

JUSTIFICATIVA DE SELEÇÃO DE FORNECEDORES

Divinópolis, 15 de maio de 2025.

Assunto: Cotação de implementação de solução tecnológica visando a gestão inteligente de ativos imobiliários dos municípios consorciados ao CIMMVI

Referente ao: PMI 001/2024 c/c Pregão Eletrônico nº 001/2025

O Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes, pessoa jurídica de Direito Privado já qualificada nos autos do Procedimento de Manifestação de Interesse nº 001/2024, autorizada a realizar a apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos técnicos, destinados a contratação de fornecedores, implementação e operação do sistema de Central de Compras Públicas do Consórcio Intermunicipal dos Multifinalitário dos Municípios do Vale do Itapecerica - CIMMVI, vem, por meio deste, justificar a origem dos fornecedores que foram solicitadas as cotações, conforme recomendação do parecer jurídico do Pregão Eletrônico nº 001/2024.

1. BREVE SÍNTESE

A gestão de imóveis públicos, apesar de sua importância, não tem sido política priorizada pela Administração Pública, conforme se constata das conclusões exaradas no Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica, Jurídica e Ambiental (EVTEJA). Com efeito, a ausência de processos por parte da Administração para a implementação de soluções nesse sentido foi constatada novamente na fase de buscas por orçamentos.

Isso porque, diante de buscas realizadas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) (critério positivado no Art. 23, § 1º, I), nenhuma contratação com objeto minimamente semelhante fora encontrada. Do mesmo modo, não se identificaram contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no



período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços (critério positivado no Art. 23, § 1º, II).

Adicionalmente, cumpre informar que foram realizadas buscas no Painel de Preços do Gov., utilizando-se, como critérios de pesquisa, palavras-chave diretamente relacionadas ao objeto da contratação, tais como “regularização de imóveis”, “topografia” e “planialtimétrico”, “software de gestão de imóveis” etc.

Em observância à diretriz do próprio portal, foram indicadas no mínimo duas especificações técnicas, de forma ampla e não restritiva, a fim de garantir maior amplitude nos resultados. Não obstante, as contratações identificadas não apresentavam aderência ao objeto pretendido, sendo que as poucas ocorrências similares demonstraram variação de valores extremamente discrepantes, o que inviabilizou a obtenção de um padrão de referência confiável.

Saliente-se, também, que as empresas de gestão de imobiliário não possuem em seu portfólio soluções parecidas para a realização de levantamento, gestão, acompanhamento, avaliação e manutenção de inventário por meio de solução tecnológica (software), impossibilitando, também, o uso do critério do inciso III do Art. 23, § 1º, II.

Assim, procedeu-se à solicitação de orçamentos a empresas especializadas no ramo de tecnologia da informação/voltadas à gestão de imobiliário, para estimar o valor para se implementar uma solução de Tecnologia da Informação de gestão de imóveis públicos.

Pois bem, a solicitação direta de orçamento a potenciais fornecedores foi medida imperativa, considerando que as pesquisas norteadas pelos outros parâmetros da Lei Federal nº 14.133/2021 não restaram frutíferas, resultado condizente com o que já apontava o EVTEJA desenvolvido pelo PTCI. No entanto, trata-se de hipótese que pode ser empregada nesse cenário, afinal, a lei permite seu uso caso “não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital” (Art. 23, § 1º, IV da Lei de Licitações):

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 1º No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, conforme regulamento, o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, **adotados de forma combinada ou não**:

IV - **pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação**, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital.

É cediça a recomendação de consultar o máximo de fontes possíveis, de forma a refletir da melhor maneira possível o comportamento do mercado, criando uma cesta de preços com amplitude suficiente e proporcional ao risco da compra. No entanto, por outro lado, o próprio artigo 23, § 1º reconhece que os parâmetros podem ser “adotados de forma combinada, ou não”.

Nesse sentido, o Tribunal de Contas da União já reconhece, há muito tempo, que não se pode proceder com excesso de formalismo na fase interna da licitação, quando da necessidade de estimar preços, devendo o processo de estimativa de preços guardar razoabilidade com as condições fáticas de mercado:

Observe os princípios que orientam o procedimento licitatório (Art. 3.º da Lei n.º 8.666/93), em especial ao princípio da isonomia entre os licitantes, ainda que se trate de simples cotação de preços junto a fornecedores a qual deve ser a mais ampla possível, **porém dentro das limitações de mercado existentes para determinados objetos, cuja existência deve ser justificada**;

(Acórdão nº 2.203/2005 – 1ª Câmara – Grifo Nosso)

Pois bem, visando a obtenção da estimativa de preços, primeiramente, foram realizadas pesquisas por meio de buscadores do google visando encontrar empresas que, potencialmente, estariam dispostas a participar do certame. Para encontrar os contatos, foram utilizados critérios objetivos nos motores de busca, como “software de gestão imobiliária”, “gestão de imóveis”, “gestão imobiliária”, dentre outros.

cc: Licitacao@xresolucoes.com.br,
lander@inovamobil.com.br,
comercial@findsolucoes.com.br,
vendas@imobzi.com,
contato@docket.com.br,
comercial@unsoft.com.br,
comercial@imobils9.com.br,
widesys@widesys.com.br,
contato@moldsystems.com.br,
contato@imobase.com.br,
"contato@oragoapp.com.br" <contato@oragoapp.com.br>,
info@mercadodenegocios.com,
atendimento@pellisistemas.com.br,
relacionamento.anuncios@loft.com.br,
phgf.adv@gmail.com

data: 29 de dez. de 2024, 01:41

assunto: Solicitação de cotação - Software de gestão de imóveis em

2. DA JORNADA DA PESQUISA DE PREÇOS REALIZADA



Para definir o valor de referência sob a Lei 14.133/2021, o gestor público deve seguir um processo rigoroso e baseado em evidências, conforme estabelecido pelo Artigo 23 da lei. O objetivo é assegurar que o preço estimado para a contratação seja justo, compatível com o mercado e reflita as condições específicas do objeto a ser contratado. A etapa fundamental é a pesquisa e análise aprofundada de preços.

A pesquisa de mercado deve ser abrangente, buscando dados em fontes variadas e confiáveis. A lei e regulamentos complementares indicam uma ordem de preferência para as fontes, visando maior fidedignidade

São exemplos de fontes as contratações similares de outros entes públicos, a pesquisa em mídia especializada. Assim, deve-se consultar portais de transparência e sistemas eletrônicos de compras (como o Compras.gov.br no âmbito federal) para identificar contratações recentes de objetos idênticos ou similares.



Pois bem, a pesquisa se mostrou dificultosa, e os processos encontrados não abrangem o lapso temporal que a lei permite para que possam integrar a cesta de preços. Vejamos alguns de modo exemplificativo:

	<p>PREFEITURA MUN. DE DOM MACEDO COSTA CNPJ Nº 13.827.019/0001-58 PRAÇA CÔNEGO JOSÉ LOURENÇO, S/Nº, CENTRO CEP: 44.560-000 TEL: (75)3648-2127/2169 WWW.DOMMACEDOCOSTA.BA.GOV.BR DOM MACEDO COSTA – BA</p>	 <p>DOM MACEDO COSTA PREFEITURA MUNICIPAL CONSTITUÍDA EM 1962</p>
<p>EDITAL DE LICITAÇÃO PREGÃO ELETRÔNICO SRP Nº 007/2022/SRP</p>		
<p>Toma-se público, para conhecimento dos interessados, que o MUNICÍPIO DE DOM MACEDO COSTA, por meio de seu Pregoeiro Auxiliar, sediada a Praça Cônego José Lourenço, s/nº, Centro, Dom Macedo Costa, Bahia, realizará licitação para REGISTRO DE PREÇOS, na modalidade PREGÃO, na forma ELETRÔNICA, do tipo Menor Preço, nos termos da Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, Decreto federal 10.024 de 2019, do Decreto Municipal nº 020, de 30/01/2017 (Pregão Eletrônico), do Decreto nº 5.450, de 31 de maio de 2005, do Decreto nº 7.892, de 23 de janeiro de 2013, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 2, de 11 de outubro de 2010, da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, aplicando-se, subsidiariamente, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, Decreto Municipal nº 013, de 15/02/2009 (Pregão), Decreto Municipal nº 15, de 17/02/2014 (Sistema de Registro de Preços), Decreto Municipal nº 009, de 09/01/2017 (Pesquisa de Preços), (Processo Administrativo Sancionador) e as exigências estabelecidas neste Edital.</p>		
<p>Data da sessão: 17/03/2022 Horário: 13h30 min (Horário de Brasília) Local: Portal de Compras do Governo Federal – www.comprasgovernamentais.gov.br</p>		
<p>1. DO OBJETO</p> <p>1.1. O objeto da licitação é a formação de registro de preço para a contratação de empresa para realização de levantamento topográfico cadastral e planialtimétrico georreferenciado, no Município de Dom Macedo Costa.</p>		

Pregão eletrônico para realização de levantamento topográfico planialtimétrico. Em que pese seja um dos itens a serem executados na contratação, o processo é antigo.





