

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

PROCESSO Nº 23106.064015/2021-56

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Referência: Art. 11 da IN SGD/ME nº 1/2019.

1. DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES E REQUISITOS

Para o ano de 2021 a Universidade de Brasília estimou expectativa de receita no valor de R\$22.608.146,00 decorrente de alienações de bens e direitos do patrimônio público contemplada na Ação 20RK (Funcionamento das IFES), conforme consta no processo 23106.053209/2020-45, despacho 5497008. O Decanato de Administração elaborou ato nº 34/2021 com a finalidade de compor comissão para estudos e planejamento da licitação visando a alienação de imóveis da Universidade de Brasília.

Esta comissão de planejamento de licitação para alienação de imóveis da UnB - atos 34 (6267057) e 144/2021 (6549745), identificou-se com uma das alternativas de mercado, conforme consta no relatório final da comissão (6778490), a plataforma Vendas.gov (imóveis.economia.gov.br) recentemente desenvolvida pelo Serviço Federal de Processamento de dados (SERPRO) em parceria com a Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

Destaca-se que a UnB não possui software específico para condução de licitação para alienação de imóveis e por se tratar de plataforma que já está em uso pela SPU, e desenvolvida de maneira personalizada para esse fim, entende-se como fundamental a adesão a UnB a esta plataforma.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Patrimônio Imobiliário	Viviane Alves Costa

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de solicitação para adesão da plataforma Vendas.gov desenvolvida pelo Serviço Federal de Processamento de dados (SERPRO) em parceria com a Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

A adesão a plataforma é fundamental para concretizar futura alienação de imóveis. Além disso, conforme detalhado pelo SERPRO haverá custos para UnB apenas se houver inclusão de imóveis para alienar, isto é, caso a UnB não cadastre imóveis na plataforma não haverá cobrança alguma para a instituição.

Como requisito para contratação faz-se necessário a assinatura ao contrato de adesão para prestação de serviços especializados de tecnologia da informação, conforme minuta no **Contrato de adesão** deste documento.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao que prevê a Lei nº 8.666/1993, art. 24, inciso XVI, na qual dispõe que é dispensada a licitação para prestação de serviços de informática a pessoa jurídica de direito público interno, por órgãos ou entidades que integrem a Administração Pública, criados para esse fim específico, informa-se que a plataforma (Vendas.gov) atende especificamente uma lacuna na que a UnB não possui tempo hábil e pessoal para desenvolver solução que o SERPRO oferece.

Atualmente, apenas a SPU utiliza a plataforma e por terem desenvolvido não arcam com os custos de manutenção da plataforma. Caso a adesão se concretize, a UnB será o primeiro órgão a aderir a plataforma.

Observa-se, ainda, que dentro das funcionalidades do Sistema Integrado de Administração de Serviços Gerais - SIASG, sistema utilizado para licitações no âmbito da UnB, não há possibilidade do licitante ofertar o maior lance, condição básica para realização do edital de concorrência pública, isto é, a Administração Pública Federal não dispõe de sistema estruturante que abarque a modalidade concorrência eletrônica contemplando as suas etapas públicas, tais como recebimento de propostas/lances, julgamento e classificação das proposta e homologação do certame.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Trata-se da adesão a plataforma Vendas.gov (imóveis.economia.gov.br) recentemente desenvolvida pelo Serviço Federal de Processamento de dados (SERPRO) em parceria com a Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

Entende-se que se trata de uma das alternativas possíveis para se alienar os imóveis da FUB com o objetivo de atender a previsão orçamentária no valor de R\$22.608.146,00 decorrente de alienações de bens e direitos do patrimônio público contemplada na Ação 20RK (Funcionamento das IFES), conforme consta no processo 23106.053209/2020-45, despacho 5497008.

Além disso, conforme detalhado pelo SERPRO haverá custos para UnB apenas se houver inclusão de imóveis para alienar, isto é, caso a UnB não cadastre imóveis na plataforma não haverá cobrança alguma para a instituição.

Sobre a plataforma:

A solução VendasGov é uma plataforma online de venda de imóveis públicos, que viabiliza expor imóveis considerados inservíveis para a administração pública. Realiza a venda seguindo o rito legal, com disponibilização de editais e a realização do certame licitatório na modalidade concorrência (ou equivalente à Lei das estatais). Abrange desde o acolhimento de propostas de pessoas físicas ou de representantes legais de empresas, até realização do certame público, em suas etapas de habilitação, julgamento de propostas e respectivas etapas recursais, até a declaração do vencedor pela maior oferta.

