



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADJR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

A

EMGEA – Empresa Gestora de Ativos S. A  
DOCUMENTAÇÃO COMISSÃO DE LICITAÇÃO – CL  
Setor Bancário Sul Quadra 2, Bloco B, Lote 18, Sobloja e 1º Subsolo  
Ed. São Marcus, CEP 70070-902, Brasília DF

Ref.: CONSULTA PUBLICA DO MERCADO para os fins de subsidiar decisão sobre futura contratação de solução para gestão de vendas de imóveis não de uso de sua propriedade e atender as demandas existentes nos processos de alienação dos bens em todo o País, conforme instrumento RFI Request for Information publicado na Imprensa Nacional em 17 de abril de 2020.

Prezados Senhores,

5SMART TECNOLOGIA LTDA, Startup de base tecnológica, devidamente inscrita sob o CNPJ.: 34.892.978/0001-27, em atendimento a referida consulta publica, vem a presença desta comissão, apresentar nossa Plataforma “LEILA” Gestora de Ativos Móveis e Imóveis, e manifestar nosso interesse em prestar serviços de Gestão de vendas de imóveis não de uso.

Idealizada no ano 2017 e incubada no Supera Parque (Campus USP Ribeirão Preto SP), acelerada pelo Programa InovAtivaBrasil (maior programa de aceleração do Brasil), acelerado também pelo StartupSP, programa do SEBRAE.

A 5mart conquistou forte presença nos Ecossistemas de Inovação do Brasil, alcançando a certificação de mentores do Google Startup Weekend, FIESP e SEBRAE.

Desenvolveu a Plataforma LEILA com total utilização de Inteligência Artificial com aprendizado de máquina (machine learning) e análise preditiva, ou seja, com base nas análises dos dados o sistema define os perfis de comportamento, gerando inteligência para tomada das decisões.

E possuidora de um time complementar com uma vasta experiência em tecnologia, gestão e processos. Equipe de classe mundial com forte cultura orientada a produtos.



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADIR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

## **PROPOSTA**

Inicialmente, certificamos que a plataforma LEILA e os serviços aqui propostos atendem aos seguintes requisitos legais e técnicos:

- A(s) Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932 entre outras.
- Aos Serviços mínimos requisitados no item 4 da chamada publica, sejam eles:

### **SERVIÇOS MÍNIMOS**

4.1. Os serviços mínimos para a solução são:

4.1.1. Cadastrar os imóveis disponíveis para a venda, incluindo:

- i. Importar dados e Upload de documentos;
- ii. Conferir e dar tratamento às informações do cadastro;
- iii. Cadastrar coordenadas para georreferenciamento dos imóveis;
- iv. Obter imagens a partir da solução Google Street View;
- v. Cadastrar informações de pendências jurídicas;
- vi. Atualizar as informações e documentos em rotina a ser definida.

4.1.2. Distribuir e gerenciar as vendas, incluído:

- i. Utilizar inteligência artificial para distribuir os imóveis de acordo com critérios pré-estabelecidos;
- ii. Alocar automaticamente os imóveis por meio de API's (application programming interface) nos canais de vendas com prazo definido para cada tipo de venda (leilão, venda direta, concorrência, etc);
- iii. Notificar os canais de venda;
- iv. Receber proposta, analisar, conferir e encaminhar para EMGEA;
- v. Viabilizar interface, via plataforma, para acompanhamento das propostas em andamento;
- vi. Acompanhar junto ao cliente a regularização de pendências geradas;
- vii. Enviar, notificar o cliente final o andamento de seu processo de compra;
- viii. Conciliar valores recebidos e estornos;

4.1.3. Precificar os imóveis, incluindo:

- i. Atribuir o valor de venda para os leilões alinhado com a legislação vigente – Lei 9.514/97;
- ii. Utilizar parâmetros matemáticos para precificar os imóveis não de uso, atrelados com propostas recebidas e percepção de valor de mercado;
- iii. Implementar solução para validar preços sugeridos.



