

SECRETARIA DO PATRIMONIO DA UNIAO

Estudo Técnico Preliminar 15/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 19739.055598/2025-34

2. Descrição da necessidade

A contratação desejada visa suprir as necessidades de avaliação continuada de imóveis sob a gestão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU Órgão Central.

Os imóveis da União são parte considerável da riqueza pública do país, de forma que mensurá-los e atualizá-los à luz de uma eficiente metodologia e rotina de avaliação, pode-se garantir sua melhor administração, com reflexos na transparência, adequação contábil e, consequentemente, balanços patrimoniais mais realistas. Considerando que a atualização de valores no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - SPIUNET, refletirá diretamente no Sistema Integrado de Administração Financeira da União - SIAFI. Quando bem administrados, o patrimônio imobiliário da União pode se revelar como um grande vetor de desenvolvimento social e econômico para o país, com consequentes externalidades positivas ao promover seu melhor uso e destinação, contribuindo com a responsabilidade fiscal, criação de fundos específicos, melhor desempenho financeiro, planos orçamentários, incremento de arrecadação, melhoria da atividade pública, além de que, com a devida atualização dos valores dos imóveis no BGU, contribui-se para a tomada das melhores decisões e maior segurança na implementação da política patrimonial.

A avaliação dos imóveis de forma precisa auxilia no planejamento de projetos e políticas públicas, impactando na destinação correta, permitindo assim a utilização estratégica dos bens imobiliários podendo inclusive atender demanda social, no caso de programas habitacionais, regularizações fundiárias, dentre outras.

Os valores reais dos imóveis da União impactam diretamente em seu patrimônio líquido. Sendo assim, avaliações precisas garantem uma melhor previsão de receitas e despesas, contribuindo para a sustentabilidade fiscal. Ou seja, avaliações imobiliárias feitas de acordo com normas técnicas reconhecidas evitam litígios judiciais relacionados ao valor dos imóveis em casos de desapropriação, tributação ou conflitos de interesse.

Um processo transparente de avaliação de imóveis promove a prestação de contas e a fiscalização dos atos administrativos, garantindo que o patrimônio público seja utilizado de maneira ética e eficiente.

Dito isto, a SPU assume um importante papel. Sendo uma das secretarias mais antigas do País, regulamentada pelo Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, à época denominada de Repartição Geral de Terras Públicas – RGPT, que, passada a Proclamação da República, já em 1909 passou a se chamar Diretoria do Patrimônio Nacional – DNP, vinculada ao Ministério da Fazenda, quando em 1988, por meio do Decreto nº 96.911 passou a ser chamada de Secretaria do Patrimônio da União – SPU.

A partir de 1999, a SPU é transferida para o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, com estrutura ampliada e tornada mais complexa, composta por administração central e vinte e sete superintendências regionais (Paiva e Fonseca, 2016).

Em 2019, mediante o Decreto nº 9745, passou a integrar o Ministério da Economia, sendo alterada recentemente em 2023 com a publicação do Decreto 11.437, que passou a integrar o Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos-MGI. Dentre suas competências, se destaca a contabilização do patrimônio imobiliário sob sua gestão que subsidia a composição do Balanço Geral da União - BGU, no qual é consolidado pela Secretaria do Tesouro Nacional – STN.

A Secretaria do Patrimônio da União – SPU, atualmente administra quase 800 mil imóveis em todo território nacional. Além da demanda pela elaboração e homologação dos laudos técnicos de avaliação de imóveis, os imóveis da União gerenciados pela SPU precisam ser avaliados para fins de atualização contábil nos sistemas corporativos da Secretaria (Spiunet, SIAPA e SPUnet), com reflexo no BGU.

O serviço especializado da engenharia e avaliação de imóveis faz parte das ações realizadas pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, previstas em vários dispositivos legais, dentre os quais se destacam a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e demais normas infralegais, tais como a Instrução Normativa nº 67, de 20 de setembro de 2022, a Instrução Normativa nº 98, de 06 de março de 2025 e a Portaria Conjunta SPU/STN nº 10, de 04 de julho de 2023, tendo tal capilaridade influência sobre toda cadeia de gestão dos imóveis pela SPU, vide sua incorporação, manutenção e destinação.

