pela Lei 14.133/2021, além de outras exigências de habilitação, qualificação técnica e qualificação econômico-financeira, caso necessárias, dispostas em eventual Termo de Referência posterior.

4.3. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme dispositivos legais.

4.4. Como requisito adicional e de fundamental importância, a futura contratada deverá demonstrar e garantir, durante toda a execução contratual, plena e irrestrita conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018). Para tanto, deverá apresentar sua política de privacidade e segurança da informação, prever em contrato cláusulas explícitas de responsabilidade pelo tratamento dos dados acessados na condição de operadora, bem como detalhar um plano de resposta a incidentes de segurança, dado o caráter manifestamente sensível das informações que serão objeto de consulta.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. A solução ora apresentada abrange a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de consulta de informações cadastrais, por meio de acesso a um sistema informatizado via web e api, destinado ao saneamento de dados, à validação de informações e ao apoio direto e contínuo às atividades finalísticas do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI/SC).

5.2. O sistema deverá disponibilizar acesso a uma plataforma web e acesso a uma api,

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

para realização das consultas.

5.3. O sistema deverá disponibilizar um portfólio completo e diversificado de consultas, permitindo o acesso a informações essenciais para a atuação finalística do Conselho. A plataforma deve contemplar, no mínimo, as seguintes categorias de consulta, que se mostraram indispensáveis durante a execução do contrato anterior e que refletem as melhores práticas de mercado:

5.3.1. **Localização de Pessoas Físicas e Jurídicas:** Ferramenta de alta performance destinada a obter os mais recentes e completos dados de contato, incluindo múltiplos endereços, telefones (fixos e móveis) e endereços de e-mail de pessoas físicas e jurídicas, a partir de informações parciais como nome, razão social, CPF ou CNPJ. Este recurso é vital para a efetividade de citações e intimações, bem como para a atualização do cadastro geral do Conselho.

5.3.2. **Consultas de Restrições Comerciais e Creditícias:** Acesso a informações detalhadas sobre pendências financeiras, protestos em cartório, registros em serviços de proteção ao crédito, cheques sem fundos e outras restrições relevantes registradas nos principais bureaus de crédito do país. Tal funcionalidade é de grande valia para a análise de risco e para a avaliação da situação econômico-financeira de partes envolvidas em processos de interesse do Conselho.

5.3.3. **Consultas sobre Veículos Automotores:** Funcionalidade que permite a obtenção de informações detalhadas sobre veículos a partir da placa ou chassi, incluindo dados de propriedade atual e histórica, marca, modelo, ano, e, crucialmente, a existência de restrições administrativas (como bloqueio por falta de transferência) ou judiciais (como ordens de penhora ou busca e apreensão via Renajud).

5.3.4. **Consultas de Serviços Cartoriais e Participações Societárias:** Ferramenta para verificação de informações provenientes de cartórios, como a existência de bens imóveis, e consulta a quadros societários de empresas, permitindo identificar a participação de devedores em outras pessoas jurídicas, o que constitui um meio eficaz para a identificação de patrimônio e grupos econômicos.

5.4. A plataforma tecnológica a ser contratada deverá, ainda, atender a requisitos rigorosos de segurança, usabilidade e conformidade legal. Será exigida a criação de usuários individualizados para os colaboradores do CRECI/SC, com senhas de acesso pessoais e intransferíveis, preferencialmente com autenticação de múltiplos fatores (MFA).

5.5. O sistema deverá permitir a configuração de diferentes perfis de acesso, possibilitando que a Administração limite as consultas disponíveis conforme a função e a necessidade de cada usuário, em estrita observância ao princípio do privilégio mínimo (least privilege).

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

5.6. Adicionalmente, é mandatório que a solução possua um mecanismo de auditoria completo e inviolável, que registre detalhadamente todas as consultas realizadas, incluindo o usuário responsável, a data, a hora, os parâmetros da pesquisa e o resultado obtido, para fins de controle, responsabilização e conformidade com a LGPD.