ASTORGA
PREFEITURA MUNICIPAL



PREGÃO ELETRÔNICO

074/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTORGA

OBJETO

Contratação de empresa para prestação de serviços técnicos especializados em Georreferenciamento de imóveis urbanos, avaliação de imóveis, levantamento patrimonial, elaboração de inventário físico e financeiro e alimentação do sistema de gerenciamento de dados do patrimônio imobiliário da Prefeitura Municipal de Astorga.

VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

R\$ 113.010,00 (cento e treze mil e dez reais)

O processo apesar de guardar parcial similaridade do objeto, é antigo, feito há mais de um ano, fugindo aos critérios impostos pela Lei 14.133/2021

DOWNLOAD DE EDITAIS

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Empresa Gestora de Ativos
Código da UASG: 179102

Pregão Eletrônico Nº 00007/2021 - (Decreto Nº 10.024/2019)
Objeto: Objeto: Pregão Eletrônico - Contratação de Solução Tecnológica e Gestão de Vendas de Imóveis Não de Uso com o objetivo de atender, de maneira centralizada e automatizada, as demandas existentes nos processos de alienação dos imóveis não de uso de propriedade da EMGEA ou de seu interesse, localizados em todo o território nacional, conforme condições e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.
Edital a partir de: 26/10/2021 das 08:00 às 12:00 Hs e das 14:00 às 17:59 Hs
Endereço: Sbs Quadra 02 Bloco B, Ed. São Marcus - Asa Sul - BRASÍLIA (DF)
Telefone: (0xx61) 32144963
Fax: (0xx61)
Entrega da Proposta: 26/10/2021 às 08:00Hs

Histórico de eventos publicados...

Itens de Serviços

1 - Estudo, Avaliação, Projeto - Imóveis
 Solução Tecnológica e Gestão de Vendas de Imóveis Não de Uso - Comissão de intermediação sobre o valor de cada imóvel efetivamente vendido pela solução. O valor registrado no sistema em reais será convertido para percentual, como exemplo, o valor de R\$ 1,00 (um real), corresponderá à 1,00% (um por cento), ou o valor de R\$ 0,99 (noventa e nove centavos), corresponderá à 0,99% (zero virgula noventa e nove por cento).
 Tratamento Diferenciado: -
 Aplicabilidade Decreto 7174: -
 Aplicabilidade Margem de Preferência: Não
 Quantidade: 1
 Unidade de fornecimento: Unidade

2 - Estudo, Avaliação, Projeto - Imóveis
 Solução Tecnológica e Gestão de Vendas de Imóveis Não de Uso - Serviço de pós-venda. O valor registrado no sistema em reais será convertido para percentual, como exemplo, o valor de R\$ 1,00 (um real), corresponderá à 1,00% (um por cento), ou o valor de R\$ 0,99 (noventa e nove centavos), corresponderá à 0,99% (zero virgula noventa e nove por cento).
 Tratamento Diferenciado: -
 Aplicabilidade Decreto 7174: -
 Aplicabilidade Margem de Preferência: Não
 Quantidade: 1
 Unidade de fornecimento: Unidade

Grupos
G1
 1 - Estudo, Avaliação, Projeto - Imóveis
 2 - Estudo, Avaliação, Projeto - Imóveis

Informações Adicionais do Download
O conteúdo deste edital é de inteira responsabilidade do órgão licitante, e eventuais problemas devem ser tratados com o mesmo.

Novamente, o procedimento supera o interregno permitido pela lei, embora parcialmente guarde semelhanças com o objeto que se pretende contratar

PEGÃO ELETRÔNICO 13/2022 - PREST. SERVIÇO REGULARIZAÇÃO TITUL. IMÓVEIS

AVISO

A Comissão de Pregão Eletrônico da Secretaria de Estado da Casa Civil torna público que fará realizar a seguinte licitação:

LICITAÇÃO: PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2022

OBJETO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO DE TITULARIDADE DE IMÓVEIS ESTADUAIS, QUANTIFICADOS POR REGIÕES DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA FORMA DO TERMO DE REFERÊNCIA ANEXO I.

TIPO: MENOR PREÇO GLOBAL DO LOTE ÚNICO

DATA DE REALIZAÇÃO: 17/11/2022 às 11:00h

PROCESSO ELETRÔNICO: SEI-120130000488/2021

ENDEREÇO ELETRÔNICO: <https://www.compras.rj.gov.br>

Embora o objeto do Pregão pretendesse a regularização de imóveis, sendo o processo de 2022, não teria como utilizá-lo como base



Pois bem, além dos processos destacados supra, vez ou outra se encontravam processos que parcialmente se adequavam ao processo de licitação instaurado pelo CIMMVI, mas alguns desses, com descrição incompatível com o objeto pretendido, outros, por sua vez, muito antigos.

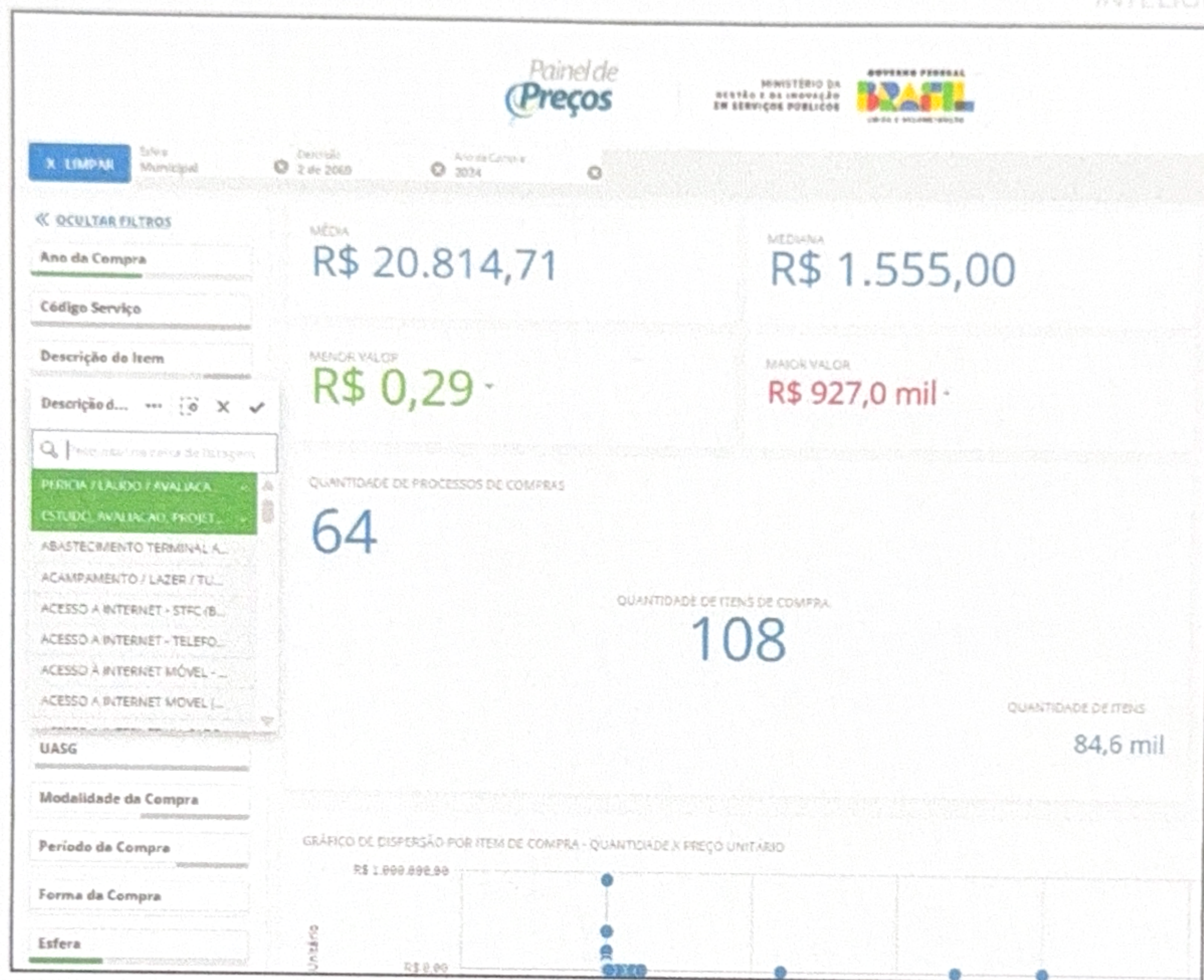
Assim, embora vez ou outra fosse possível identificar editais que guardassem algum nível de similaridade com o objeto pretendido (nunca atendendo a completa identidade), os procedimentos não eram passíveis de utilização.