A engenharia de avaliações trata-se de atividade presente em toda cadeia de negócios da SPU, necessária desde a entrada de imóveis (incorporação e afins), sua manutenção (cessões, permissões e afins), até sua saída (vendas, permutas e afins). Esta atividade é desempenhada por servidores específicos, capacitados e habilitados (formação em engenharia e /ou arquitetura), além de afiançar todos os instrumentos patrimoniais da Secretaria e promover o

fomento e articulação com todas as unidades gestoras da União, fidelizando o Balanço Geral da União- BGU, sendo um tema de contínuo acompanhamento dos órgãos de controle, com destaque para a Controladoria Geral da União - CGU e Tribunal de Contas da União - TCU.

Desta forma, a elaboração manual de laudo técnico de avaliação de imóvel, além de obsoleta e morosa, está sujeita a falhas humanas diante da complexidade dos cálculos demandados. Ao proporcionar um sistema de modelagem, os softwares de avaliação de imóveis viabilizam o tratamento estatístico de dados de mercado necessário à avaliação de imóveis. Além de dispensar o cálculo manual, softwares especializados disponíveis no mercado podem automatizar a elaboração de estimativas, gráficos e tabelas necessários às análises que compõem o relatório do laudo técnico de avaliação de imóveis, conforme normatização vigente.

Diante disso, para o atendimento das demandas internas deste órgão relativas à elaboração de laudos técnicos de avaliação de imóveis de forma precisa, rápida e confiável, propõe-se a aquisição de software especializado. Após análise comparativa entre funcionalidades de softwares especializados em avaliação de imóveis disponíveis no mercado, optou-se pela aquisição do software SISRENDIA, produzido e fornecido pela empresa Pelli Sistemas Engenharia Ltda, CNPJ 01.524.509/0001-04.

O SISRENDIA, é um Sistema de modelagem, desenvolvido pela Pelli Sistemas Engenharia - CNPJ 01.524.509/0001-04, voltado para avaliação de empreendimentos imobiliários, de base imobiliária, estudos de viabilidade econômica conforme NBR 14.653-4 e suporte às análises de investimentos imobiliários. O software SISRENDIA é dividido em módulos destinados a atividades específicas, quais sejam:

- Módulo Involutivo: recomendado para auxiliar nos serviços de avaliação de imóveis em que seja necessária a aplicação do Método Involutivo;
- Módulo Viabilidade: recomendado para o desenvolvimento de estudos de viabilidade de empreendimentos e para o suporte às análises de investimentos imobiliários.

Funcionalidades: Monitoração através de check-list das informações a serem fornecidas, estudos de viabilidade econômica através da TIR e do VPL, identificação das variáveis que mais impactam o fluxo de caixa pelo Diagrama de Pareto, análise de sensibilidade das diversas variáveis por meio das Simulações de Monte Carlo, automação de controles evitando a extrapolação dos dados de entrada, divisão do empreendimento em ate 10 etapas, divisão das despesas em 9 grupos, velocidade de vendas linear ou variável de 2 a 4 períodos, inclusão de empréstimos, financiamentos e permutas no fluxo de caixa, disponibilidade de 8 metodologias para a taxa de desconto e 4 regimes tributários.

Gráficos gerados: receitas efetivas, despesas, percentual das receitas e despesas acumuladas, distribuição das despesas nominais e a valor presente, velocidade de vendas e cronograma de obras, fluxo de caixa operacional liquido e exposição do fluxo de caixa.

Relatórios gerados: VGV, Velocidade de Vendas e Fluxo de Recebimentos, Orçamento e Cronograma de Obras, Despesas diversas, impostos e taxas, Taxas de Desconto, Fluxos de Caixa Operacional e Financeiro, Simulações de Monte Carlo, Resultados.