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADIR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

4.1.4. Automatizar a transição dos modelos de venda de acordo com a estratégia legal/comercial (leilão, venda direta, concorrências e outros) incluindo:

- i. Definir estratégias comerciais;
- ii. Realizar campanhas de marketing, utilizando critérios próprios;

4.1.5. Prospectar canais de venda, incluindo:

- i. Prospectar canais para comercializar ou indicar clientes em potencial;
- ii. Cadastrar e homologar canais de venda (Leiloeiros, corretores de imóveis, entre outros);
- iii. Implementar canais de ouvidoria;

4.1.6. Disponibilizar

a. Relatórios:

- i. Situação da base de imóveis cadastrados;
- ii. Precificação;
- iii. Processo de venda
  1. Esteira
  2. Distribuição dos imóveis
  3. Vendas em andamento
  4. Canais de venda
- iv. Base de dados de cliente;
- v. Disponibilizar relatórios de tráfego (Google Analytics);
- vi. Elaborar relatórios gerenciais definidos em conjunto com a EMGEA.

b. Base de dados:

- i. Disponibilizar interface para auditoria interna e externa;
- ii. Permitir aplicação de filtros de pesquisa em toda base de imóveis;
- iii. Gerar relatórios em interface web;
- iv. Permitir exportação da base em formato de arquivo (xlsx, xml, csv, etc) com todos os imóveis, seus status de venda e informações cadastrais;

## **PRECIFICAÇÃO** (Item 5 do edital de consulta)

Pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão pela intermediação sobre o valor de venda pago pelo comprador/arrematante.

Sobre este valor estão incluídas todas e quaisquer despesas que envolve a prestação de serviços em questão, tais como, implantação, licenças, treinamentos, publicidade e marketing, intermediação da venda e etc.



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADJR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

## **RESUMO DE TAREFAS EM AMBIENTE DIGITAL E HUMANIZADO OFERECIDOS NA SOLUÇÃO “LEILA”**

### **IMÓVEIS**

#### **Importação e tratamento das informações**

- Interface para importação dos imóveis disponíveis para venda;
- *Upload* de documentos (pdf, imagens e outros);
- Conferência das informações e documentos;
- Geração de relatórios indicando inconsistências e pendências entre as informações e documentos.

#### **Atribuição de informações pela 5Mart**

- Captação de imagens atualizadas dos imóveis in loco;
- Atribuição de coordenadas de georreferenciamento dos imóveis;
- Obtenção de imagens a partir da solução Google Street View;

#### **Informações Jurídicas**

- Análise de matrículas a fim de identificar possíveis divergências;
- Geração de relatórios indicando divergências e pendências entre as informações e a matrícula.

#### **Gerenciamento**

- A Plataforma permite aplicação de filtros de pesquisa e interface para geração de interface web;
- Possibilidade de exportação em diversos formatos de arquivo (xlxs, xml, csv, etc);

#### **Atualização**

- Atualização das informações e documentos dos imóveis, conforme rotina definida em processo;
- Atualizações emergenciais de imóveis para venda;



## **Auditoria**

- Todas as alterações do processo deverão ser identificadas e registradas juntamente com uso de histórico;
- Identificação dos usuários chaves, por log de acesso;
- Ambiente Seguro para auditoria interna e externa;

## **Esteira dos tipos de venda**

- Distribuição dos imóveis na linha do tempo e ciclos de venda (leilões, vendas diretas, concorrência, propostas condicionais e etc.)

## **Distribuição dos Imóveis (AI)**

- Distribuição estratégica por meio da inteligência artificial (AI) com parametrização e critérios pré-estabelecidos e históricos registrados;
- Exemplo: Região, tipo de imóvel, público alvo, preço, ofertas anteriores, entre outros;
- Alocação automática dos imóveis por meio de API's (*application programming interface*) para os canais de venda;
- Notificações automáticas e provocadas com informações e atualizações diárias para com os canais de venda e a Emgea.