Em pesquisa realizada no painel de preços, demonstrou-se que os itens não se encontram padronizados nas contratações públicas, e portanto, no painel de preços, se constatou grandes flutuações, em razão, repita-se, de diferentes especificações que podem apresentar.

Assim, para demonstrar que, de fato, seu uso não poderia ter sido privilegiado, vejamos os resultados de pesquisas para os itens que compõem o pregão:

Tratando-se do item de avaliação de imóveis, no qual se empregou como definição de itens: ESTUDO, AVALIAÇÃO, PROJETO - IMÓVEIS e PERICIA/LAUDO/AVALIAÇÃO - TÉCNICA, para o ano de 2024, na esfera municipal:





Para alguns itens, o painel de preços se mostrou ineficaz. Veja-se o caso de serviços de regularização de imóveis, para o ano de 2024, que não se encontra resultados compatíveis em nenhuma das esferas:





PTCI

PARQUE
TECNOLÓGICO
DE CIDADES
INTELIGENTES

Painel de Preços **MINISTÉRIO DA SAÚDE** **BRASIL**

Limpar **Regularização** **Todos** **Ano de Compra** **2024**

OCULTAR FILTROS

Ano de Compra **Código Serviço** **Descrição do Item**

Descrição **Quantidade de Processos de Compra** **Quantidade de Itens de Compra** **Quantidade de Itens**

Menor Preço **Menor Valor**

R\$ 44,39 **R\$ 44,39**

R\$ 44,39 **R\$ 44,40**

1 **1** **58**

GRÁFICO DE DISPERSÃO POR COTA DE COMRA - QUANTIDADE ESPERADA

R\$ 12,00 **R\$ 40,00**

Preço - R\$ 12,00 **Preço - R\$ 40,00**

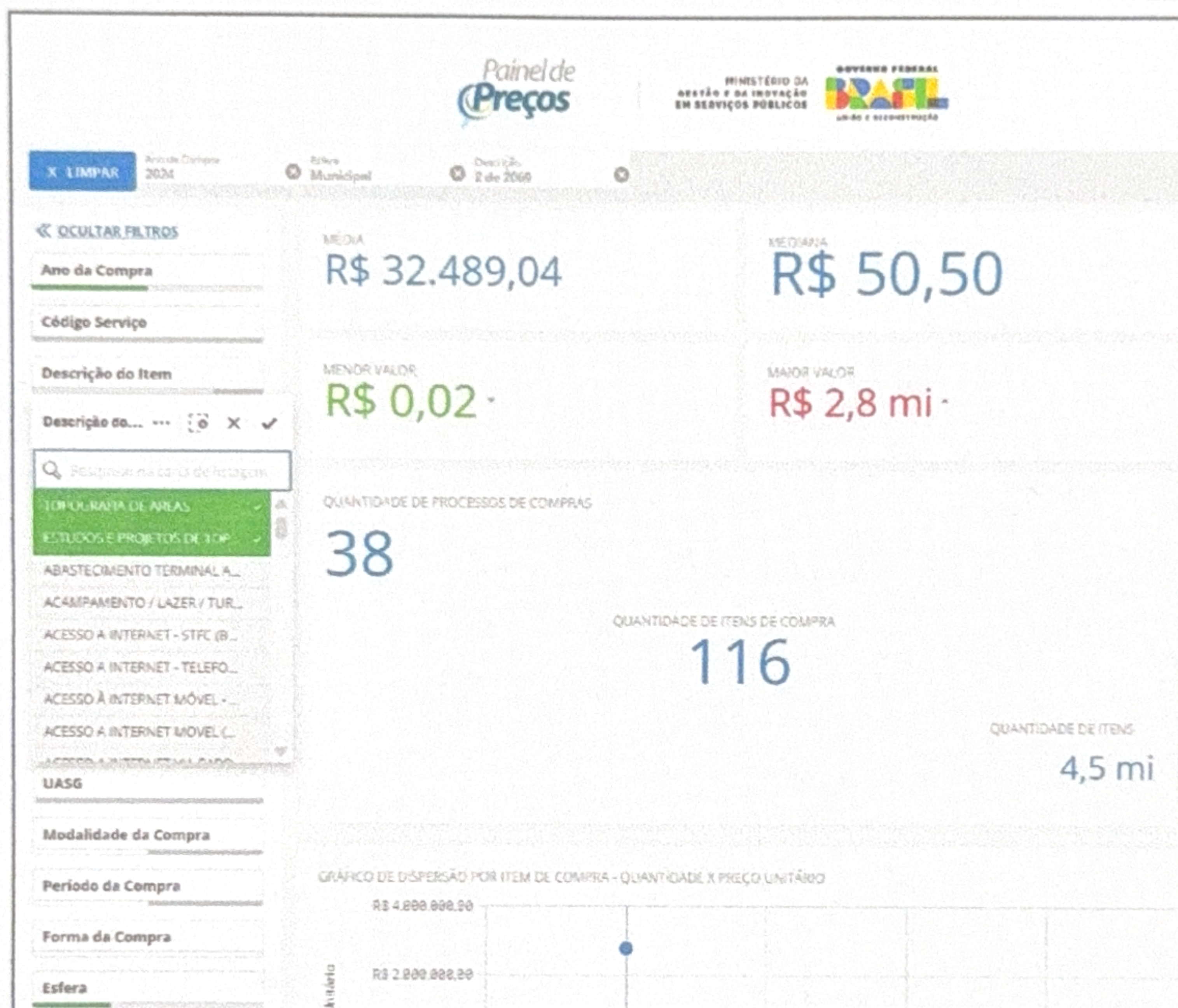
Item com quantidade irrisória de processos, e em análise mais detida, não contempla as necessidades da Administração, reforçando os argumentos do EVTEJA

No esforço de identificar o preço para os serviços de planialtimetria (levantamentos topográficos) foi aplicado os filtros “ESTUDOS E PROJETOS DE TOPOGRAFIA” e “TOPOGRAFIA DE ÁREAS”, no âmbito municipal, em 2024. Verificou-se os seguintes preços, à semelhança dos serviços de avaliação, apresentando alta variabilidade de preços e padronização de objeto inexistente, que impede considerar os serviços como base:



PTCI

PARQUE
TECNOLÓGICO
DE CIDADES
INTELIGENTES

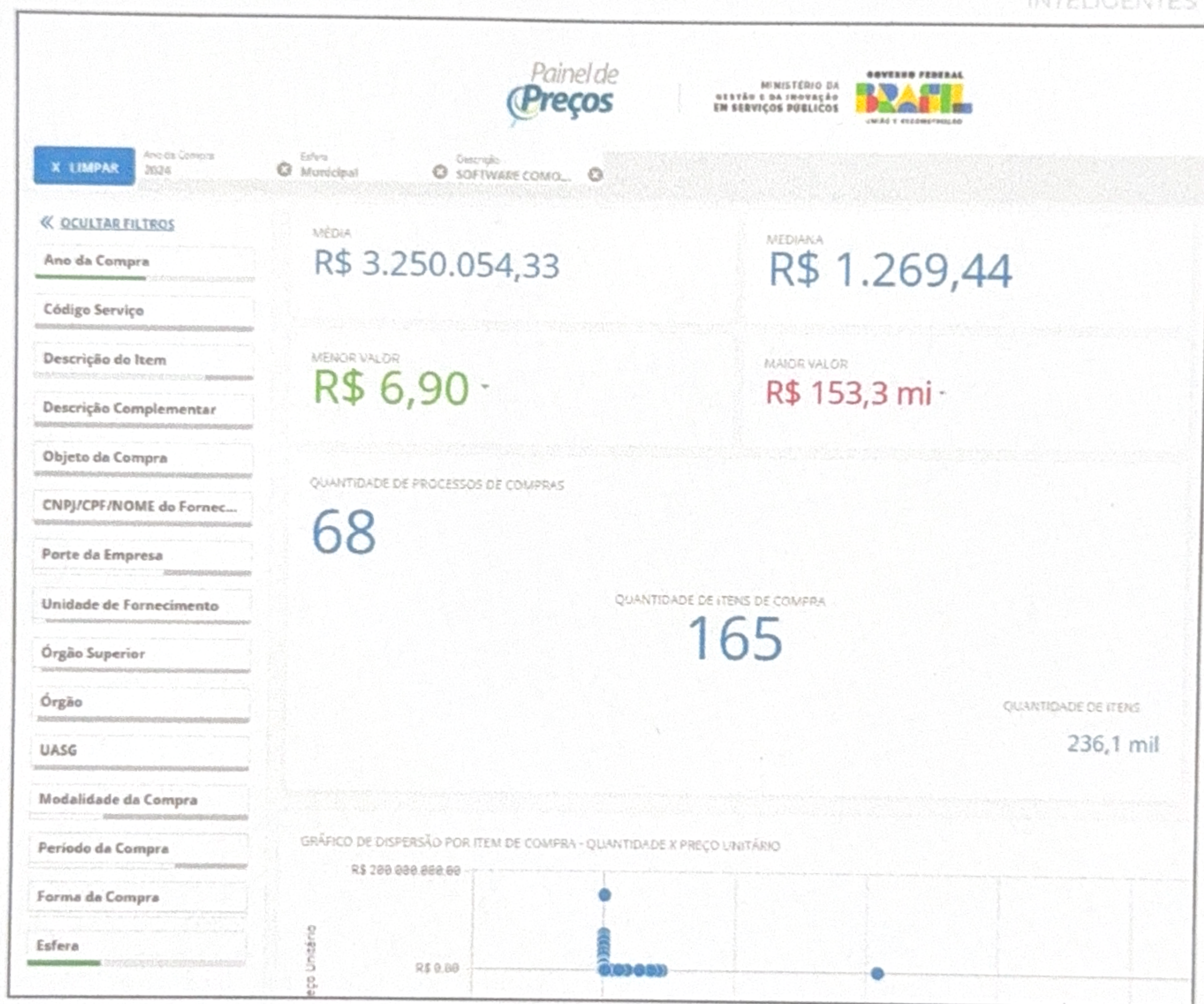


Para a locação de software, para o ano de 2024, utilizando a descrição “SOFTWARE COMO SERVIÇO - SAAS”, na esfera municipal, foi identificado, também, alta variabilidade:



PTCL

PARQUE
TECNOLÓGICO
DE CIDADES
INTELIGENTES



E para os serviços de manutenção e suporte especializado recorrente presencial, foram utilizadas as definições “MANUTENÇÃO DE SOFTWARE (CORRETIVA, PREVENTIVA E ADAPTATIVA)” e “SUSTENTAÇÃO DE SOFTWARE”, que, para o ano de 2024, no âmbito municipal, apresentou os seguintes preços:

PTCL - Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes
Rua Pernambuco, 60 - 13º Andar - Centro
35500-008 - Divinópolis - MG - Brasil



Assim, diante da complexidade de determinar com exatidão a aplicabilidade dos objetos encontrados nos filtros ao caso em concreto, considerando que seu uso indiscriminado poderia resultar de valores incompatíveis com a realidade econômica local, ou, ainda, que os serviços não apresentam a mesmas especificações, optou-se por desprezar as pesquisas realizadas.

Em anexo, são enviados os documentos em formato excel, quais sejam, as seguintes planilhas:

1. Relatório Painel de Preços - Avaliação de Imóveis

2. 2. Relatório Regularização Fundiária;
3. 3. Relatório de Preços - Estudos e projetos de topografia;
4. 4. Relatório Painel de Preços - SaaS;
5. 5. Relatório Painel de Preços - Manutenção e sustentação.

As planilhas demonstram que, para esses itens, homologados em licitações, apesar de possuírem a mesma descrição, possuem graus diferentes de personalização do serviço, criando variações abruptas no preço, sem estabilidade de valores nos itens medianos, ressaltando-se, também, que para os serviços de regularização fundiária sequer foi possível determinar um valor prévio, em razão da ausência de contratações (apenas uma encontrada).

É crucial analisar as condições da contratação para garantir a comparabilidade, e diante desse fato, nenhuma pesquisa se mostrou apta a dar uma estimativa de preços segura para a contratação.

Em pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de fabricantes (websites de e-commerce de empresas), no entanto, esses sites não disponibilizam preços prévios, apenas telefones de contato para orçamento, o que foi feito.

Assim, foram solicitadas cotações formais as solicitações foram idênticas para todos, detalhando as especificações técnicas, quantidades, prazos e condições. Os retornos serão pormenorizados nos tópicos seguintes.

3. DAS RESPOSTAS DAS COTAÇÕES DIRETAS

Enviadas as solicitações, algumas respostas foram recebidas, das quais passa-se a discorrer.

Acerca das empresas que devolveram negativas, demonstrar-se-á a razão para terem sido escolhidas para solicitação de orçamento, visto que, embora tenham retornado negativas,

era razoável solicitar às empresas uma estimativa de custos, dado que as atividades econômicas que exercem guardam relação com o objeto licitado.

Acerca das empresas que retornaram os e-mails enviados com orçamentos, repisa-se que o envio se deu pelo fato de que, uma vez identificadas tais empresas, constatou-se que, em análise às atividades econômicas desenvolvidas, era de se esperar que as empresas poderiam se interessar em participar do certame, o que se confirmou com a formalização do envio das cotações.

É o que fora destacado no EVTEJA:

(...) Todavia, repisa-se que inexistem, nas outras hipóteses legais previstas no Art. 23 da Lei de Licitações, a possibilidade de extrair cotação para o presente objeto, principalmente considerando que ele será realizado em lote único, conforme justificativa técnica realizada neste EVTEJA.

Assim, procedeu-se ao envio de solicitações a fornecedores que possuem finalidade empresarial compatível com o objeto da licitação, visando a satisfação das finalidades da Administração desejadas no presente processo. Mediante buscas, foram encontradas três empresas que potencialmente podem satisfazer ao objeto, sendo elas a XRE, a Inovamobil e a Find.