Para o atendimento das demandas da Secretaria do Patrimônio da União, serão adquiridas licenças do software SISRENDIA - Módulo Involutivo. A solução ofertada pela PELLI SISTEMAS é a única que atende todas as necessidades da Administração. Pois, o SISRENDIA é o único software que trabalha com o método involutivo, extremamente necessário para avaliação de imóveis atípicos (glebas urbanizáveis), que compõem boa parte da carteira de imóveis geridos pela SPU.

Além disso, a opção pelo SISRENDIA, implica em redução de custo para treinamento, visto que a maioria dos técnicos da SPU (Órgão Central - MGI-SPU-DECIP-CGCAV) já foram treinados e utilizam esse software em todo o Brasil, não necessitando assim de investimentos em capacitação.

Dessa forma, o SISRENDIA é um software de ponta que alia tecnologia, rigor técnico e facilidade de uso, atuando em favor do usuário na redução de prazos, simplificação dos cálculos e maior precisão dos resultados.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
COORDENAÇÃO GERAL DE AVALIAÇÃO E CONTABILIDADE DO PATRIMÔNIO - MGI-SPU-DECIP-CGCAV	Pedro de Medeiros

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A pretendida aquisição envolve bens considerados comuns por possuírem padrão de qualidade definidos por meio de especificações usuais de mercado.

As descrições detalhadas dos itens demandados estarão presentes no Termo de Referência.

Os requisitos indispensáveis ao atendimento à necessidade de negócio são:

- os requisitos Internos Funcionais: Aquisição de solução de software que realize a avaliação pelo método involutivo, extremamente necessário para avaliação de imóveis atípicos (glebas urbanizáveis), que compõem boa parte da carteira de imóveis geridos pela SPU. Uma vez que, na grande maioria, se tratam de imóveis de grandes dimensões, não convencionais, ou mesmo comparáveis com outros imóveis urbanos próximos, tais como lotes padrão municipais. Foi planejada a contratação pelo período de 05 anos do software SISRENDIA que realiza a avaliação pelo método involutivo, por representar mais agilidade na contratação.
- Requisitos Internos Não Funcionais: A aquisição de duas licenças é justificada por ser a quantidade suficiente para atender a equipe que irá trabalhar de forma conjunta, não sendo necessário mais de um login ao mesmo tempo.
- Requisitos Externos: Cumprimento do disposto na Instrução Normativa nº 67, de 20 de setembro de 2022 e INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/MGI

5. Levantamento de Mercado

A escolha do fornecedor deve-se ao fato de tratar-se de software conceituado da seguinte forma:

O objeto a ser adquirido enquadra-se na categoria software, possuindo padrões de desempenho e características gerais e específicas que atendem as necessidades da MGI-SPU Órgão Central, mais precisamente a equipe técnica da MGI-SPU-DECIP-CGCAV.

O SISREND A é o único software que trabalha com o método involutivo, extremamente necessário para avaliação de imóveis atípicos (glebas urbanizáveis), que compõem, em sua grande maioria, a carteira da SPU no Brasil.

O software SISREND A, por já ser de amplo domínio e conhecimento dos profissionais avaliadores da SPU, contribui, mesmo que indiretamente, para a garantia do Princípio da Padronização, já consagrado no Direito Administrativo.

A seleção do fornecedor se deu por não haver viabilidade de competição, considerando haver exclusividade do software pretendido, de modo a atender aos 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 SISREND A é o único software que trabalha com o método involutivo, extremamente necessário para avaliação de imóveis atípicos (glebas urbanizáveis), que compõem boa parte da carteira de imóveis geridos pela SPU em todo o país.

Nesse sentido, é o único software que atende todos os critérios normativos da NBR 14.653, abrangendo todos seus anexos mais recentes, 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 sua correta incorporação e, posterior, destinação, com maior eficiência e com a possibilidade de redução de gastos e maior receita nesse tipo de transações.

