



SECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

Processo nº 0006.016667.00068/2024-84

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. A Secretaria de Estado de Administração – SEAD, através da Diretoria de Gestão Patrimonial, Logística, Documental e Arquivista – DIRPAP, de acordo com a Lei Estadual n.º 3.885 de 17 de dezembro de 2021, publicada no Diário Oficial do Estado n.º 13.191 de 23 de dezembro de 2021 é responsável pela implementação da política de Gestão Patrimonial no âmbito do poder executivo.
- 1.3. Considerando a portaria nº 548 de 24/09/2015 STN que dispõe sobre prazos-limite de adoção dos procedimentos contábeis patrimoniais aplicáveis aos entes da Federação, com vista à consolidação das contas públicas da união, dos estados, do Distrito Federal e municípios, sob a mesma base conceitual.
- 1.5. Considerando que para cumprimento da portaria, no que se refere ao Bens Imóveis é essencial a elaboração dos Laudos de Avaliação dos Imóveis;
- 1.7. Sendo, a SEAD órgão gestor central responsável pela implementação da política, estabelecimento de metodologias e procedimentos de forma a subsidiar a equipe técnica do Governo do Estado do Acre, responsável pela gestão e desenvolvimento das avaliações de imóveis dominicais entre outros que se fizerem necessários.
- 1.9. Considerando, que atualmente o Governo do Estado do Acre é detentor de aproximadamente 3,8 mil imóveis, que demandará de avaliação de imóveis, tanto na atualização contábil do patrimônio, como na instrução de processos de transferências de imóveis e alienações, demandas que são frequentes e contínuas, requerendo agilidade no processo de avaliação através de software específico e atualizado.
- 1.11. Considerando a necessidade de utilização de Software em conformidade com NBR 14.653: Avaliação de Bens, que possibilita uma abordagem científica do processo avaliativo e uma melhor interpretação dos fenômenos mercadológicos por meio de Análises da Envolvência de dados, Regressão Linear Simples/Múltipla e as Redes Neurais Artificiais. Resultando, em laudo de avaliação de imóveis mais assertivo e célere.
- 1.13. O SisDEA é um software para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas do mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para os profissionais com atribuições e competências prevista em Lei para atuarem na Engenharia de Avaliações. A avaliação é feita a partir de um conjunto de procedimentos, como identificação, coleta, seleção, processamento e análise de imóveis semelhantes ao que está sendo avaliado. A partir daí é extraída uma relação de valores e atributos que serão utilizadas no software específico de estatística inferencial
- 1.15. Tendo como princípio norteador a eficiência e economicidade da gestão pública, o SisDEA produz métricas inferenciais de acordo com as necessidades específicas, como distância de cook, resíduos relativos e outros parâmetros que atendem a norma vigente em contraponto da tentativa de implementação de ferramenta generalista como Excel, com dispêndio excessivo de tempo e pessoas com grande risco de produzir laudos de avaliações com métricas sem parâmetros que atendam às necessidades coadunados com a NBR 14563.
- 1.17. O uso da Análise de Envolvência de Dados, das Redes Neurais Artificiais, da Regressão Linear e Não Linear Múltipla, possibilita a abordagem científica na valorização de bens, permitindo uma melhor interpretação dos fenômenos mercadológicos. O sisDEA é compatível com o Windows 10 e 11.
- 1.19. O SisDEA é mais flexível em relação a todos os outros softwares de avaliação e perícia de imóveis de mercado, permitindo que o usuário personalize o processo de avaliação para atender às suas necessidades. A interface do SisDEA é a mais adequada as especificidades e singularidades do mercado imobiliário do Estado do Acre, tornando-a mais fácil de usar para avaliadores de imóveis de todos os níveis de experiência. Cabe informar que na aquisição do software é disponibilizado curso tutorial da utilização do Software.
- 1.21. Assim sendo, esta Diretoria expressa a necessidade de aquisição de software de avaliação de imóveis, SisDEA, considerando ganho da produtividade, rigor técnico, devendo ser capaz de executar cálculos complexos em poucos segundos e apresentar todos os relatórios necessários para fazer a validação dos resultados, tornando a avaliação mais rápida e eficiente.

