



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO SUL
5ª REGIÃO MILITAR
“REGIÃO HERÓIS DA LAPA”**

TERMO DE JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

- 1. UNIDADE GESTORA:** Comando da 5ª região Militar.
- 2. PROCESSO ADMINISTRATIVO:** nº 35/2025 – SALC, instaurado pelo Chefe da Seção de Aquisições, Licitações e Contratos, de acordo com o caput do Art. 18 da Lei nº 14.133/2021.
- 3. OBJETO:** Aquisição de 1 (uma) unidade de software especializado para a realização de Avaliações de Imóveis da União, destinado à Seção de Projetos e Obras do Comando da 5ª Região Militar. O software permitirá que os Engenheiros Civis e Arquitetos lotados nesta Organização Militar executem atividades relacionadas às Avaliações de Imóveis da União para o DEC/DPIMA (Atualização Contábil dos Imóveis da União), bem como a avaliação dos imóveis sob responsabilidade desta GU.
- 4. FUNDAMENTOS DA INEXIGIBILIDADE:** Art. 74, “Caout” da Lei 14.133/21.

O Tribunal de Contas da União na Súmula nº 255, dispõe no sentido que:

“Nas contratações em que o objeto só possa ser fornecido por produtor, empresa ou representante comercial exclusivo, é dever do agente público responsável pela contratação a adoção das providências necessárias para a veracidade da documentação comprobatória da condição de exclusiva.”

- 5. JUSTIFICATIVA:** O que se pretende com esta aquisição é permitir que os avaliadores de imóveis da União do Sistema de Engenharia do Exército Brasileiro, possam fazer uso desta tecnologia com avaliações precisas, rápidas e confiáveis. Assim, possibilitando a modernização das avaliações, pois os Softwares de Modelagem de Dados com avaliações estatísticas de forma automática. A avaliação feita de forma manual (já obsoleta) encontra grandes dificuldades e imprecisão nos cálculos (erro humano), além de morosidade, devido a diversos elementos que devem ser incluídos no laudo de avaliação (exemplo: relatórios estatísticos).

A Coordenação-Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio por meio do Ofício nº 69270/2016-MP, de 8 NOV 16 (em anexo), orienta que o Exército Brasileiro por meio da Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente (DPIMA), verifique a possibilidade de utilização de software de modelagem de dados para as avaliações de imóveis da União jurisdicionados ao Exército compatível com tais características, de forma que **haja homogeneidade de avaliações e compatibilidade documental**”.

Ressalta-se que, o uso da Análise de Envoltória de Dados, das Redes Neurais Artificiais, da Regressão Linear Múltipla e da Regressão Não Linear Múltipla estão previstas na ABNT NBR 14653, que trata das normas para avaliação de bens, as quais possibilitam a abordagem científica na valorização de bens, permitindo uma melhor interpretação dos fenômenos mercadológicos. Tais técnicas foram incluídas na norma brasileira de avaliação de bens, a

NBR 14.653-2, podendo ser utilizadas sem restrições, desde que o processo de validação seja apresentado.

Diante da obrigatoriedade da elaboração de Laudo de Avaliação para as atividades de alienação e exploração econômica de bens imóveis da União, é necessária a aquisição do software SisDEA Windows para uso diário e aplicações práticas do avaliador de imóveis no sistema DEC/DPIMA em todo o Exército. A necessidade de aquisição do citado software calca-se na justificativa de que, no mercado atual de softwares de avaliações, este é o **único Programa que possui, concomitantemente, todos os tratamentos estatísticos previstos na NBR e utilizados pelo DCC/DPIMA e pela SPU.**

Tendo em vista o Exército Brasileiro ser detentor de mais de 1800 imóveis de uso especial e aproximadamente 20.000 Próprios Nacionais Residenciais e, atualmente, possuir 242 (duzentos e quarenta e dois) avaliadores de imóveis, faz jus a necessidade inicial de aquisição de 30 (trinta) licenças do SisDEA para o sistema DEC/DPIMA, de forma a permitir a adequada alocação destas ferramentas para os diversos avaliadores de imóveis presentes nas unidades de engenharia, visando atender às demandas atuais do Departamento para o uso e controle do patrimônio imobiliário do Exército Brasileiro.