Por se tratar de item de comercialização exclusiva por parte do fabricante não se aplica qualquer dos parâmetros utilizados na realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, nos temos da IN SEGES/ME nº 65/2021.

Conforme verificação no site do fornecedor (<https://pellisistemas.com/>), durante a realização do presente estudo técnico, o valor da assinatura anual do software SISREND A é de R\$ 2.805,00 (dois mil, oitocentos e cinco reais), e na aquisição de 02 (duas) licenças o custo total de aquisição seria de R\$ 5.610,00 (cinco mil, seiscentos e dez reais) por ano. Totalizando a quantia de R\$ 28.050,00 pelo uso durante 05 anos. Porém, a empresa enviou a Proposta de Softwares S100/2025 reduzindo o valor apresentado em seu site, considerando o quantitativo de 02 (duas) licenças necessárias para atendimento das necessidades desta SPU, chegando ao montante de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) pelo uso durante 05 anos ou 60 meses [vide Proposta comercial - aquisição de licenças SISREND A (55145156), 19739.055598/2025-34].

Além disso, solicitamos à empresa Pelli Sistemas Engenharia Ltda SISDEA, CNPJ 01.524.509/0001-04, o envio de Notas Fiscais/Notas de Empenho comercializadas do software SISREND A junto a outros órgãos públicos e/ou empresas privadas. Na oportunidade, a empresa apresentou o que se segue:

ÓRGÃO	FORNECEDOR	DATA NOTA DE EMPENHO	PRODUTO	TIPO DE LICENÇA	QTD	PREÇO UNITÁRIO (R\$)	PREÇO TOTAL (R\$)
FUNDO DE MODERNIZACAO E REAPARELHAMENTO DA PGE (CNPJ: 10.522.011/0001-95), GOVERNO DO ESTADO DO CE	PELLI SISTEMAS ENGENHARIA LTDA - 01.524.509 /0001-04	29/11/2024	Licença softwareSISREND A	Licença ANUAL	03	R\$ 2.805,00	R\$ 8.415,00
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PERNAMBUCO	PELLI SISTEMAS ENGENHARIA LTDA - 01.524.509 /0001-04	01/12/2023	Licença softwareSISREND A	Licença 36 meses	01	R\$ 1.800,00 (valor anual)	R\$ 5.400,00 (valor total 3 anos)
VALOR MÉDIO UNITÁRIO						R\$ 2.302,50	

Pelo exposto, após a análise dos preços ofertados, verifica-se que a Proposta de Softwares S100/2025 é mais vantajosa pois o período de disponibilidade das 02 (duas) licenças será de 60 meses ou 05 anos.

6. Descrição da solução como um todo

Esta MGI-SPU-DECIP-CGCAV, baseada no Levantamento de Mercado, concluiu que a melhor solução para o atendimento das necessidades da MGI-SPU consiste na aquisição dos itens por meio de Inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso I da Lei 14.133/2021, considerando também os critérios de comercialização exclusiva por parte do fabricante demonstrados Proposta de Softwares S100/2025 e na Declaração de Exclusividade PELLISISTEMAS ENGENHARIA LTDA (55146531), constante no processo SEI nº 19739.055598/2025-34. Conforme termo de exclusividade, pode-se concluir que não há no mercado outro fabricante ou empresa que comercialize solução semelhante à da constante na descrição do objeto.

Ademais, a aquisição do software SISRENDa possibilitará que o corpo técnico de Engenharia e Arquitetura da SPU continue realizando as avaliações dos imóveis sob sua gestão primando sempre pela boa técnica, precisão e excelência dos resultados, assegurando a boa administração dos recursos públicos, a justiça nas transações e o apoio às políticas de desenvolvimento urbano e social do país.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Para que a demanda do setor requisitante seja plenamente atendida, há necessidade de aquisição de 02 (duas) licenças de software SISRENDa - Módulo Involutivo.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 5.700,00

O custo total estimado da contratação, de 02 (duas) licenças do software SISRENDa - Módulo Involutivo Windows é de: Valor: R\$5.700,00 (cinco mil e setecentos reais)

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Por ser tratar de item único, não se aplica qualquer reunião ou agrupamento neste caso.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há correlação desta contratação com outros processos licitatórios.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente demanda foi incluída no Plano de Contratação Anual (PCA) de 2025.