## **Precificação dos Imóveis**

Todos os valores serão determinados pela Emgea;

A Plataforma pode a critério da Emgea, assessorar e fornecer parâmetros matemáticos medidos conforme as demandas do mercado e os interesses de compra.

Em especial a plataforma atribuirá os valores de venda para os leilões alinhados com a Lei 9.514/97.

## **Prospecção de canais de venda**

- Prospecção e parcerias de canais de vendas estratégicos, a serem pactuados com a 5Mart com modelos de contratos e remuneração individuais e de acordo com a legislação atual.

## **Tipos de canais de venda**

- Leiloeiros devidamente matriculados nas Juntas Comerciais de todos os estados do território Nacional;
- Corretores de imóveis, inscritos e ativos nos Conselhos Regionais;



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADIR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

- Portal LEILA para divulgação, recebimento de propostas e direcionamento aos canais de venda parceiros.
- Implementação de Canais de Ouvidoria.

### **Homologação**

- Para homologação dos canais de venda na Plataforma as pessoas físicas e ou jurídicas deverão estar devidamente ativos nos órgãos competentes que regulam as suas atividades;
- Além das documentações de praxe, poderão ser exigidos documentos de regularidade jurídica (Federal, Trabalhista e Estadual), regularidade fiscal e trabalhista e qualificação técnica mínima.

### **Gestão Comercial**

Disponibilização de interface web para acompanhamento gerenciais de cada uma das etapas:

- Base de imóveis cadastrados (Status);
- Precificação;
- Processo de Venda;
- Esteiras;
- Distribuição dos imóveis;
- Vendas em andamento;
- Canais de venda;
- Indicadores de performance por tipo, canal de venda e outros.

### **Base de Clientes**

- Base de dados de clientes fornecidos pela Emgea;
- Base de dados fornecidos pelos canais de venda
- Captura de funil de vendas através de inbound marketing e outras ferramentas para estes fins.

### **Processos de Venda**

#### **Por meio de leilões**

- Construção, análise jurídica e comercial dos editais e demais documentos pertinentes aos eventos de leilão;
- Possibilidade de Interface API com a Emgea;
- Interface Web em tempo real para acompanhamento de lances recebidos.



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADIR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

- Assessoria junto ao proponente para efetivação financeira e documental da arrematação;

### **Propostas de Compra**

- Propostas e documentos para compra dos imóveis em ambiente eletrônico;
- Triagem, apontamentos, juntada de dados complementares e encaminhamento para análise do banco;
- Interface Web em tempo real para acompanhamento das propostas de compra em andamento;
- Assessoria junto ao proponente para efetivação financeira e documental da venda;

### **Gestão financeira**

- De todos os devidos pagamentos;
- A serem planejados junto a Emgea em conformidade as rotinas da mesma.

### **Formalização das vendas**

Interface web e mobile, com interações coordenadas pela LEILA (Inteligência Artificial), via aplicativo;

### **Planejamento de Marketing e Propaganda**

- Planejamento, gerenciamento e monitoramento.
- Estratégias comerciais serão planejadas de acordo com a medição de vários perfis de produto e clientes.
- Dentre as estratégias, ou sejam, leilões, feirões, vendas diretas e etc., serão estudados casos pontuais que merecem abordagem específica e assertiva.

### **Business Intelligence (BI)**

- Elaboração de novos relatórios gerenciais específicos que atendam as necessidades da Emgea;
- Disponibilização dos relatórios de navegação, parametrizados;
- Criação estratégica para geração de métricas de vendas;
- Criação de funis de venda para geração de métricas comerciais.



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADIR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

## **Especificações da Plataforma**

### **Integração**

- A Plataforma LEILA não necessita de integração com os sistemas da Emgea;
- A Plataforma receberá os arquivos disponibilizados pela Emgea através de importação upload.