O que a plataforma não faz:

- Não faz gestão de locação de imóveis;
- Não publica na imprensa nacional;
- Não compreende as etapas do pós-venda do imóvel: (homologação, contrato de compra e venda e averbação no registro de imóvel)

Registra-se ainda que se trata de uma plataforma WEB, na qual o acesso será virtual na página <https://imoveis.economia.gov.br/>. Por este sentido, os requisitos abaixo **não** necessitam de ações por parte da equipe de tecnologia e ou técnica da UnB:

- Implementação de requisitos de hardware para garantir o correto desempenho do software;

- Adaptação ou disponibilidade de sistema operacional, SGBDs, drivers, APIs, e eventuais dependências de outros sistemas;
- Averiguação de existência de capacidade técnica para instalação, operação, suporte e demais atividades necessárias para a disponibilização da solução.

5.1. Do suporte técnico

- A solicitação de atendimento ou suporte técnico, pela SPI/UnB para o serviço desejado, poderá ser realizada durante o período do contrato, 24 (vinte e quatro) horas por dia e 7 (sete) dias por semana. A prioridade de atendimento dos acionamentos dependerá do nível de severidade detalhado no contrato;
- Será aberto um acionamento nos canais de atendimento para cada situação reportada, realizada pela SPI/UnB;
- Cada acionamento receberá um número de identificação para comprovação por parte da SPI/UnB e para acompanhamento do tempo de atendimento;
- Caso haja algum desvio, a SPI/UnB deverá entrar em contato com o SERPRO informando o número de identificação do acionamento e a descrição da ocorrência;
- Ao final do atendimento a SPI/UnB receberá um e-mail de Controle de Qualidade (CQ) para avaliação do serviço prestado;
- Não serão realizados atendimentos de solicitações inerentes à relação da FUB, Foreiros (PF e PJ) e Rede Bancária cliente com seus clientes;
- O suporte e o atendimento serão somente para tratar de solicitações relacionadas às funcionalidades do produto;
- Os acionamentos terão as seguintes classificações quanto à prioridade de atendimento:

Severidade	Descrição	Tipo de atendimento
Alta	<p>Acionamentos associados a eventos que não fazem parte da operação normal de um serviço e que causem ou venham causar uma interrupção ou redução da qualidade de serviço (indisponibilidade, intermitência, etc.)</p> <p>O tratamento de acionamento de severidade alta é realizado em período ininterrupto, durante 24 (vinte e quatro) horas por dia e 7 (sete) dias por semana, pelos Centros de Comando. A Central de Serviços do SERPRO classificará este acionamento em Registro de Incidente.</p>	Remoto
Média	<p>Acionamentos associados a problemas que criam restrições à operação do sistema, porém não afetam a sua funcionalidade. O tratamento de acionamento de severidade média será realizado em horário comercial, por meio de solicitação de serviço, a serem encaminhadas às áreas de atendimento, conforme a complexidade técnica da solicitação.</p>	Remoto
	<p>Acionamentos associados a problemas ou dúvidas que não afetam a operação do sistema (habilitação de usuários, etc.). O tratamento de acionamento de</p>	

Baixa	severidade baixa será realizado em horário comercial, por meio de solicitação de serviço, a serem encaminhadas às áreas de atendimento, conforme a complexidade técnica da solicitação	Remoto
-------	--	--------

5.2. Da renovação do contrato e continuidade da plataforma

A forma e os critérios para o reequilíbrio/reajuste do contrato estão descritas a seguir:

Reequilíbrio por meio de reajuste de preços para órgãos integrantes do Sistema de Recursos de Tecnologia da Informação do Poder Executivo Federal - SISP no momento da contratação:

Conforme determina a Portaria 6.432, de 11 de julho de 2018, do Ministério do Planejamento, caso o CONTRATANTE seja Órgão ou Entidade integrante do SISP, o reajuste dar-se-á por meio da aplicação do Índice de Custo de Tecnologia da Informação (ICTI), apurado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), acumulado nos últimos doze meses contados a partir da data de assinatura do contrato.

Reequilíbrio por meio de reajuste de preços para órgãos ou entidades não integrantes do SISP no momento da contratação:

Dar-se-á por meio da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE), acumulado nos últimos doze meses contados a partir da data de assinatura do Contrato.