5.7. A solução deverá garantir alta disponibilidade (uptime mínimo de 99,5%), com um Acordo de Nível de Serviço (SLA) claro para tempo de resposta do suporte técnico em caso de falhas, dúvidas ou indisponibilidades. A execução do objeto ocorrerá por demanda, com a realização de consultas pelos servidores devidamente autorizados do CRECI/SC, de forma contínua e ininterrupta, durante todo o prazo de vigência contratual.

6. LEVANTAMENTO DO MERCADO

6.1. O levantamento do mercado da contratação em tela foi realizado pela equipe de planejamento, tomando como base contratações anteriores do Conselho e contratações atuais de órgãos similares, objetivando identificar novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atenderiam às necessidades da Administração, respeitando-se o princípio da padronização e visando a adequação de especificações técnicas e de desempenho, propiciando à Administração Pública uma consecução mais econômica e vantajosa de seus fins.

6.2. Após a solução mais eficiente para o CRECI/SC ter sido encontrada, foram realizadas cotações diretas, por meio de solicitações de orçamentos a fornecedores do ramo, além de pesquisa de preços na solução tecnológica Banco de Preços, buscando comprovar que os valores cotados condizem com os preços praticados no mercado.

6.3. Foram observadas, na realização do levantamento de mercado, as condições e exigências necessárias para a execução plena do objeto, incluindo prazos, local de entrega do objeto, quantitativos, formas e prazos de pagamento, garantias exigidas, fretes, possíveis marcas e modelos referenciais, aplicabilidade do potencial de economia de escala e as peculiaridades do objeto, buscando a proposta mais vantajosa.

6.4. Pelo exposto, o CRECI/SC não encontrou alternativa senão a presente contratação com o intuito de atender as demandas da Administração.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. As estimativas das quantidades para a contratação, quando necessário, serão acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

7.2. Esses quantitativos encontram-se devidamente descriminados na tabela do item 1, tendo se concluído essa quantia devido a pesquisa interna realizada pelo setor requisitante.

7.3. A quantidade de 12 (doze) meses para a assinatura do serviço corresponde ao prazo de vigência inicial pretendido para o novo contrato, alinhado às práticas de mercado e à legislação para contratações de serviços de natureza contínua. Para dimensionar o volume de consultas que comporá este serviço, foi realizada uma análise aprofundada dos relatórios de uso do sistema anterior (Procob), extraindo-se a média mensal de consultas efetuadas pelos diversos setores do Conselho. Essa análise quantitativa permite projetar,

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

com um grau razoável de precisão, o consumo esperado para os próximos 12 meses e a reserva técnica necessária, considerando as metas de produtividade, a carteira de processos em andamento e as novas demandas que possam surgir, incluindo o uso de API inexistente no contrato anterior. Caso a quantidade de consultas exceda o valor estimado, novas consultas serão cobradas conforme tabela de preços disponíveis em planilha anexa a este processo. As memórias de cálculo, planilhas e os relatórios de consumo que fundamentam esta estimativa serão devidamente anexados ao processo administrativo, para fins de comprovação, transparência e controle. A adoção desta metodologia visa garantir que o quantitativo a ser contratado seja suficiente para atender integralmente às necessidades do Conselho, evitando tanto a falta de recursos durante a execução contratual quanto a aquisição de um volume excessivo e, portanto, antieconômico.

7.4. A opção pelo número ilimitado de licenças se deve ao fato de que a quantidade de colaboradores do conselho, que irão acessar o sistema de acordo com a memória de cálculo em anexo, o custo do pacote de licenças ilimitado se mostrou mais econômico e flexível, ao ponto de permitir novos usuários sempre que necessário sem necessidade de aditivos

8. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor da contratação em tela resta demonstrado na tabela de item 1, acompanhado do preço unitário correspondente, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, caso a Administração considere preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

8.2. Esses valores foram auferidos por meio de pesquisa de preços por meio de solução tecnológica que agrega contratações similares feitas pela Administração Pública e cotações diretas com fornecedores, respeitando-se as normas e prioridades dispostas no Art. 23 § 1° da Lei n° 14.133/2021 e na IN SEGES/ME n° 65/2021.

