



GOVERNO DO ESTADO DE SERGIPE
Secretaria da Fazenda



**BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO
REPRESENTAÇÃO NO BRASIL**

CONTRATO DE EMPRÉSTIMO Nº 5411/OC-BR

**PROJETO DE MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO FISCAL DO ESTADO DE
SERGIPE – PROFISCO II/SE**

TERMO DE REFERÊNCIA

**SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE CONSULTORIA PARA
DESENVOLVIMENTO DE METODOLOGIA E FERRAMENTA PARA
DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE REFERÊNCIA DE BENS
IMÓVEIS**

PROCESSO Nº

ENQUADRAMENTO

PLANO DE EXECUÇÃO PLURIANUAL – PEP

SUBPRODUTO C2.P2.S3

COMPONENTE #2: ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA E CONTENCIOSO FISCAL

PRODUTO 2.2 – MODELO DE GESTÃO DA INFORMAÇÃO ECONÔMICO-FISCAL
IMPLEMENTADO

SUBPRODUTO 2.2.3: SISTEMÁTICA DE GESTÃO DE ITCMD IMPLANTADA

PLANO DE AQUISIÇÕES – PA

CF 18 – CONSULTORIA PARA O DESENVOLVIMENTO DE METODOLOGIA E
FERRAMENTA DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

AGOSTO 2024

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

TERMO DE REFERÊNCIA (TDR)

1. TERMINOLOGIA, DEFINIÇÕES, SIGLAS E CONCEITOS BÁSICOS

SEFAZ/SE – Secretaria da Fazenda do Estado de Sergipe

PROFISCO II/SE – Programa de Apoio à Gestão e Integração dos Fiscos no Brasil

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

CONTRATANTE – Secretaria de Estado da Fazenda de Sergipe

UCP – Unidade de Coordenação do Projeto PROFISCO II SE

COORDENADOR DA CONTRATANTE – Servidor Fazendário Designado para Coordenar Toda as Atividades so Contrato e as Relações do Contratado com as Equipes do Contratante e Vice-Versa

LÍDER DE PRODUTO – Responsável pelo Produto e Pelos Requisitos da Área de Negócio

EMPRESA CONTRATADA – Empresa Seleccionada Para Elaboração do Serviço Contratado

SERVIÇO – Trabalho que a Empresa Contratada Deverá Realizar nos Termos do Contrato

CONTRATO – Termo de Contrato Assinado pelas Partes

TdR – Termo de Referência

DITCMD – Declaração do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doações de Quaisquer Bens ou Direitos

ITCMD – Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação

ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

ITR – Imposto Territorial Rural

EMDAGRO – Empresa de Desenvolvimento Agropecuário de Sergipe

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

2. OBJETO

Este Termo de Referência tem por objetivo subsidiar o processo de **SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE CONSULTORIA PARA DESENVOLVIMENTO DE METODOLOGIA E FERRAMENTA PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE REFERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS**.

Os serviços a serem contratados visam a elaboração de estudo para desenvolvimento e aplicação de metodologia para a estimação de valores de referência de imóveis urbanos e rurais em todos os 75 (setenta e cinco) municípios do Estado de Sergipe, no exercício de 2024, que servirão de parâmetro ao contribuinte no momento de preenchimento da Declaração do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doações de Quaisquer Bens ou Direitos – DITCMD.

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

3. JUSTIFICATIVA

A Base de Cálculo do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD é o valor venal do bem ou direito transmitido.

No caso dos bens imóveis do Município de Aracaju, capital do Estado de Sergipe, o contribuinte tem declarado valores atribuídos na avaliação feita pelo Município para o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI ou Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, parâmetros estes considerados como piso, estabelecidos pela lei atual do ITCMD. Quando se trata de imóvel urbano no interior, a Prefeitura local realiza a avaliação, observando-se que, nesta avaliação, nem sempre os valores resultantes estão acessíveis ou correspondem à realidade de mercado.