Haja vista que a apuração do IPCA e do ICTI é realizada mensalmente pelo IBGE e IPEA, respectivamente, o que inviabiliza a sua ponderação em proporção diária, a referência do cálculo considerará meses completos a partir do mês da data base.

A data base para cálculo do índice da primeira correção monetária será o mês de assinatura do Contrato, considerando-se esta data a do orçamento do Contrato e tomando-se como base a seguinte fórmula:

$$I_r = (I_1 - I_0) / I_0$$

$$R = V_0 \times I_r$$

$$V_1 = V_0 + R$$

Onde:

I_r - índice de reajustamento

I_1 - índice correspondente à data para qual se deseja reajustar o valor (aniversário de 12 (doze) meses a partir da assinatura do Contrato)

I_0 - índice correspondente à data base do contrato (mês de assinatura do Contrato)

R - valor do reajustamento procurado

V_1 - preço final já reajustado

V_0 - preço original do Contrato, na data base (valor a ser reajustado)

No caso de utilização do IPCA, os valores de " I_0 " e de " I_1 " podem ser consultados no sítio eletrônico do IBGE, localizado no seguinte endereço: https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/inpc_ipca/defaultseriesHist.shtm.

Para o caso de utilização do ICTI, os valores de " I_0 " e de " I_1 " podem ser consultados no sítio eletrônico do IPEA, localizado no seguinte endereço: <http://www.ipea.gov.br>.

Seguindo entendimento explicitado no acórdão 1.374/2006 - TCU plenário, os reajustes poderão ocorrer por simples apostilamento, devendo ser efetivados de forma automática e de ofício, não sendo exigível prévio requerimento ou solicitação por parte da proponente.

Após efetuado pela autoridade competente da parte Contratante, o apostilamento deverá ser enviado ao SERPRO no prazo máximo de 5 dias corridos contados da assinatura do documento.

De acordo com o art. 2º da lei 10.192/2001, os efeitos do reajuste serão considerados a partir do dia subsequente ao aniversário de vigência do contrato e a aplicação dos demais reajustes respeitarão o intervalo mínimo de 12 (doze) meses

entre suas aplicações (art. 2º da lei 10.192/2001).

O índice de reajuste incidirá sobre cada item faturável discriminado neste Contrato.

Reequilíbrio por meio de revisão, para todos os Órgãos e Entidades Contratantes, integrantes do SISP ou não:

Dar-se-á em caso de mudança de caráter extraordinário e extracontratual que desequilibre a equação econômico e financeira. A base para cálculo da revisão retroagirá até a data do fato que a motivou e deverá ser formalizada por termo aditivo próprio.

Além disso, o SERPRO fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários no objeto do presente Contrato, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor atualizado deste Contrato. Mediante acordo entre as partes poderá haver supressão de quantitativos do objeto contratado, em percentual superior a 25% do valor inicial do Contrato.

5.3. Das contingências em caso de falha do software

Em caso de falha na disponibilidade da plataforma o edital poderá ter datas prorrogadas. Fica a SPI responsável por gerenciar a interlocução com o SERPRO por meio dos canais de comunicação:

Canais de Atendimento	Endereço	Descrição
Área do cliente	https://cliente.serpro.gov.br	<p>Área exclusiva, destinada aos clientes que desejam obter segunda via do boleto, geração das chaves da API, cadastro de contatos, demonstrativo consolidado de consumo.</p> <p>Além disso, a plataforma oferece a possibilidade de:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sanar dúvidas sobre processo de venda, assuntos financeiros ou sobre a Área do Cliente;• Obter a documentação do(s) produto(s) contratado(s);• Consultar seus acionamentos abertos e abrir acionamento em caso de dúvidas/suporte ao processo de venda, assuntos financeiros, Área do Cliente ou produto(s) contratado(s). <p>Acesse nosso tutorial na Área do Cliente em Central de Ajuda -></p>

		<p>Dúvidas -> Área do Cliente.</p> <p>Para abrir acionamento de suporte ou assuntos financeiros do produto contratado, acesse a Central de Ajuda na Área do Cliente -> Meus tickets -> Criar novo.</p> <p>Nesse local, também é possível realizar acompanhamento dos acionamentos.</p>
E-mail (Central de Serviços - CSS)	css.serpro@serpro.gov.br	<p>Em caso de indisponibilidade dos canais acima, poderá solicitar suporte por meio do e-mail. No corpo do e-mail, são necessárias as seguintes informações: Nome, CPF, CEP, Município, UF, telefone, CNPJ, nome do Serviço e descrição da solicitação.</p>
Assistente Serpro	https://www.serpro.gov.br/menu/suporte/css	Assistente virtual com interface interativa na página de suporte para orientar o cliente sobre dúvidas recorrentes.
Documentação do Produto	https://cliente.serpro.gov.br	<p>Documentação do produto com a compilação de assuntos sobre o que é o produto, configurações e perguntas frequentes.</p> <p>Acesse a documentação na Área do Cliente em Central de Ajuda -> Meus Produtos -> Clique para acessar a documentação.</p>

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

O custo unitário por imóvel cadastrado na plataforma é de R\$ 4.796,27, sem nenhum custo adicional para a instituição.