Para garantir a economicidade da contratação, foi realizada a pesquisa de preços com os três fornecedores distintos, conforme demonstrado nos autos. Os fornecedores selecionados atuam em ramo compatível com o objeto da presente licitação, o que garante o seu conhecimento técnico e a sua capacidade de fornecer informações precisas e confiáveis sobre o objeto da contratação.

Assim, serão consideradas válidas as três cotações coletadas, procedendo-se à formação do mapa de preços, estruturada a partir dos seguintes preços (...)

Passa-se a discorrer sobre os fornecedores e a razão de realização de contato.

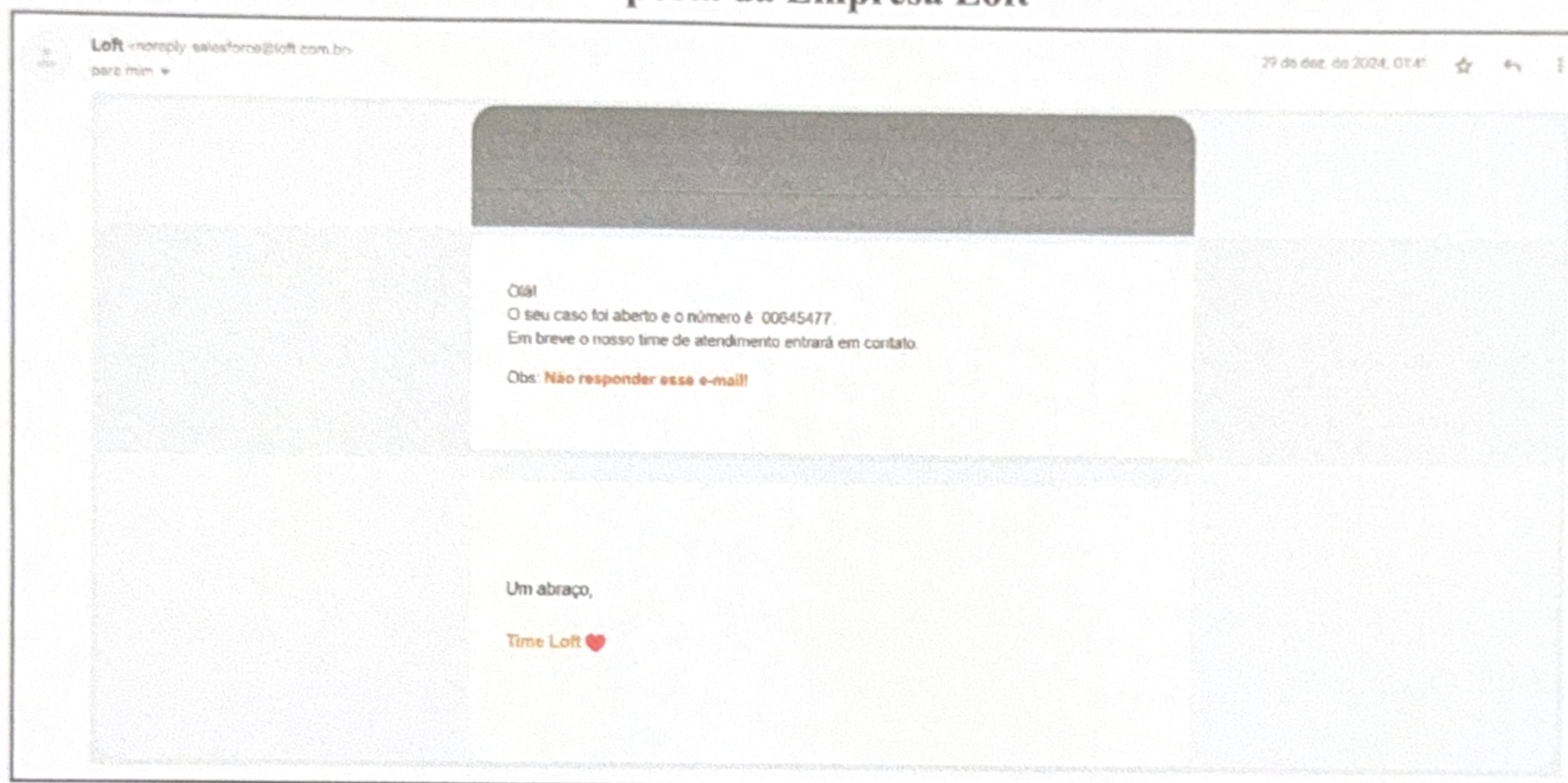
Das negativas

De forma imediata, logo após o disparo de solicitação de cotação, a empresa Loft¹² nos respondeu com o envio de uma mensagem automática, informando que o time logo entraria em contato.

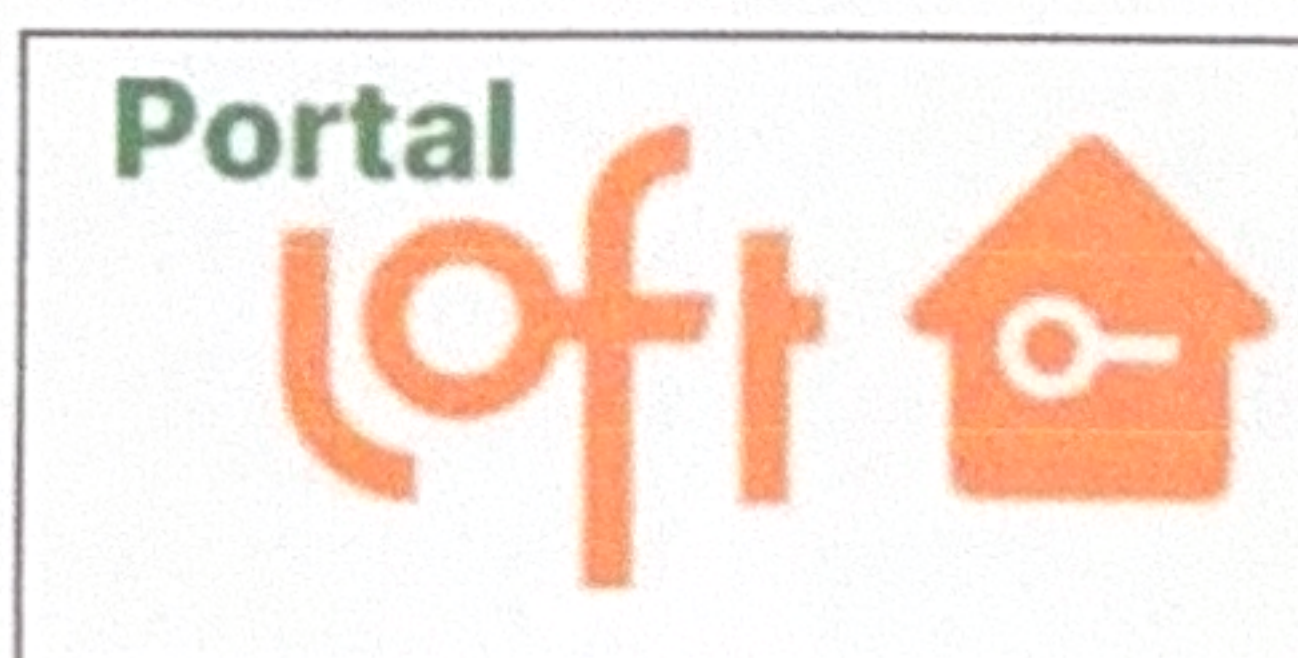
¹ Por meio do e-mail "noreply-salesforce@loft.com.br"

² Trata-se de empresa que possui como objetivo "acelerar o negócio das imobiliárias e impactar positivamente o mercado imobiliário". O site da empresa pode ser acessado em: <https://portal.loft.com.br/>. Acesso em 20 jan. 2025, às 17:50.

Resposta da Empresa Loft



Marca da Loft



Entretanto, até a presente data, 20.01.2025, a empresa não deu qualquer retorno acerca do contato realizado, **de modo que tomaremos como negativa.**

Outra das empresas contatadas foi a Universal Software³.