Em se tratando de imóveis rurais, o contribuinte tem declarado valores atribuídos na declaração do Imposto Territorial Rural – ITR, ou na declaração do Imposto de Renda, no exercício corrente, ou ainda informando pelas tabelas da EMDAGRO ou do INCRA, parâmetros estes considerados como piso, estabelecidos pela lei atual do ITCMD.

O Estado de Sergipe está implementando o Sistema do ITCMD, importante passo na administração tributária, pelo qual será permitido a formalização de malhas fiscais e, com isso, poder otimizar as auditorias, propiciando assim maior efetividade do trabalho da Receita Estadual, e procurando tornar a gestão do referido imposto mais célere, eficaz e objetiva, com consequente resultado positivo na arrecadação.

Tal momento é uma oportunidade de se buscar o uso de dados, especialmente levantados e analisados, que permitam o desenvolvimento de um modelo de avaliação em massa de imóveis urbanos e rurais, otimizando a fiscalização do ITCMD, incrementando a arrecadação do imposto e agilizando análises de processos que envolvam a base de cálculo dos referidos imóveis.

Importa destacar que a sistemática atual adotada não é suficiente para abranger todo potencial de casos relevantes que diariamente são informados por meio das declarações, não dispondo ainda da expertise e das condições técnicas e humanas necessárias à realização de um levantamento massivo de valores dos imóveis com grau de assertividade suficientes para obter a máxima quantidade de imóveis avaliados e evitar avaliações contraditórias que constituem muitas vezes em retrabalho. Assim, faz-se necessário a contratação de empresa especializada, que possua corpo técnico notoriamente expert no assunto, além de ferramentas comumente utilizadas em pesquisas de plantas de valores para a realização da referida estimativa e consequente adoção de critérios de malhas fiscais para o direcionamento de declarações para fins de análise administrativa.

Dessa forma, a contratação se justifica pela necessidade de adoção de critérios objetivos, no procedimento de avaliação dos bens constantes das declarações do ITCMD, que permitam o desenvolvimento de um modelo de avaliação em massa de imóveis a fim de otimizar a fiscalização do ITCMD, alicerçada em metodologia que transcenda a mera localização do bem ou mesmo a utilização de valores de referência utilizados por outros entes tributantes, como é o caso do valor da base para o IPTU ou ITBI, que, a depender do Município, não guarda correlação com o valor de mercado de tais bens.



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

4. OBJETIVO

A contratação dos serviços objeto deste Termo de Referência permitirá a correção das distorções havidas na apuração da base de cálculo dos imóveis urbanos e rurais, pelo contribuinte, que atualmente impactam negativamente na arrecadação.

A contratação de instituição capaz de apresentar uma pesquisa personalizada de preços de mercado de imóveis, de forma a adequar o valor da base de cálculo informado pelo próprio contribuinte na declaração do ITCMD, ao valor de mercado apurado por critérios técnicos cientificamente aceitos, permitirá a correção dessas distorções.

A adoção do modelo de avaliação massiva de imóveis vai permitir o melhor controle dos valores informados para os referidos imóveis, bem como melhor aproveitamento da atuação dos Auditores Fiscais envolvidos na fiscalização do ITCMD e, por consequência, no crescimento da arrecadação desse tributo.

5. ESCOPO DOS SERVIÇOS

5.1. PREMISSAS

Para a execução do objeto foram estabelecidas as seguintes premissas:

- a) a pesquisa de valor de mercado dos imóveis urbanos e rurais deverá ser realizada em todos os municípios sergipanos, utilizando-se de critérios estatísticos cientificamente aceitos;
- b) deverão ser determinados os valores médios do metro quadrado territorial e de construção de tais imóveis, por padrão social;
- c) o valor do metro quadrado territorial e de construção deverá ser divulgado por município, dividido em tantos padrões sociais quantos forem necessários para que o desvio padrão seja de até 30%;
- d) o número de padrões sociais deverá variar por município, dependendo do critério estabelecido no item anterior;
- e) cidades com CEP único deverão ter um único padrão social;
- f) todos os Códigos de Endereçamento Postais – CEP deverão ser vinculados a um padrão social;
- g) além dos valores médios estabelecidos para cada padrão social, deverá ser divulgado o valor médio do metro quadrado territorial e de construção geral, ou seja, de todo o município, para ser atribuído a imóveis localizados em logradouros que não possuam CEP;
- h) deverá ser apresentado índice inflacionário para ser aplicado sobre os valores das tabelas, projetando tais valores para utilização como base de cálculo no ano seguinte;
- i) os resultados poderão ser revistos na medida em que novos dados e/ou outros caminhos metodológicos sejam considerados mais apropriados durante o desenvolvimento do trabalho;

**SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

- j) poderá ocorrer, eventualmente, alteração nos municípios considerados na composição dos grupos indicados no item 5.2.3. deste Termo de Referência, desde que devidamente acordado entre as partes;
- k) todos os dados e resultados objeto deste Termo de Referência deverão ser disponibilizados pela Contratada de forma adaptável para se ajustar às demandas e necessidades específicas dos Sistemas Corporativos da Receita Estadual de Sergipe.

De acordo com o Censo de 2022 do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Sergipe possuía, naquele ano, 782.919 domicílios urbanos e rurais, os quais, para fins de organização dos trabalhos de campo e escritório e de divulgação de resultados preliminares, são agrupados em três grupos, conforme tabela apresentada na página seguinte, observando que para o Município de Aracaju a amostra será restrita a 18.000 urbanos rurais.

5.2. ATIVIDADES

A execução do objeto deverá contemplar as atividades a seguir descritas.

5.2.1. Planejamento, Coleta, Tratamento e Consolidação de Dados e Informações

A coleta e organização dos dados necessários para o desenvolvimento e aplicação da metodologia, deverá focar, na relação com o preço dos imóveis e a disponibilidade. O preço dos imóveis é a variável mais relevante para o desenvolvimento técnico do estudo, tendo em vista que o objetivo final é estimar o preço de imóveis urbanos e rurais nos Municípios do Estado.

Outras variáveis deverão ser consideradas, como:

- a) características dos imóveis (tipologia [casa, apartamentos, terrenos, salas comerciais, etc.], dimensões, área útil, número de cômodos específicos [p.e. número de quartos], entre outros);
- b) localização ([urbano ou rural], [bairros, logradouros, entorno, etc.]);
- c) variáveis sócio econômicas; etc.

Além da coleta dos dados e informações, estes deverão ser tratados e consolidados, de acordo com sistema próprio da Contratada, podendo ser disponibilizados dados relativos a bens que a Contratada detenha, se esta julgar conveniente.

A Contratada, como parte desta atividade, deverá apresentar um planejamento dos trabalhos a serem realizados em campo, em especial quanto ao tamanho da amostra, uma vez que os serviços deverão contemplar a totalidade dos imóveis rurais e urbanos dos Municípios, à exceção do Município de Aracaju, em que a amostra deverá ser delimitada a 18.399 imóveis urbanos, definindo-se, a priori, que a Contratante indicará a área em que será realizado os levantamentos de campo em Aracaju.

Ao final desta atividade, a Contratada deverá apresentar, como materialização das trabalhos realizados, documento denominado por Plano de Trabalho, o qual além de incluir o levantamento e a consolidação dos dados e informações obtidos, deverá apresentar o planejamento para o desenvolvimentos dos estudos, incluindo a forma de interação entre equipes da Contratada e da SEFAZ/SE, bem como o formato mais adequado para a disponibilização dos dados a serem inseridos no Sistema.