Dentre as alternativas de mercado foi identificado pela comissão de planejamento das

alienações de imóveis soluções diferentes porém nenhuma delas como a adesão a uma plataforma específica.

Abaixo detalha-se valores das soluções encontradas pela comissão de estudos sobre a alienação dos imóveis da FUB:

Opção	Alternativas de mercado	Prazos totais estimados	Custos totais estimados
I	Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap	100 dias	5 % sobre o valor de venda dos imóveis
II	Caixa Econômica Federal - CEF	90 dias	R\$ 160.000,00
III	Condução de todo o processo licitatório pelos próprios servidores da FUB - Adesão a plataforma vendas.gov	240 dias	R\$ 4.796,27 por imóvel

6.1. Das alternativas de mercado

I - Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap

A Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap é uma empresa pública da administração indireta do Distrito Federal, cujo capital social pertence ao DF (51%) e à União (49%) e possui notável expertise no que tange a alienação de imóveis próprio ou de terceiros. Os pontos a serem destacados na possível escolha desta alternativa são:

Das etapas preliminares:

Elaboração e assinatura de convênio a ser celebrado entre Terracap e UnB visando a prestação dos serviços;

Disponibilização da FUB das matrículas individualizadas e relação dos imóveis que serão objeto de alienação para realização de vistoria e avaliação dos apartamentos;

Elaboração do Edital de Licitação pública, nos moldes do edital de licitação 05/2012, realizado no dia 14 de junho de 2012, em parceria com a SEPLAN, na qual foram realizadas vendas de imóveis funcionais de propriedade do Distrito Federal.

Dos prazos (estimados):

30 dias - para publicação da abertura do edital de licitação no DODF, exclusivamente com os imóveis objeto do convenio;

Neste período serão realizados os ajustes dos termos do edital entre a Terracap e UnB; Elaboração de Vistoria; Laudo de Avaliação; Aprovação da minuta do edital em DIRET)

60 dias - para realização da licitação pública;

90 dias - para realização da primeira homologação dos resultados da licitação (e sobrestamento de licitantes que, porventura, nos termos do edital, solicitem prorrogação de prazo, cuja autorização poderá ensejar a manifestação da UnB);

100 dias - Transferência dos valores referentes ao pagamento da entrada inicial à UnB, dos licitantes cujo resultados foram homologados na primeira decisão DIRET.

Do custo dos serviços:

A título de taxa de administração, a retenção de 5% sobre o resultado das atividades imobiliárias.

Ao optar por essa alternativa e fossem vendidos o montante de R\$ 22.000.000,00, conforme previsão de receita para alienação da UnB, os custos superariam o valor de R\$ 1.000.000,00. Entende-se, desta forma, a adesão a plataforma VendasGov ser mais vantajosa, visto que a produção de laudos de avaliação e condução do processo licitatório será feito por servidores da própria Universidade. Por este sentido considera-se inviável esta solução.

II - Caixa Econômica Federal - CEF

Atualmente, a CEF possui um serviço específico para órgãos públicos, que permite adaptações que atenderiam as necessidades da FUB no que diz respeito a alienação dos imóveis, intitulado Caixa políticas públicas. Além disso, destaca-se que a CEF também possui expertise para a condução de todas as etapas do processo de alienação dos bens imóveis.

No dia 26 de março de 2021, parte da comissão, se reuniu com a equipe da caixa e formalizou pedido de detalhamento da adequação do serviço prestado pela CEF para a possível alienação de 12 imóveis de propriedade da FUB. No dia 07 de junho de 2021, a CEF formalizou proposta com os seguintes itens:

- a) CAIXA Políticas Públicas inexigibilidade monetização ativos;
- b) Projeto Básico (CPS com o MAPA);
- c) Parecer CONJUR CPP;
- d) Minuta de Contrato de Prestação de Serviços do produto CAIXA Políticas Públicas;
- e) Proposta.