Marca da Unsoft



³ Trata-se de empresa que declara o seguinte objetivo “Ajudamos imobiliárias tradicionais a se transformarem em imobiliárias digitais e se tornarem líderes nas suas regiões”. Para mais, acessar o site da empresa, disponível em: <https://www.universalsoftware.com.br/a-universal>. Acesso em 20 jan 2025, às 17:50.



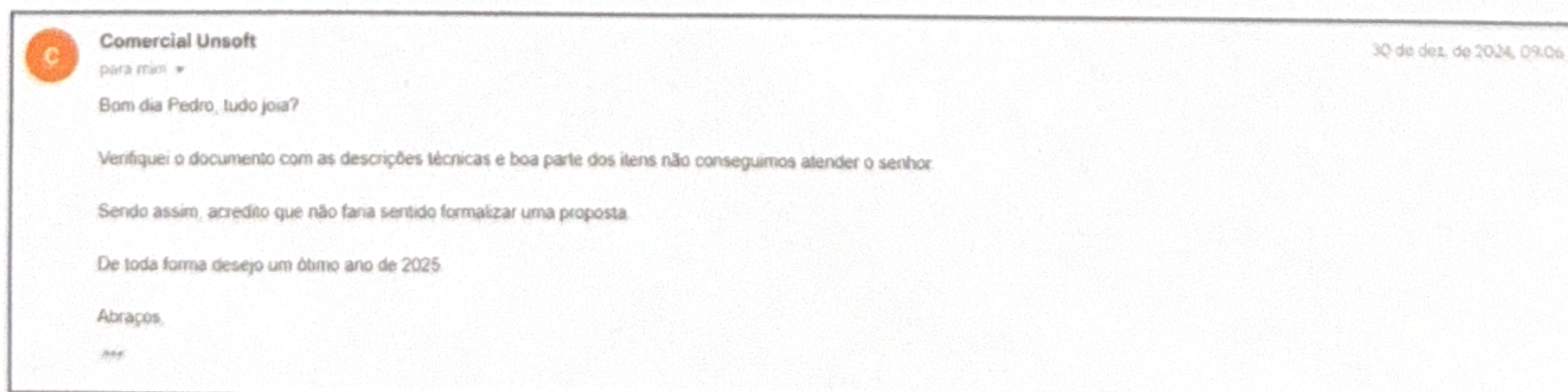
A escolha da empresa para envio de cotação se deve ao fato de a empresa desenvolver soluções que otimizam a gestão de imóveis, aproveitando-se de soluções tecnológicas para implementação de medidas mais eficientes de administração patrimonial. Veja-se a explicação do diferencial da empresa na aba “quem somos” do site:

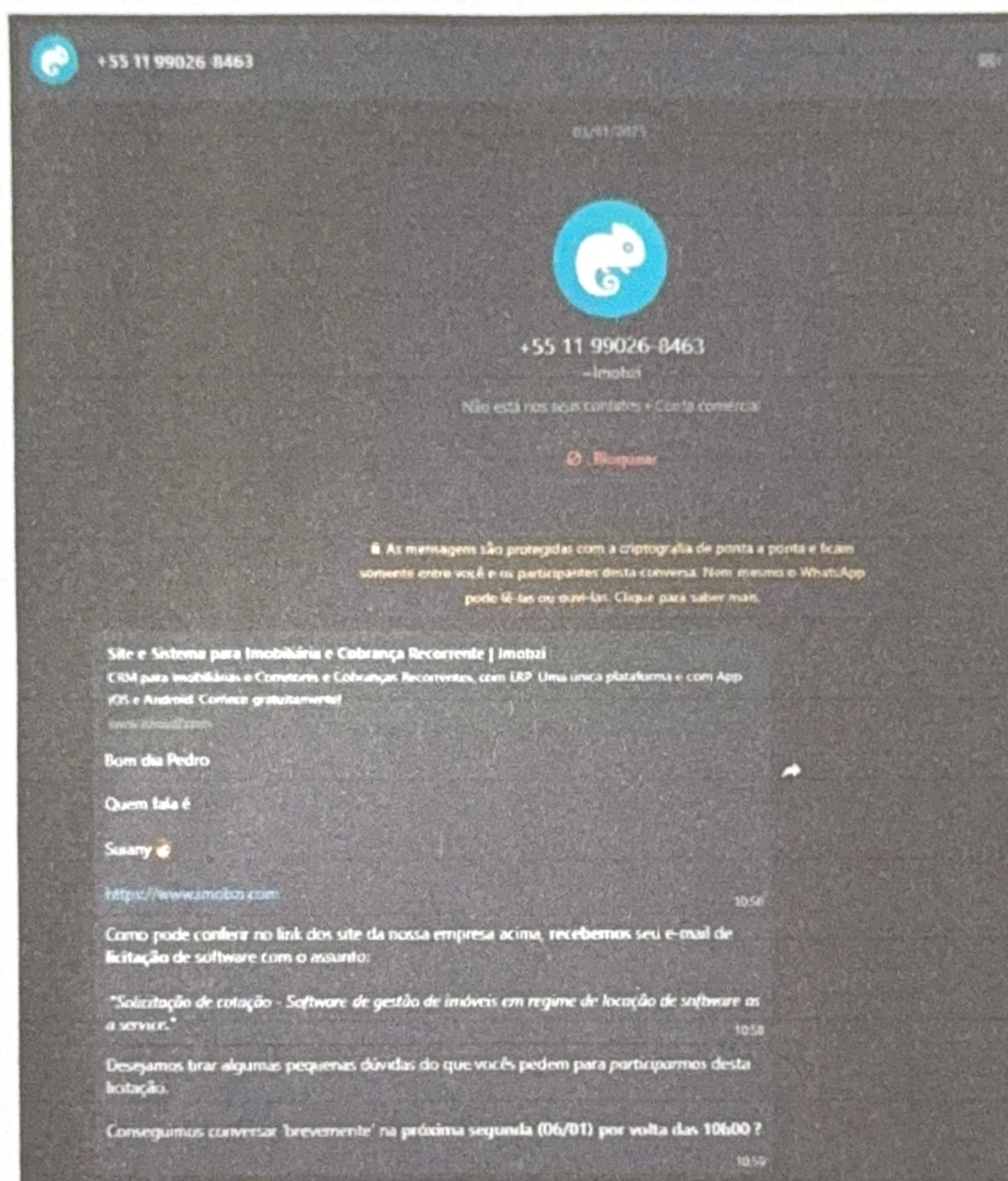
Entendemos que só tecnologia não é o suficiente é preciso educar as pessoas para o novo mercado imobiliário. Para isso, nosso processo de onboarding dentro da nossa plataforma é extremamente consultivo para que você possa aprender mais rápido e utilizar 100% das nossas funcionalidades.

Com nossa plataforma para gestão imobiliária, sua equipe dirá adeus ao trabalho manual e repetitivo, podendo focar no que realmente importa. Entregar a melhor experiência da vida para seus clientes.

Ainda no dia 30 de dezembro de 2024, a empresa retornou o e-mail afirmando a impossibilidade de atender às descrições técnicas e, assim, não encaminharam orçamento. Veja-se:

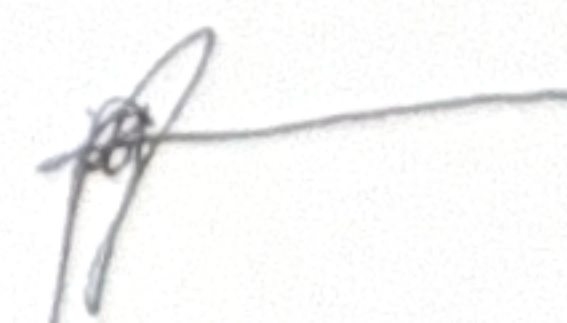
Negativa da Universal Software





Entretanto, lhe fora respondido que, de forma a efetuar a publicidade de modo transparente de todos os atos administrativos da licitação, que fossem formalizadas as dúvidas por meio de correio eletrônico, posto que a coleta de preços é uma das principais fases da fase de planejamento da licitação:

Resposta à Imobzi, requerendo formalização de dúvidas por e-mail



Outro contato que consideramos infrutífero foi o da empresa Imobzi⁴

Marca da Imobzi



Na aba “sobre nós” a empresa declara sua atuação e experiência consagrada nos seguintes ramos:

Fundada em 2004, a Imobzi, é a única plataforma completa para digitalização de dois setores de atuação:

Para Imobiliárias & Corretores. Atendemos com excelência:


CRM para os Corretores; ERP com Gestão de Locação, Venda e Financeiro com Conciliação bancária; Site para Imobiliárias; Esteira Digital para Locações, inclusive temporadas; Criamos tecnologia, para que as imobiliárias possam competir com grandes plataformas do mercado, como o QuintoAndar, a Loft e Airbnb.