9. ANÁLISE DE RISCOS

9.1. Esta contratação é norteada pelo Plano de Gestão de Riscos da Operacionalização da Nova Lei de Licitações (PGRONLL), que segmenta os riscos de uma contratação em 5 (cinco) grandes dimensões, assim definidas:

a) **Regulamentação:** riscos inerentes à elaboração e publicação dos atos infralegais necessários a conferir plena eficácia à Nova Lei;

b) **Sistemas:** riscos de desenvolvimento e suporte dos sistemas de tecnologia da informação e comunicação necessários a dar suporte às contratações públicas, à luz da Lei nº 14.133/21;

c) **Pessoas:** riscos relacionados à gestão por competências dos indivíduos que atuam no processo de contratação, no contexto intra- e inter-organizacional, bem como do mercado;

d) **Estrutura:** riscos da divisão de autoridade e responsabilidade subjacentes ao processo de contratação pública, em face das alterações promovidas pela Nova Lei de Licitações; e,

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890013 7ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

e) **Processos:** riscos referentes à antecipação da instrução processual (fase interna) em conformidade com a nova legislação.

9.2. No tocante à forma como esses riscos se manifestam no andamento das contratações deste Conselho e às ações que devem ser tomadas para mitigá-los, concluiu-se, após análise dos processos internos, que:

9.2.1. Os riscos relativos à regulamentação são, de forma geral, mitigados pela capacitação constante na matéria da Lei por parte dos colaboradores do setor de licitações, além do contínuo apoio da assessoria jurídica do órgão.

9.2.2. Os riscos de sistema são atenuados pela completa integração do Conselho aos sistemas do governo federal, incluindo Portal de Compras do Governo Federal e o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

9.2.3. Os riscos referentes a pessoas descritos abaixo são os mais recorrentes nas fases de planejamento e execução contratual:

a) Ausência de fornecedores aptos a prestar o serviço licitado, sobretudo nos processos nas modalidades de dispensa e inexigibilidade;

b) Falta de profissionais ou materiais de qualidade e/ou incapacidade de efetiva prestação dos serviços em sua plenitude, principalmente nos certames realizados de forma eletrônica;

c) Sobrevalorização, por parte dos fornecedores, na coleta de orçamentos para a definição de estimativa de preços.

9.2.3.1. Posto isto, a mitigação dos riscos sobrepostos se dará no tratamento do planejamento dos processos licitatórios com toda a presteza necessária, além realização de levantamentos de mercado da forma mais ampla possível.

9.2.4. Os riscos relativos à estrutura são de maneira geral escassos, em razão dos pregoeiros e a equipe de apoio do Conselho serem servidores pertencentes ao quadro permanente da entidade.

9.2.5. Os riscos processuais são mitigados pela elaboração do Plano de Contratações Anuais e pela utilização de minutas documentais para os editais, termos de referência e instrumentos contratuais.

9.3. Demais riscos inerentes às contratações do Conselho que não os supracitados serão tratados em Mapa de Gerenciamento de Riscos e/ou Matriz de Riscos própria, nos casos de contratações de grande vulto, integradas ou semi-integradas, ou nos casos em que a equipe de planejamento da contratação entender como necessário.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. A presente contratação deverá ser realizada por GRUPO ÚNICO, formado por 2 itens, conforme tabela no item 1 do objeto, formado por um ou mais itens, de forma a aumentar a competitividade entre os possíveis fornecedores buscando alcançar a proposta mais vantajosa para a Administração.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

11.1. Não incide a necessidade de contratação correlata e/ou interdependente, interligando-se a essa prestação do serviço principal que influencie na sua execução.

12. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

12.1. As despesas decorrentes desta contratação encontram-se devidamente programadas no Plano Anual de Contratações, disponível no site oficial do CRECI/SC, no seguinte sequencial:

- Projeto n.º 6.019 – Tecnologia da informação.
  - 6.3.1.3.04.01.038 – Locação e licença de software

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

13.1. Conforme manifestação da área requisitante, não enseja a necessidade de tomar providências específicas para a plena execução do objeto em tela.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

14.1. A realização desta contratação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, da seleção da proposta mais vantajosa para administração, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo, e demais princípios descriminados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, com a pretensão da perfectível execução das atividades relacionadas e ao bom funcionamento institucional deste Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Santa Catarina;

14.2. Desta forma, almeja auferir os seguintes efeitos:

14.2.1. Aumento da eficiência administrativa e processual, com a drástica redução do tempo médio necessário para a localização de partes e a validação de informações cadastrais, resultando em maior celeridade na tramitação de processos administrativos disciplinares e, principalmente, nos processos de execução fiscal.