Documento SEI nº. 6778779.

Resumidamente, a proposta da CEF tem validade de 90 dias e contempla a assistência técnica da seguinte maneira:

- I - Assessoramento para elaboração de Diagnóstico de Ativos Imobiliários Urbanos, visando a atualização patrimonial para Monetização de Ativos ou alienação dos imóveis.
- II - Assessoramento para Elaboração de Edital e documentos necessários relativos à venda dos ativos.

Do etapas dos serviços a serem executados:

- III - Análise de documentação
- IV - Mapeamento e caracterização dos ativos imobiliários
- V - Execução de avaliações de imóveis
- VI - Informações, Serviços Complementares e Relatório Final
- VII - Assistência Técnica - Assessoramento para Elaboração de Edital de Venda de Imóveis e documentos correlatos à Alienação

Do prazo (estimado):

- VIII - 90 dias para execução¹

Do custo dos serviços:

Valor total de 160.000,00

Apesar do montante para a contratação ser de R\$ 160.000,00, trata-se apenas de realização de etapa inicial e de toda maneira a UnB deveria ter uma

plataforma para publicar o edital e anunciar os imóveis na concorrência pública. Por este sentido considera-se inviável esta solução.

Os softwares utilizados pela Terracap ou das soluções apresentadas pela CEF são de propriedade das próprias instituições não sendo Software Público Brasileiro, conforme Portaria STI/MP nº. 46/2016. Além disso, o portal VendasGov não consta no catálogo de softwares públicos, conforme consulta ao site: <https://www.gov.br/governodigital/pt-br/software-publico>

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo da adesão é de R\$ 4.796,27 por cada imóvel cadastrado na plataforma vendas.gov. Estima-se que serão cadastrados o total de 56 imóveis com o custo de R\$ 268.591,12.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A priori serão cadastrados 19 imóveis na plataforma. Não há necessidade de parcelamento. Caso todos os imóveis não sejam vendidos pelo valor estimado no primeiro edital, dentro dos limites da lei - nº 14.011/20, será necessário adicionar novos imóveis para alcançar o valor estimado na LOA 2021.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações que guardam relação/afinidade com a solução da adesão desta plataforma.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Trata-se da adesão a plataforma Vendas.gov (imoveis.economia.gov.br) recentemente desenvolvida pelo Serviço Federal de Processamento de dados (SERPRO) em parceria com a Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

A adesão a plataforma é subsidiada pelo estudo realizado pela comissão de planejamento da licitação alienação de imóveis da Universidade de Brasília, nomeada pelo Ato 34/2021 do DAF, tratando-se de uma alternativas de mercado encontradas.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Estima-se que a UnB realize a alienação dos imóveis selecionados pelo Decanato de Planejamento, Orçamento e Avaliação no exercício financeiro de 2021, com a utilização desta plataforma.

Ademais, entende-se que com a adesão a plataforma Vendas.gov será possível:

- Reduzir custos no processo de concorrência pública da alienação dos imóveis;
- Integrar nova plataforma nos processos internos da UnB, para viabilizar venda de imóveis.
- Dar celeridade a condução da concorrência pública para alienação de imóveis realizada pela UnB.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Como requisito para contratação faz-se necessário a assinatura ao contrato de adesão para prestação de serviços especializados de tecnologia da informação, conforme consta neste processo.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impacto ambiental algum com a adoção desta plataforma digital.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

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

14.1. Justificativa da Viabilidade

Entende-se como plausível a adesão a plataforma Vendas.gov, na qual foi elaborada

com a finalidade de subsidiar os órgãos públicos que tenham a necessidade de realizar concorrência pública para alienação de imóveis.



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Henrique Neris Veloso, Coordenador(a) da Coordenadoria de Mercado Imobiliário da Secretaria de Patrimônio Imobiliário**, em 22/09/2021, às 13:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Priscilla Madalena Duarte da Mata, Coordenador(a) da Coordenação de Licitações da Diretoria de Compras do Decanato de Administração**, em 23/09/2021, às 08:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Muzzi Soares, Analista de Tecnologia da Informação da Secretaria de Tecnologia da Informação**, em 23/09/2021, às 08:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Pinheiro Cortez, Administrador(a) do Decanato de Administração**, em 23/09/2021, às 09:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.unb.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_organizacao_acesso_externo=0, informando o código verificador **7187385** e o código CRC **9B5EB31F**.