### **Processos**

#### **Gestão Processual**

- Coleção digital dos processos validados com a Emgea, ou seja, todos e quaisquer documentos e outros objetos necessários para a execução dos serviços;
- Customização rápida da estrutura voltada a alta flexibilidade de inovações, utilizando conceito de MVP (*Minimum Viable Product* - Produto Mínimo Viável) e BMC (*Business Model Canvas*) para melhor atender as necessidades do cliente. Service Innovation Canvas (SIC).
- Através das tecnologias disponíveis (AI) Inteligência Artificial, focada nos canais de venda, nuclearizando vendas direcionadas aos compradores;
- Hierarquia de usuário conforme perfil para gestores, colaboradores e outros;
- Todo desenvolvimento, sejam implementações, upgrade ou inovações são abordadas e construídas em ambiente (dev) que permitam e permitem testes das melhorias implementadas antes de serem colocadas em produção com desenvolvimento LEAN (ágil);
- A Plataforma possui a integração dos módulos e objetos, ou seja, conceito de objeto único, permitindo a conectividade entre eles, independente do processo que esteja sendo utilizado.

#### **Segurança da informação**

- A Plataforma atende as especificações da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD);

#### **Análise do Monitoramento**

- A Plataforma monitora e analisa cerca de 2,2 milhões de cálculos por segundos de forma quantitativa e qualitativa em execução no sistema, afastando riscos das informações e rotinas;





CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADIR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

- KPI's e SLA's estruturadas em cada evento processado para endereçamento de cada processo;
- Em casos de divergências processuais, os envolvidos serão notificados eletronicamente das necessidades a serem corrigidas;
- Log de alterações;

### **Central de Relatórios**

- Relatórios em tempo real;
- Formato de exportação de dados (xlxs, csv, xml e etc).

### **Parametrização e Customização**

- A parametrização da plataforma será alinhada de acordo as regras de negócios com a Emgea e com níveis de acesso;
- Todas as customizações e/ou integrações serão realizadas em conjunto com as equipes 5Mart e Emgea;
- Escalonamento de usuários, por perfil de acesso a módulos, através de interface web, visualizando e executando as tarefas na Plataforma.

### **Módulo de Documentos e Imagens**

- Armazenamento inteligente de diferentes tipos de documentos.

### **Inteligência nos Leilões:**

- Plataforma unificada para gestão de todos os lances recebidos, em tempo real, integrada com todos os canais de venda;
- Desenvolvimento de *widgets* (aplicativos) para sites dos leiloeiros com cronômetro, lance em tempo real e botão para oferta de lances unificados com a plataforma;
- Histórico dos lances recebidos e arrematações;

### **Alterações de versão inicial:**

- Controle de versão de software com fluxos para restauração em caso de pane e backup emergencial;
- Comunicação para implementação de controle de versão;
- Poderão ser disponibilizadas novas versões por determinações legais ou normativas;
- Será suportada pela 5Mart as migrações ou integração para outras estruturas de linguagens.



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADIR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

## **Acesso à Plataforma**

- Toda a estrutura de acesso da plataforma poderá ser realizada de forma totalmente online, sem a necessidade de instalação de software ou outros dispositivos;
- Os colaboradores da Emgea poderão solicitar ao gestor da área os acessos à plataforma.
- Caberá ao gestor da área especificar os níveis de acessos na plataforma.
- A Plataforma é disponibilizada na língua portuguesa;

## **A Plataforma possui:**

- Topologia de segurança utilizando chaves de acesso individuais, com regras definidas (policies) e acesso seguro (SSUHTTTPS) a todas aplicações;
  - Controle de acesso que limita o acesso aos dados e seus atributos em função do perfil de acesso do usuário;
  - Encerramento de sessão do usuário após um período pré-determinado de inatividade;
  - Funcionalidade de exigência de controle duplo para determinadas transações;
- Gerenciamento de restrições de acesso por usuários e por grupos de usuários;