2. DA DESCRIÇÃO RESUMIDA DO OBJETO E DEFINIÇÃO DO QUANTITATIVO

- 2.1. Contratação de empresa especializada para fornecimento de licença do software de avaliação de imóveis em rede - SisDEA, para atender as necessidades da Secretaria de Estado de Administração -SEAD.

ITEM	OBJETO	UNIDADE	QUANTIDADE ESTIMADA	VALOR UNITÁRIO	VALOR ESTIMADO	PREVISÃO NO PCA 2024
1	Aquisição de licença do software de avaliação de imóveis em rede - SisDEA	Unid.	10	R\$ 1.250,00	R\$ 12.500,00	SIM

3. LEVANTAMENTO DAS ALTERNATIVAS

- 3.1. Foi realizado o levantamento de alternativas visando buscar a melhor solução para o problema existente, sendo estudados processos de contratações similares feitas por outros órgãos, por meio de consultas a outros editais, com a finalidade de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias, inovações e produtos que melhor atendessem às necessidades da Administração.

- 3.2. Em sede de informação, para a pesquisa de mercado, foram realizadas consultas em:

•Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP

ÓRGÃO	CERTAME	LINK DE ACESSO
DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ACRE - DERACRE	Contratação Direta n.º 2024000960/2024	https://pncp.gov.br/app/editais/63606479000124/2024/621
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA/ES	Contratação Direta n.º 75/2024	https://pncp.gov.br/app/editais/27165554000103/2024/279
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANAÚ/CE	Contratação Direta n.º 101005/2024	https://pncp.gov.br/app/editais/07605850000162/2024/99
BASE DE ADMINIST. E APOIO DA 1ª REG. MILITAR/RJ	Contratação Direta n.º 3/2024	https://pncp.gov.br/app/editais/00394452000103/2024/12005

- 3.3. Conforme demonstrado na tabela acima descrita, verifica-se que é de usual menção a abertura de Dispensa de Licitação por Inexigibilidade, referente ao objeto similar ao que a Administração Pública pretende contratar.

4. DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 4.1. Considera-se de notória especialização o profissional ou empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiências, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica e outros requisitos relacionados com suas atividades, torna seu trabalho essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto de contratos realizados com seus clientes.

- 4.2. A instituição escolhida por esta equipe para presente contratação, é a empresa **PELLI SISTEMAS ENGENHARIA LTDA**, que apresentou a proposta mais adequada para a aquisição de licença de software pretendida. Importante ressaltar que a licença de software ofertada foi elaborado com base nas necessidades da Diretoria de Gestão Patrimonial, Logística, Documental e Arquivística - DIRPAP.

4.3. A **PELLI SISTEMAS ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 01.524.509/0001-04, situada na Rua Eurita, 464, Bairro Santa Tereza, Belo Horizonte/MG é uma empresa especializada em Avaliação de Bens, focada, desde 1996, no desenvolvimento e comercialização de software específicos para o mercado nacional e internacional. Oferece, também, cursos especializados, adotando as metodologias científicas estabelecidas pelas Normas técnicas Brasileiras, especificamente a NBR 14.653 - Avaliação de Bens.

4.4. Com vasta experiência no setor de Engenharia de Avaliações, os produtos, serviços e consultorias oferecidas pela Pelli Sistemas Engenharia tornaram-se referência aos profissionais e empresas atuantes no mercado.

4.5. Sua credibilidade foi adquirida ao longo de sua existência, a Pelli Sistemas Engenharia possui a marca da produção de softwares independentes aliando confiabilidade, qualidade e precisão, itens fundamentais para o desenvolvimento dos trabalhos técnicos.