Cabe, ainda, ressaltar que o software SisDEA possui funcionamento por HardLock, permitindo que, com uma única chave de acesso, diversos avaliadores de uma mesma sala, por exemplo, possam utilizá-lo em suas máquinas de trabalho, não havendo necessidade de aquisição de mais de uma licença para um grupo de cinco avaliadores.

Considerando que o Exército Brasileiro atua em parceria com a SPU no sentido de fazer cumprir a Portaria Conjunta SPU-STN nº 703, de 10 de dezembro de 2014, a qual dispõe sobre os procedimentos para mensuração, atualização, reavaliação e depreciação dos bens imóveis da União, além da publicação da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, ressaltando a necessidade de que cada Unidade Gestora deverá, por meios e pessoal próprios, providenciar a reavaliação dos imóveis sob sua jurisdição para atualizar os sistemas corporativos da SPU fazendo o uso do sistema SisDEA, com o objetivo de emitir arquivos de avaliações gerados por esta Diretoria e demais Organizações Militares.

A seleção do software SisDEA, por já ser de amplo domínio e conhecimento, tanto dos profissionais avaliadores do DEC/DPIMA quanto da SPU nos traz a garantia de atendimento ao Princípio da Padronização, já consagrado no Direito Administrativo.

6. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS (por licença de software de avaliação):

Segue algumas características do software de modelagem de dados para as avaliações de imóveis da União:

- Combinação das seguintes metodologias avaliatórias: Análise de Envoltória de Dados, Regressão Linear e Não Linear, e Redes Neurais Artificiais;
 - Uso dos algoritmos Back-Propagation e Levenberg Marquadt, em Redes Neurais Artificiais;
 - Uso de Mínimos Quadrados Ordinários e Máxima Verossimilhança no cálculo da Regressão Linear;
 - Técnicas de Simulação de Monte Carlo;
- 

- Simulação de variáveis aleatórias:
- Algoritmo de agrupamento de dados - K - Médias:
- Análise de Variância. Tabela ANOVA:
- Análise de Componentes Principais:
- Módulo de resíduos da variável:
- Distância de Cook;
- Tamanho da amostra e variáveis limitado à memória do equipamento:
- Adequação integral às exigências e sugestões da NBR 14.653:
- Módulo de Fundamentação e apresentação do quadro de Fundamentação segundo a norma.
- Estruturação automática do laudo descritivo, incluindo tabelas e gráficos e relatório estatístico;
- Permissão para a desabilitação de dados no módulo de resíduos e exibição de variáveis; e
- Intercâmbio (compatibilidade) de dados, tabelas, textos e gráficos com outras aplicações.

7. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA:

- Disponibilização de atendimento em tempo real para esclarecimento de dúvidas dos operadores dos softwares.
- A garantia para todos os produtos descritos deve ser de no mínimo 01 (um) ano.
- A garantia para todos os acessórios (ex. : chave de utilização), deve ser de no mínimo 01 (um) ano.
- Os manuais de operação do software deverá estar impreterivelmente no idioma Português.
- Havendo dúvida sobre qualquer característica técnica dos produtos ofertados, a Comissão de Licitação poderá a qualquer momento promover diligência sobre qualquer item da proposta e/ou convocar a empresa para submeter os produtos ofertados a testes que permitam comprovar as características descritas na proposta, em local a ser definido pela Comissão de Licitação. A empresa terá prazo de 3 dias corridos para atender a convocação.
- Manual de instruções e guia de uso (em português).
- Sistema de gestão e criação de banco de dados de mercado:
- Certificado de garantia mínima de 1 (um) ano, para todos os produtos.
- Deverá estar assegurado, durante o período da garantia, o acesso gratuito a todas as atualizações dos softwares fornecidos.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Compete a Contratante

Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela empresa contratada buscando dar suporte técnico ao melhor funcionamento do software mesmo que à distância.

Comunicar a contratada toda e quaisquer ocorrências relacionadas com o fornecimento dos equipamentos.

Fiscalizar a entrega dos equipamentos, podendo sustar, recusar, mandar fazer ou desfazer qualquer entrega e serviço que não esteja de acordo com as condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

9. CUSTOS ESTIMADOS

O valor estimado para a aquisição de 01 (uma) unidade do software SisDEA é R\$ 1.969,00 (mil novecentos e sessenta e nove).

10. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO A SER ADQUIRIDO

A utilização do SisDEA pelos Avaliadores de imóvel do Exército Brasileiro (EB) irá ao encontro da SPU, que utiliza este software para avaliação de imóveis como preconizado nas normas ABNT NBR 14653-1, 2, 3 e 4 e IN Nr 01/2014-SPU.

11. AMPARO

Art. 74, "Caput", da Lei 14.133/2021; Decisão 439 / 1998 — Plenário; e Decreto 5.707, de 23 de fevereiro de 2006, Institui a Política e as Diretrizes para o Desenvolvimento de Pessoal da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, e regulamenta dispositivos da Lei nº- 8.112. de 11 de dezembro de 1990;

12. MODALIDADE

Inexigibilidade de licitação, com amparo no Art. 74, "Caput", de Lei 14,133f2021.

13. PAGAMENTO

O pagamento à instituição será realizado após a liquidação de despesa (prestação de serviço) e prazo não superior a trinta dias.

14. LOCAL DE ENTREGA

Deverá ser entregue na Seção de Projetos do Comando da 5ª Região Militar, Rua 31 de Março, s/n – Pinheirinho – Curitiba – PR, CEP 81150-900, de segunda a sexta-feira das 08:00 às 12:30.

15. RAZÕES DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor se deu por não haver viabilidade de competição, considerando haver exclusividade do software pretendido, de modo a atender os critérios de inexigibilidade de licitação, sendo fatores determinantes a **Incompatibilidade de software, já citada anteriormente, a Eficiência, Redução de Gastos e Aumento de Receita** - O SisDEA é o único software no mercado brasileiro que agrega em um mesmo pacote a Regressão Linear, a Regressão não linear, as Redes Neurais e o DEA (Data Envelopment Analysis), Nesse sentido, **é o único software que atende todos os critérios normativos da NBR 14.653**, abrangendo todos seus anexos mais relevantes, inclusive. O tratamento de dados .mediante os quatro diferentes tipos de algoritmos possibilita ao Gestor Público melhor arcabouço de opções, dentro da norma, de avaliar os imóveis para a alienação ou aquisição de bens imóveis, com maior eficiência e com a possibilidade de redução de gastos e maior receita nesse tipo de transações.

Ressalta-se que, tanto as Instruções Normativas da SPU quanto as Instruções Reguladoras do Exército não restringem a utilização do tipo de inferência estatística a ser utilizado nas avaliações de imóveis,. de forma que a SPU e o DEC/DPIMA permitem que os avaliadores utilizem todas as modelagens previstas na NBR 14653, ou seja: Regressão Linear, Regressão Não Linear, Redes Neurais Artificiais ou Análise de Envoltória de Dados (DEA). Desta forma, **tanto o Sistema DEC/DPIMA quanto a SPU trabalham com todas as formas de tratamentos científicos supracitados.**

A quantidade de avaliações que podem ser feitas com o SisDEA é **ilimitada**, além de tornar fácil o acesso às informações do banco de dados de imóveis.

A empresa Pelli Sistemas Engenharia Ltda é única detentora da propriedade intelectual, dos direitos autorais e de comercialização, conforme Carta de Exclusividade da FECOMÉRCIO/MG (em anexo). Este produto está registrado no INPI sob número 00046954 (software) e 826299776 (marca). Declara sendo a única distribuidora do software SisDEA tendo a sua exclusividade na comercialização do mesmo em todo Território Brasileiro.

16. CONCLUSÃO

Em face do exposto acima, conclui-se que o processo para a aquisição do software especificado deve ser montado com base na inexigibilidade de licitação, Art. 74, “Caput”, da Lei 14.133/2021, em virtude da empresa **Pelli Sistemas Engenharia Ltda**, ser entidade privada, e reconhecida pela exclusividade do serviço.

Reconheço a inexigibilidade de licitação, de acordo com o Ali. 74, “Caput”, da Lei 14.133/2021, para despesa como mais moderna linha de softwares para Avaliação de Imóveis para atender a 5ª Região Militar

Forte do Pinheirinho em Curitiba, PR, 11 de set de 2025.

WAGNER SOARES DE AGUIAR – Cel
Ordenador de Despesas do Comando da 5ª Região Militar