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

TABELA DE DOMICÍLIOS RURAIS E URBANOS POR MUNICÍPIO

GRUPO	#	MUNICÍPIO	# DOMICÍLIOS		
			TOTAL	URBANO	RURAL
GRUPO 1	1	Amparo do São Francisco	743	699	44
	2	Pedra Mole	957	664	293
	3	General Maynard	1.111	928	183
	4	Telha	1.117	980	137
	5	São Francisco	1.142	977	165
	6	Malhada dos Bois	1.197	1.026	171
	7	Canhoba	1.268	812	456
	8	São Miguel do Aleixo	1.281	720	561
	9	Santa Rosa de Lima	1.365	900	465
	10	Cumbe	1.368	929	439
	11	Divina Pastora	1.453	1.288	165
	12	Itabi	1.829	1.102	727
	13	Cedro de São João	1.933	1.575	358
	14	Pinhão	2.028	1.550	478
	15	Gracho Cardoso	2.115	1.173	942
	16	Feira Nova	2.120	1.558	562
	17	Nossa Senhora de Lourdes	2.244	1.848	396
	18	Santana do São Francisco	2.366	2.306	60
	19	Brejo Grande	2.471	2.012	459
	20	Macambira	2.486	1.994	492
	21	Pirambu	2.629	1.954	675
	22	Pedrinhas	2.682	2.090	592
	23	Siriri	2.708	2.216	492
	24	Ilha das Flores	2.767	2.436	331
	25	Muribeca	2.775	2.444	331
	26	Riachuelo	2.815	2.559	256
	27	Rosário do Catete	3.148	2.988	160
	28	Nossa Senhora Aparecida	3.376	1.365	2.011
	29	Araúá	3.630	2.647	983
	30	Santo Amaro das Brotas	3.791	3.057	734
	31	São Domingos	3.851	2.342	1.509
	32	Gararu	3.949	1.696	2.253
	33	Malhador	4.176	2.987	1.189
	34	Pacatuba	4.190	2.885	1.305
	35	Moita Bonita	4.204	1.999	2.205
	36	Tomar do Geru	4.364	2.532	1.832
	37	Santa Luzia do Itanhy	4.513	3.341	1.172
	38	Japoatã	4.575	3.592	983
	39	Carmópolis	4.689	4.571	118
	40	Monte Alegre de Sergipe	4.814	3.652	1.162
	41	Frei Paulo	5.066	4.149	917
	42	Maruim	5.251	5.157	94
	43	Indiaroba	5.261	3.467	1.794
	44	Japaratuba	5.679	4.820	859
	45	Neópolis	5.729	4.753	976
	46	Cristinápolis	5.757	4.514	1.243
	47	Areia Branca	6.149	5.276	873
	48	Riachão do Dantas	6.273	2.679	3.594
	49	Ribeirópolis	6.528	4.681	1.847
	50	Campo do Brito	6.792	5.636	1.156
	51	Salgado	7.332	5.257	2.075
	52	Carira	7.399	5.516	1.883
	53	Aquidabã	7.417	5.901	1.516
	54	Laranjeiras	7.833	7.570	263
		TOTAL GRUPO 1	194.706	147.770	46.936

Secretaria de Estado da Fazenda

Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE

☎ Fone: (79)-3216-7250



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

GRUPO	#	MUNICÍPIO	# DOMICÍLIOS		
			TOTAL	URBANO	RURAL
GRUPO 2	55	Poço Verde	8.211	7.119	1.092
	56	Umbaúba	8.285	6.180	2.105
	57	Canindé de São Francisco	8.712	7.483	1.229
	58	Boquim	8.867	6.312	2.555
	59	Nossa Senhora das Dores	9.129	7.714	1.415
	60	Porto da Folha	9.167	6.520	2.647
	61	Propriá	9.183	8.546	637
	62	Poço Redondo	10.755	6.678	4.077
	63	Capela	10.837	9.326	1.511
	64	Itaporanga d'Ajuda	12.179	10.399	1.780
	65	Itabaianinha	13.332	9.741	3.591
	66	Nossa Senhora da Glória	14.291	11.299	2.992
	67	Barra dos Coqueiros	14.525	14.259	266
	68	Sinão Dias	15.526	12.035	3.491
	69	Tobias Barreto	18.570	15.025	3.545
		TOTAL GRUPO 2	171.569	138.636	32.933
GRUPO 3	70	Estância	23.221	21.377	1.844
	71	São Cristóvão	33.252	32.306	946
	72	Lagarto	36.747	29.838	6.909
	73	Itabaiana	37.878	34.616	3.262
	74	Nossa Senhora do Socorro	67.033	66.702	331
	75	Aracaju*	18.513	18.399	114
		TOTAL GRUPO 3	216.644	184.839	13.406