4.6. Com vasta experiência no setor de Engenharia de Avaliações, os produtos, serviços e consultorias oferecidos pela Pelli Sistemas Engenharia tornaram-se referência aos profissionais e empresas atuantes no mercado.

4.8. A **PELLI SISTEMAS** destaca-se na vanguarda da produção de softwares específicos para a Engenharia de Avaliações, sendo a única empresa brasileira a disponibilizar, no mercado nacional, produtos para cada segmento do mercado imobiliário.

4.11. Além do mais, a licença do software é único e exclusivo, e foi desenvolvido pela empresa **PELLI SISTEMAS ENGENHARIA LTDA**, única detentora da propriedade intelectual, dos direitos autorais e comercialização do mesmo.

4.13. Dessa forma, o SISDEA 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.

4.14. A presente contratação está fundamentada na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

4.16. O objeto em questão será contratado com fundamento no artigo 74, inciso I, da referida lei, sendo inexigível a licitação quando inviável a competição, conforme fundamentação legal abaixo:

Art. 74 É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...) I – aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos.

4.18. O parágrafo 1.º do mesmo artigo 74 ainda diz:

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do caput deste artigo, a Administração deverá demonstrar a inviabilidade de competição mediante atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração do fabricante ou outro documento idôneo capaz de comprovar que o objeto é fornecido ou prestado por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos, vedada a preferência por marca específica.

5. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

5.1. Não se aplica

6. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

6.1. Com base nos elementos anteriores do presente Estudo Técnico Preliminar, declaramos que:

☒ **É VIÁVEL** a presente contratação via inexigibilidade de licitação.

☐ **NÃO É VIÁVEL** a presente contratação.

7. JUSTIFICATIVA PARA NÃO CONTEMPLAR OS DEMAIS ELEMENTOS DO ETP

7.1. De acordo com o art. 76, inciso III, do Decreto Estadual nº 11.363, de 22 de novembro de 2023, que regulamenta a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito do Estado do Acre, o estudo Técnico poderá ser simplificado, em razão dos princípios da razoabilidade e da eficiência, bastando ao órgão ou entidade instruir o processo administrativo com os elementos mínimos identificados no § 2º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e, quando não contemplar os demais elementos, apresentar as devidas justificativas.

7.2. Nesse sentido, justifico a utilização do ETP simplificado em virtude da baixa complexidade da contratação pretendida, além de não envolver informações sigilosas ou restritas, ou necessidade de contratação interdependentes.

8. ANEXOS

- I - Proposta, SEI N.º (0012285383);
- II - Atestado de Capacidade Técnica, SEI N.º (0012285507);
- III - Notas Fiscais, SEI N.º (0012285879);
- IV - Carta de Exclusividade da FECOMÉRCIO/MG, SEI N.º (0012285951).
- V -

9. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

FABIULA LIMA DA SILVA

Chefe da Divisão de Alienação - DIALI
Especialista Executivo - Administrador
Portaria nº 06, de 09 de janeiro de 2023

DANIELA DA CUNHA LIMA

Técnica em Gestão Pública
Matrícula nº 9257802-3



Documento assinado eletronicamente por **FABIULA LIMA DA SILVA**, **Chefe de Divisão**, em 03/09/2024, às 10:11, conforme horário oficial do Acre, com fundamento no art. 11, § 3º, da [Instrução Normativa Conjunta SGA/CGE nº 001, de 22 de fevereiro de 2018](#).



Documento assinado eletronicamente por **DANIELA DA CUNHA LIMA**, **Técnica em Gestão Pública**, em 03/09/2024, às 10:11, conforme horário oficial do Acre, com fundamento no art. 11, § 3º, da [Instrução Normativa Conjunta SGA/CGE nº 001, de 22 de fevereiro de 2018](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://www.sei.ac.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **0012285214** e o código CRC **E356DEE2**.