



Governo de Mato Grosso
SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP Nº 003/2024/SPP/SEAPS/SEPLAG

ÁREA REQUISITANTE

Setor: Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário

Servidor(es) Responsável(is):

Aline José Luiz Silva, matrícula: 331845

Ingridis Carolina de Araújo Correa, matrícula: 332200

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A aquisição do pretensu objeto se faz necessária para atender ao disposto na Lei 11.109/2020, que dispõe sobre a gestão patrimonial da Administração Pública do Estado de Mato Grosso e estabelece competências quanto à gestão dos bens imóveis públicos, em especial às estatuídas a Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, quanto a gestão dos bens imóveis dominicais urbanos de propriedade do Estado de Mato Grosso;

1.2. A aquisição da licença do software SisDEA é necessária para subsidiar a avaliação de imóveis que demandam seu uso para alienações, doações, locações, desapropriações e regularizações junto ao Estado de Mato Grosso. Como produto final deste trabalho, temos o Laudo de Avaliação. Este trabalho, realizado pela Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário – CPI, é requisitado tanto pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, quanto pelos demais órgãos e entidades do Estado.

1.3. Dessa forma, o uso desses softwares permite a elaboração de trabalhos inovadores, sempre respeitando os níveis de rigor exigidos nas normas técnicas. Com isso, se garante maior segurança na gestão patrimonial de imóveis, evitando lesão ao Erário.

1.4. Cabe ressaltar que hoje a Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário – CPI não dispõe de softwares para elaboração de Laudos de Avaliação, fator este que limita a capacidade técnica e a produtividade desta Coordenadoria, que conforme já mencionado, atende a diversos órgãos do Estado de Mato Grosso.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

No momento não existe previsão de futura contratação para o item especificado.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Aquisição de licença de uso da cópia de software de avaliação de imóveis por inferência estatística, que atenda aos seguintes requisitos mínimos:

- Avaliação de imóveis urbanos;
- Avaliação de imóveis rurais;
- Modelo de avaliação por Redes Neurais;



Assinado com senha por ALINE JOSE LUIZ SILVA - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 / CPI - 27/05/2024 às 12:20:33 e DANIELLA DE OLIVEIRA ALVES - SUPERINTENDENTE / SPP - 27/05/2024 às 15:29:25.
+0 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 17489016-7542 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=17489016-7542>



SEPLAGDIC202412920A

SIGA



Governo de Mato Grosso
SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

- Modelo de avaliação por Regressão Linear;
- Modelo de Avaliação por Regressão Não Linear;
- Modelo de Avaliação por Envolvimento de Dados.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. O dimensionamento da quantidade a ser solicitada foi realizado visando atender a demanda atual de gestão patrimonial da Administração Pública do Estado de Mato Grosso, deste modo estabeleceu-se a compra de 5 (cinco) unidades de Licença do Software SisDEA suas devidas especificações e estão descritas no Termo de Referência no 003/2024/SPP/SEAPS/SEPLAG.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Existem alguns softwares de avaliação imobiliária disponíveis no mercado, que se diferenciam entre si de acordo com os recursos incorporados por cada um. Os softwares de regressão linear múltipla (estatística inferencial) mais recomendados são:

- INFER 32: Aria Sistemas, tel. (31) 3295 1538, www.ariainformatica.com.br;
- TS-Sisreg: Tecsys Engenharia, tel. (51) 3331-1930, www.tecsysengenharia.com.br
- SisDea: Pelli Sistemas, tel. (31) 3466 1557 www.pellisistemas.com.br
- AVALIA: Rui Juliano, Avaliações e Perícias, tel. 0800 887 0622, <https://www.manualdepericias.com.br/software-de-avaliacoes-de-imoveis-avalia/>
- SAB: Dantas Engenharia de Avaliações, tel. (81) 32688144, <https://www.dantasengenharia.com/produtos/categoria/softwares/>
- CastleR: Regression Engenharia, tel. (41) 3018-2009, <http://www.castler.com.br/versoes.aspx>

Em síntese, temos os seguintes softwares para avaliação imobiliária, com seus respectivos recursos:

Software	Avaliação			Modelos de Avaliação				Licença Definitiva	Interatividade com Excel	Valor
	Imóveis Urbanos	Imóveis Rurais	Máquinas e Equipamentos	Redes Neurais	Regressão Linear	Regressão Não Linear	DEA - Envolvimento de Dados			
INFER 32	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	R\$ 1.590,00
TS-SISREG	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	R\$ 1.080,00
SISDEA	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	R\$ 1.969,00
AVALIA	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não	12 meses	Não consta	R\$ 840,00
SAB	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não	24 meses	Sim	R\$ 820,00
CASTLER	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não	Mensal	Não consta	Variável

Consoante ao que foi exposto, verifica-se que o software SisDea é o único que atende integralmente os requisitos mínimos exigidos, sendo este software comercializado por fornecedor exclusivo.



SEPLAG/DIC/2024/12920A



6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

DESCRIÇÃO COMPLETA DO OBJETO	QNT	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
Licenças MONO-USUÁRIO, de uso da cópia do SisDea Windows - Software de Modelagem de Dados utilizando a Análise de Envoltória de Dados, a Regressão Múltipla e as Redes Neurais Artificiais, para serem utilizadas na elaboração dos Laudos de Avaliação de Imóveis.	05	R\$ 1.969,00	R\$ 9.845,00

Com base na pesquisa realizada, verificou-se que o valor estimado da referida contratação é de R\$9.845,00.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Considerando as alternativas disponíveis elencadas, evidencia-se que a única solução que atende integralmente aos requisitos mínimos exigidos, descritos no Item 3, é o SisDea Windows - Software de Modelagem de Dados utilizando a Análise de Envoltória de Dados, a Regressão Múltipla e as Redes Neurais Artificiais.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

8.1. Levando em consideração o mercado fornecedor e a quantidade a ser contratada, o parcelamento levaria a perda de escala e não mostra um melhor aproveitamento do mercado e nem a ampliação da competitividade.

8.2. Considerado que o parcelamento dos serviços objeto deste Estudo Técnico Preliminar não é tecnicamente viável e economicamente vantajoso, não será realizado o parcelamento da solução.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. São resultados pretendidos com esta aquisição:

- Aumentar a capacidade técnica desta Coordenadoria para atender a demanda por avaliação de imóveis estaduais ou de interesse da Administração;
- Aprimorar o trabalho de avaliação de imóveis, garantindo a qualidade e a confiança que o mesmo requer;





Governo de Mato Grosso
SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

- Modernização da máquina pública, garantindo maior segurança na gestão patrimonial dos imóveis estaduais, evitando lesão ao Erário.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Não se vislumbra necessidade de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada e o objeto.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

11.1. Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. A presente contratação não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Os estudos preliminares evidenciaram que a aquisição pretendida mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável esta aquisição.

14. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Lei n.º 14.133/2021 e alterações – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Lei Estadual nº 7.692/2002 - Regula o processo administrativo.

Decreto Estadual nº 1.525/2022 – Regulamenta a Lei n.º 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública estadual direta, autárquica e fundacional do Estado de Mato Grosso.

Lei complementar nº 116/2003 - Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal.

Instrução Normativa nº 1.234/2012 - Dispõe sobre a retenção de tributos nos pagamentos efetuados pelos Órgãos da Administração Pública.

Cuiabá, 21 de maio de 2024

Elaborado por:

Aline Jose Luiz Silva
Analista de Desenvolvimento Econômico e Social
Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário



Assinado com senha por ALINE JOSE LUIZ SILVA - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 / CPI - 27/05/2024 às 12:20:33 e DANIELLA DE OLIVEIRA ALVES - SUPERINTENDENTE / SPP - 27/05/2024 às 15:29:25.
+0 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 17489016-7542 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=17489016-7542>



SEPLAGD/C202412920A



Governo de Mato Grosso
SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



Governo do Estado de Mato Grosso
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

De acordo:

Daniella de Oliveira Alves
Superintendência de Patrimônio Público



Assinado com senha por ALINE JOSE LUIZ SILVA - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 / CPI - 27/05/2024 às 12:20:33 e DANIELLA DE OLIVEIRA ALVES - SUPERINTENDENTE / SPP - 27/05/2024 às 15:29:25.
+0 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 17489016-7542 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=17489016-7542>



SEPLAGD/C202412920A