Para Cobranças Recorrentes. Gestão completa com CRM & ERP!

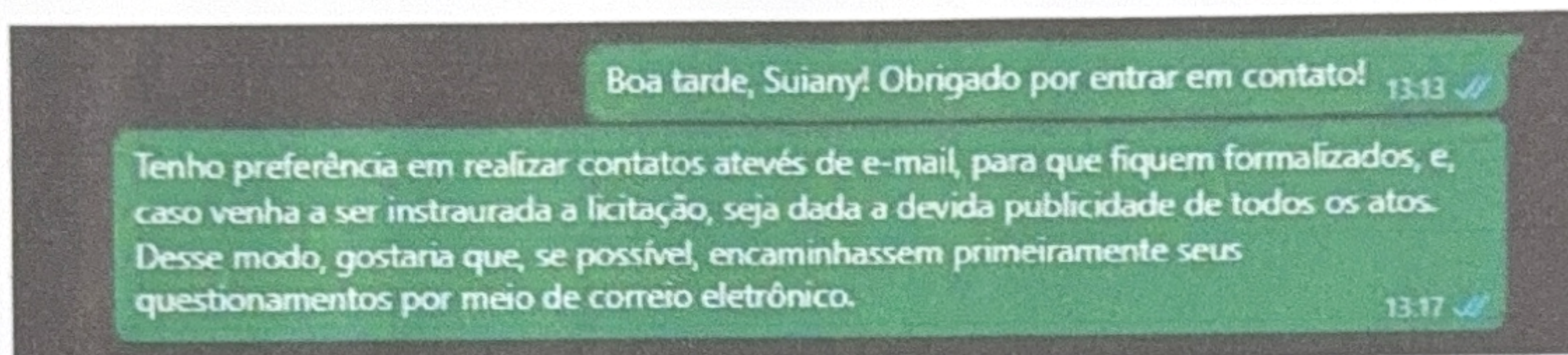
CRM com Funil de Vendas e Rodízio; CRM para Atendimento e Tarefas, com Quadros Kanban; ERP com Gestão de Assinaturas e Financeiro com Conciliação bancária; Faturamento & Meios de Pagamento, por Boleto, Pix e Cartão de Crédito.

Nessa esteira, a empresa até entrou em contato, via whatsapp, na intenção de marcar reunião com o fito de realizar maiores esclarecimentos, por meio de vídeo chamada:

Contato realizado pela Imobzi

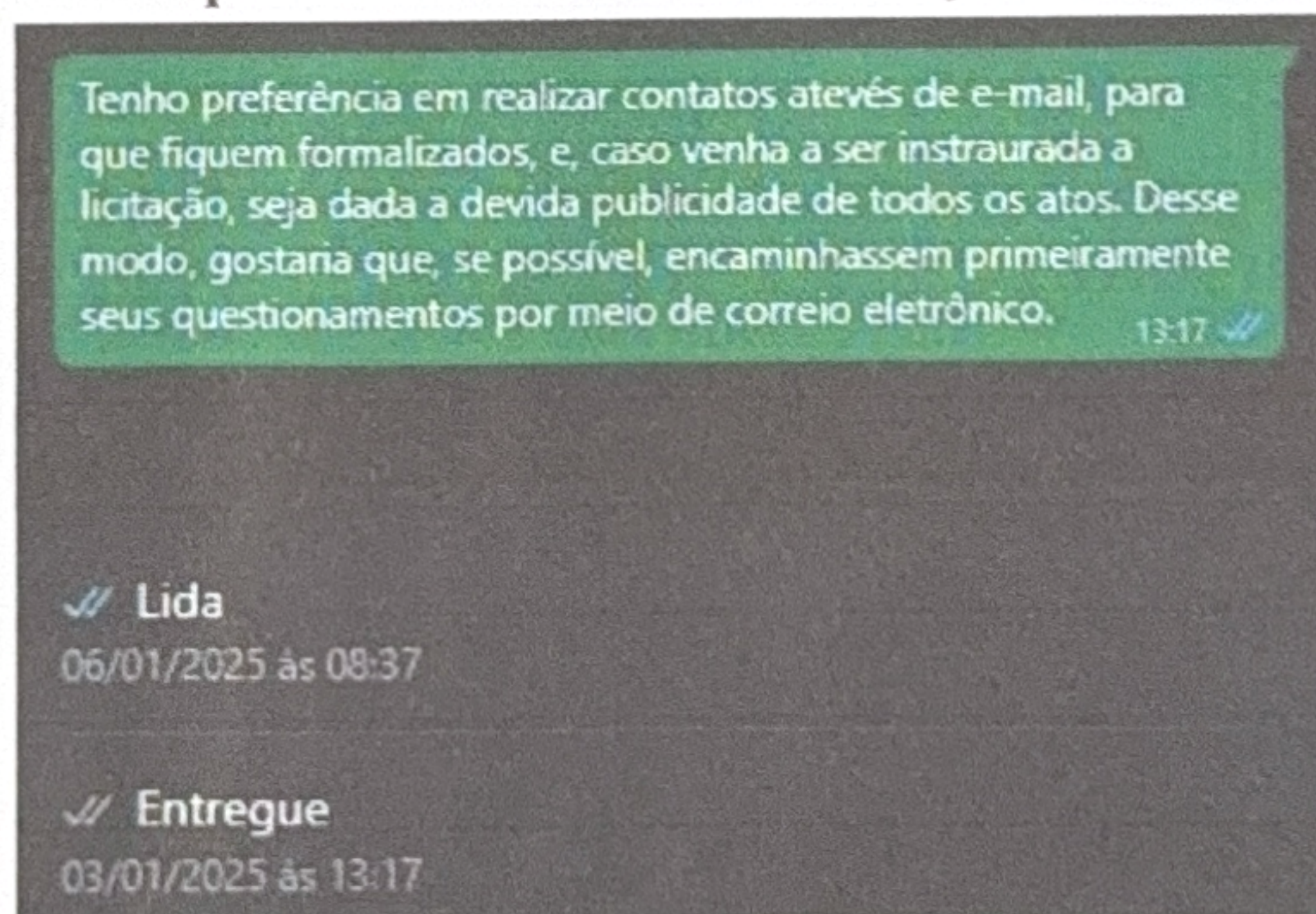


⁴ Para mais informações acerca da empresa, acessar o site dela, disponível em: <https://www.imobzi.com/conheca-a-imobzi/>. Acesso em 20 jan 2025, às 17:54.




As mensagens foram lidas dia 06 de janeiro, e, até a presente data, como não foi dado retorno sobre as dúvidas, entendemos por negativa tácita de envio de orçamento.

Confirmação de leitura da empresa, demonstrando desinteresse de formalizar os questionamentos e o envio de orçamentos



Saliente-se, porque necessário, que a medida de solicitar formalização por escrito não gera dano ao interesse público, antes, reforça a lisura do processo, pois, ainda que, *ad argumentandum tantum*, alegue-se que essa decisão possa ter afastado um potencial licitante, ele poderá, caso seja de seu interesse participar da eventual licitação, realizar solicitação formal de esclarecimentos, nos termos do Art. 164 da Lei 14.133/2021:



Art. 164. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os

PTCI - Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes
Rua Pernambuco, 60 - 13º Andar - Centro
35500-008 - Divinópolis - MG - Brasil

seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

Parágrafo único. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

Pois bem, além dos casos supramencionados, considera-se negativa tácita todas aquelas empresas que ainda não retornaram o PTCI com orçamentos, afinal, em havendo sido as solicitações enviadas dia 29 de dezembro de 2024, julga-se que se ainda não formalizaram interesse, é porque, de fato, não o farão, pois o lapso temporal dado foi amplo e mais do que o suficiente para a formalização de orçamento.