14.2.2. Elevação da eficácia na recuperação de créditos, por meio do aumento da taxa de sucesso de citações e intimações em execuções fiscais e da ampliação da capacidade de identificação de bens penhoráveis em nome dos devedores, o que impacta diretamente e de forma positiva a saúde financeira e a sustentabilidade da Autarquia.

14.2.3. Mitigação de riscos jurídicos e operacionais, minimizando a ocorrência de nulidades processuais por falhas em notificações, prevenindo a prescrição de créditos tributários e garantindo que as decisões administrativas e judiciais sejam fundamentadas em dados fidedignos e obtidos por meios lícitos.

14.2.4. Fortalecimento da segurança jurídica e da governança de dados, assegurando que todo o tratamento de informações cadastrais seja realizado em uma plataforma segura, auditável e em total conformidade com os preceitos da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), protegendo o Conselho de sanções e danos reputacionais.

14.2.5. Garantia da continuidade de um serviço essencial, evitando a paralisação

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8
Link de validação: https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d

ou o retardamento de atividades críticas dos setores de fiscalização, registro e jurídico, e assegurando que os servidores disponham das ferramentas tecnológicas adequadas para o desempenho de suas funções com excelência.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

15.1. Entende-se que a contratação em tela **não possui impactos ambientais consideráveis** que justifiquem a realização de um estudo de possíveis medidas mitigadoras para esses impactos. Nada obstante, recomenda-se que a execução do objeto em tela seja norteada pelo Guia de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União (AGU), principalmente no que enseje a gestão de resíduos sólidos, coleta seletiva, requisitos de baixo consumo de energia, controle de vetores e pragas urbanas, utilização de aparelhos elétricos e, se for o caso, regras para aquisição de alimentos e produtos de limpeza.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA AQUISIÇÃO

16.1. Após análise das alternativas que atendam às necessidades elencadas, norteando-se pela Portaria CRECI/SC n.º 12, de 29 de janeiro de 2024, exarada aos autos deste processo administrativo, entende-se que as peculiaridades do objeto em tela, além da necessidade de celeridade e eficiência da contratação, **inviabilizam a realização de um procedimento de dispensa eletrônica**, sendo que o presente processo licitatório será realizado por meio de cotações diretas com fornecedores, enquadrando-se no Art. 1°, inc. IV da referida Portaria, que dispõe que a modalidade eletrônica é dispensável no caso de: : "*contratações relacionadas às atividades finalísticas do CRECI/SC [...] cuja eventual inadimplência contratual causaria óbice indubitável à continuidade dos serviços do Conselho",* que é o caso concreto, conforme justificativa apresentada no item 3 deste instrumento.

16.2. Diante disso, conclui-se pela **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**, e recomenda-se o seu prosseguimento, que deverá ocorrer pela modalidade de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fulcro na Lei n° 14.133/2021 e demais legislação vigente.

Florianópolis/SC, *data da assinatura eletrônica*

SIGNATÁRIO
Assinado eletronicamente por
Daniel Almeida Coelho
Data: 01/06/2026 12:53
#29e5029f5dcf11f1bb8342010a2b6020

DANIEL ALMEIDA COELHO
Assessor de Tecnologia da Informação

SIGNATÁRIO
Assinado eletronicamente por
Aline Abreu Xavier
Data: 01/06/2026 12:34
#29f09c1c5dcf11f1bb8342010a2b6020

ALINE ABREU XAVIER
Coordenadora de Licitações e Contratos

Validador
Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: **b9d5e7b3f9696ce1bd6e697890137ed1cf261061d89591fcf85427c9574aaa8**
Link de validação: **https://valida.ae/43237787214 0e5f689b2bf7bebbe47e357c779daeeb73fe6d**