## **Suporte e Atendimento**

- Time de suporte disponível para atendimento aos usuários da Emgea em horário comercial (9h às 18h, de 2ª a 6ª);
- Disponibilidade 24x7 para abertura de chamados técnicos;

## **Avisos automáticos aos usuários**

- Notificações automáticas por e-mail para os usuários;
- Serão enviadas conforme hierarquia e perfil determinado de acesso;

## **Disponibilidade da Plataforma**

- Monitoramento e garantia de funcionamento;
- Arquitetura altamente escalável que administra todas as tarefas envolvidas no recebimento e processamento com capacidade de até centenas de milhares de chamadas e controle de tráfegos;
- Controle de dados gerados pelas demais contas da 5Mart, rastreabilidade infinita e acesso com controle de políticas;
- Controle de perda de dados contra perda com total segurança;



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: TIAGO@5MART.COM.BR

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADIR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

## **Implementações**

- Novas funcionalidades que sejam solicitadas pela Emgea e que não estejam de acordo com o objeto desta solução serão cobradas de forma adicional;
- O escopo com as entregas das implementações será definido em conjunto com a Emgea;

## **Arquitetura**

- Toda estrutura da Plataforma é desenvolvida para suportar grandes processamentos e com capacidade altamente escalável e gerenciável, sem a necessidade de novos recursos;
- Estrutura automatizada para acesso aos servidores somente sendo extremamente necessário suporte, mesmo assim com política de acesso limitado;

## **Interface web**

- Nossa solução é multiplataforma, sendo suportada em diferentes estruturas de Sistema Operacionais (SO), tais como:
  - Microsoft Windows e MacOS;
  - iOS, Android;
  - Os *browsers* Google Chrome, Safari, Mozilla Firefox e Microsoft Internet Explorer;
- Toda a Plataforma é responsiva;

## **Propriedade intelectual**

- Toda propriedade seja intelectual, licenciamentos e de uso pertence a 5Mart.
- Quando aplicável, soluções de terceiros que venham a ser utilizadas na Plataforma são devidamente licenciadas e autorizadas para uso;

## **Integração com os canais de venda**

- Integração com transmissão de documentos, dados dos imóveis e fotos é realizado via API (*Application Programming Interface*) em ambientes seguros e certificado;

## **Compras realizadas**

- Portal de imóveis (padrão 5Mart) com identidade visual do banco;



CONTATO: +55 16 99206-0041  
E-MAIL: [TIAGO@5MART.COM.BR](mailto:TIAGO@5MART.COM.BR)

UNIDADE DISTRITO RETAILTECH SP  
R. CRISTIANO VIANA, 517 PINHEIROS  
05405-050 SÃO PAULO SP

SUPERA PARQUE - CAMPUS USP  
AV. DOUTORA NADIR AGUIAR, 1805  
14056-680 RIBEIRÃO PRETO SP

- Área do usuário;
- Imóveis favoritos;
- Acesso à área administrativa de propostas;
- Equipe para atendimento de demandas geradas a partir do canal de Suporte;
- Hospedagem e manutenção do Portal;
- Criação de lojas para os leiloeiros com o mesmo padrão visual do Portal de imóveis;
- Personalização padrão com logomarca do canal de venda;

## **FILOSOFIA DE DESENVOLVIMENTO**

Os profissionais da 5mart, com muitos anos de experiência em desenvolvimento de sistemas, entendem que projetos de software são entes vivos, mutáveis.

De um lado, os sistemas trazem facilidade de uso e aprendizado para os usuários.

Ao mesmo tempo, os usuários trazem ideias novas e inteligentes para a melhoria dos sistemas.

Por isso, o sistema LEILA é aberto a melhorias constantes vindas dos clientes vendedores e público comprador, permitindo adequações fundamentais para cada tipo de tarefa e para cada tipo de alienação.

Atenciosamente,

Jader Turci  
CTO