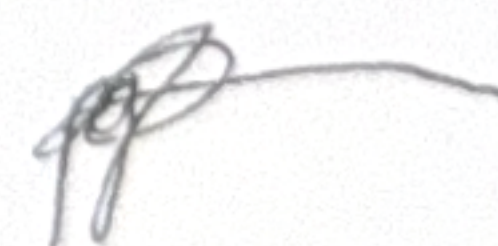
Dos retornos positivos

Como destacado anteriormente, todas as empresas contatadas foram escolhidas por meio de parâmetros de pesquisas objetivas. Por terem retornado as solicitações, julgamos que a análise realizada fora confirmada.

As empresas XRE, FIND e Inovamobil foram as empresas que retornaram cotações. Considerando que, durante o processamento da licitação, as cotações tiveram o prazo de validade expirado, foi solicitado novo envio, conforme e-mail e retornos que constam nos autos.

A Inovamobil é uma empresa que desenvolve soluções alinhadas ao uso de tecnologia da informação, destacando em seu sítio eletrônico possuírem experiência com o setor público:

Site da Inovamobil, demonstrando a compatibilidade entre a atividade empresarial desempenhada e o objeto da solução





PTCI

PARQUE
TECNOLÓGICO
DE CIDADES
INTELIGENTES

Home Sobre Soluções Blog CarreirasIdioma Fale com Vendas

SOLUÇÕES PROJETADAS PARA

Reduzir custos operacionais e otimizar processos

Fornecemos soluções inteligentes e tecnológicas para o setor de utilities, projetadas para reduzir custos, otimizar processos e automatizar tarefas manuais.

Com tecnologias avançadas, apoiamos o gerenciamento estratégico e a gestão operacional de organizações públicas e privadas, impulsionando a inovação e a evolução dos negócios.

Alcance resultados excepcionais com eficiência e inovação de verdade!


Reader®


IService®


IÁguas®


InovaPay®


ICommercial®


Venda e Locação

A capacidade da Inovamobil de integrar tecnologias pode ser crucial em um edital para gestão de imóveis públicos. Isso é especialmente relevante se a licitação exigir soluções que envolvam a digitalização de processos, automação e centralização de dados, áreas em que a Inovamobil possui expertise.

As soluções que a Inovamobil oferece são geralmente customizáveis, um ponto positivo em contratos com o setor público, que frequentemente exigem adaptação a diferentes cenários e necessidades específicas. A empresa poderia desenvolver ou adaptar softwares de gestão integrada que incluem funcionalidades para registros topográficos, avaliação de imóveis e gerenciamento de contratos, atendendo diretamente aos requisitos delineados na licitação para gestão de imóveis públicos.

A Find Soluções, por sua vez, é uma empresa que também já se consolidou no mercado desenvolvendo soluções para a Administração Pública alinhadas à tecnologia. No site da empresa, destacam que “a Find Soluções Corporativas tem como principal objetivo utilizar a Tecnologia da informação para gerar resultados aos nossos clientes. Atua nos

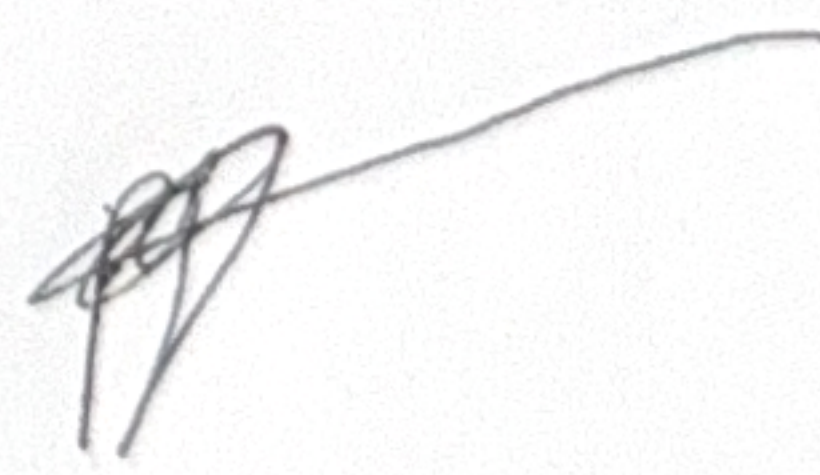
PTCI - Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes
Rua Pernambuco, 60 - 13º Andar - Centro
35500-008 - Divinópolis - MG - Brasil

seguimentos privado e público, com projetos de desenvolvimento de sistemas e infraestrutura física e lógica”⁵.

A missão da Find é prover soluções de TI que atendam necessidades públicas, alinhando-se com as expectativas de projetos que visam modernizar processos administrativos, sendo empresa especializada em fornecer tecnologia sob demanda, o que é crucial para adaptar sistemas de gestão de imóveis às necessidades específicas de órgãos públicos, sendo o APPCidades⁶, um dos produtos da cartela da empresa, um dos principais apps para gestão pública do país.

Outra empresa cujo contato foi solicitado é a XRE, que atua principalmente na gestão de imóveis comerciais com foco em várias áreas, destacando que a empresa (i) oferece ferramentas para automação e centralização de informações, otimizando a gestão dos contratos imobiliários, (ii) desenvolve soluções financeiras que incluem serviços como renegociação de aluguéis e auditoria de pagamentos, focando em reduzir custos e melhorar resultados financeiros, (iii) soluções operacionais que cobrem todo o ciclo de contratos, oferecendo suporte especializado para melhorar a eficiência e a capacidade produtiva, (iv) auxiliam na expansão de empresas através de projetos personalizados, incluindo estratégias de rentabilização de ativos, (v) realizam a busca de imóveis comerciais para atender às necessidades de negócios, seja para compra ou locação.

Conforme pesquisas e consulta ao seu cadastro de pessoas jurídicas, averiguou-se a compatibilidade da empresa para compor a licitação, o que restou comprovado por meio de seus CNAES:



⁵ <https://findsolucoes.com.br/>

⁶ <https://appcidades.com.br/>



PTCI

PARQUE
TECNOLÓGICO
DE CIDADES
INTELIGENTES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NUMERO DE INSCRIÇÃO 55.801.006/0001-50 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 04/07/2024
NOME EMPRESARIAL XRE SISTEMAS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) XRE SISTEMAS		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 62.02-3-00 - Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDARIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios 42.21-9-05 - Manutenção de estações e redes de telecomunicações 43.99-1-99 - Serviços especializados para construção não especificados anteriormente 62.01-5-01 - Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda 62.03-1-00 - Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador não-customizáveis 62.04-0-00 - Consultoria em tecnologia da informação 62.09-1-00 - Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação 63.11-9-00 - Tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis 68.21-8-02 - Corretagem no aluguel de imóveis 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária 69.20-6-02 - Atividades de consultoria e auditoria contábil e tributária 70.20-4-00 - Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica 71.12-0-00 - Serviços de engenharia 74.90-1-99 - Outras atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente 77.33-1-00 - Aluguel de máquinas e equipamentos para escritórios 82.11-3-00 - Serviços combinados de escritório e apoio administrativo 82.19-9-99 - Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente 82.30-0-01 - Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		

Assim, os três orçamentos das empresas foram considerados na composição de custos.

Pedro Henrique Guadagnini Faria
Pedro Henrique Guadagnini Faria

Diretor Jurídico
Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes

PTCI - Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes
Rua Pernambuco, 60 - 13º Andar - Centro
35500-008 - Divinópolis - MG - Brasil