Além disso, a aquisição do software suprirá demanda imediata do setor demandante relacionado à avaliação de imóveis.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O processo, após concluído, permitirá à MGI-SPU Órgão Central, mais precisamente a equipe técnica da MGI-SPU-DECIP-CGCAV, procederem com a continuidade no atendimento das demandas processuais relativas à avaliação de imóveis realizadas pela Secretaria.

13. Providências a serem Adotadas

O corpo técnico de Engenharia e Arquitetura da SPU já utiliza a ferramenta em seus trabalhos avaliatórios, e já se encontram capacitados, demonstrando conhecimento e domínio da ferramenta. Sendo assim, não há necessidade de investimentos em novas capacitações quanto à utilização da ferramenta.

Com a conclusão da aquisição da licença do software não serão necessárias adequações estruturais, visto que, o software poderá ser utilizado nos equipamentos existentes.

Além disso, informamos que a gestão contratual ficará a cargo da Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade do Patrimônio - MGI-SPU-DECIP-CGCAV.

Não é requisitada qualquer transição contratual, transferência de conhecimento, tecnologia ou técnicas empregadas entre as partes, bem como, também não se vislumbram quaisquer requisições no que tange à sustentabilidade/meio ambiente dos serviços.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Para definição dos critérios e práticas de sustentabilidade, foi consultado o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (6ª edição, revista, atualizada e ampliada. Setembro/2023), disponibilizado pela Consultoria Geral da União.

Não serão necessários requisitos de sustentabilidade para aquisição do software, objeto deste ETP, pois não haverá impacto social, ambiental e cultural nessa contratação. Pois, o seu impacto ao meio ambiente é mínimo, uma vez que a entrega do software será realizada por meio digital (download) ou token, mediante registro e aprovação do usuário, não havendo descarte de equipamento, embalagem ou qualquer outro resíduo

Desta forma, não se vislumbram riscos e/ou impactos ambientais para a referida contratação.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a carteira de imóveis sob a gestão da Secretaria (mais de 800 mil imóveis) e a previsão em diversos dispositivos legais sobre o serviço especializado da Engenharia de Avaliação de Imóveis como sendo atribuição da Secretaria do Patrimônio da União - SPU (Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, Instrução Normativa nº 67, de 20 de setembro de 2022, Instrução Normativa nº 98, de 06 de março de 2025 e a Portaria Conjunta SPU/STN nº 10, de 04 de julho de 2023), contribuindo com toda a cadeia de gestão dos imóveis pela SPU (incorporação, manutenção e destinação), além do conhecimento e domínio da ferramenta pelo corpo técnico de Engenharia e Arquitetura do Órgão.

Considerando, também, que após a constatação de que, dentre as opções de software conhecidas e analisadas, o SISRENDIA é o o único software que trabalha com o método involutivo, em conformidade com as exigências da NBR 14653-4. Aliando tecnologia, rigor técnico e facilidade de uso, atuando em favor do usuário na redução de prazos, simplificação dos cálculos e maior precisão dos resultados. Tratando-se de uma ferramenta utilizada de longa data pelos servidores do Órgão Central, além de que já houve nivelamento da Equipe Técnica para utilização do software.

Dessa forma, de acordo com a análise das informações levantadas, conclui-se que a solução encontrada atende, satisfatoriamente, às necessidades apresentadas pelo setor requisitante.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JONAS MAURICIO BERTOLDO OLIVEIRA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 03/11/2025 às 16:23:52.

JOSE GUSTAVO BARBOSA VILLACA

Agente de contratação

ALEXANDRE MARCOLINO LEMES

Agente de contratação

PEDRO DE MEDEIROS

Agente de contratação