* a pesquisa no Município de Aracaju fica limitada em 18.399 imóveis urbanos a serem definidos quando da etapa de planejamento (censo apontou 218.513 imóveis, sendo 218.399 imóveis urbanos e 114 imóveis rurais)



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

5.2.2. Desenvolvimento e Entrega de Metodologia para Estimação dos Valores de Referência

A geração de um modelo de precificação consiste na estimação estatística dos preços dos imóveis, construindo-se um modelo estatístico que explique a formação de preços dos imóveis nos municípios com base nas seguintes variáveis:

- características dos imóveis;
- sua localização;
- demais características consideradas na fase de coleta dos dados ou variáveis socioeconômicas da população residente.

Após desenvolvido o modelo de precificação, deverá ser desenvolvido um modelo de previsão que permita a inferência para os municípios (ou bairros) que não possuam dados disponíveis, baseada nas relações derivadas via modelo estatístico, podendo ser utilizado mais de uma metodologia para diferentes grupos de municípios.

A metodologia deverá ser entregue à Receita Estadual de Sergipe, permitindo que seja utilizada por outro Instituto eventualmente contratado para tal, no futuro.

Como resultado e materialização dos estudos desenvolvidos nesta etapa dos trabalhos, a Contratada deverá apresentar documento denominado por Relatório Metodológico, o qual deverá conter a descrição das bases de dados, da estratégia metodológica e estatística a ser utilizada. Este Relatório poderá ser atualizado na medida em que outros caminhos metodológicos venham a ser considerados mais apropriados durante o desenvolvimento dos trabalhos.

5.2.3. Levantamento de Campo e Estimação Preliminar dos Valores de Referência

Aplicação da metodologia para estimação dos valores de referência de imóveis urbanos e rurais para todos os 75 (setenta e cinco) municípios do Estado de Sergipe, no exercício de 2024, distribuídos conforme grupos abaixo:

- Grupo 1, constituído por 54 Municípios que possuem até 8.000 domicílios – Amparo do São Francisco, Pedra Mole, General Maynard, Telha, São Francisco, Malhada dos Bois, Canhoba, São Miguel do Aleixo, Santa Rosa de Lima, Cumbe, Divina Pastora, Itabi, Cedro de São João, Pinhão, Gracho Cardoso, Feira Nova, Nossa Senhora de Lourdes, Santana do São Francisco, Brejo Grande, Macambira, Pirambu, Pedrinhas, Siriri, Ilha das Flores, Muribeca, Riachuelo, Rosário do Catete, Nossa Senhora Aparecida, Arauá, Santo Amaro das Brotas, São Domingos, Gararu, Malhador, Pacatuba, Moita Bonita, Tomar do Geru, Santa Luzia do Itanhy, Japoatã, Carmópolis, Monte Alegre de Sergipe, Frei Paulo, Maruim, Indiaroba, Japaratuba, Neópolis, Cristinápolis, Areia Branca, Riachão do Dantas, Ribeirópolis, Campo do Brito, Salgado, Carira, Aquidabã e Laranjeiras
- Grupo 2, constituído por 15 Municípios que possuem entre 8.000 e 20.000 domicílios – Poço Verde, Umbaúba, Canindé de São Francisco, Boquim, Nossa Senhora das Dores, Porto da Folha, Propriá, Poço Redondo, Capela, Itaporanga d'Ajuda, Itabaianinha, Nossa Senhora da Glória, Barra dos Coqueiros, Simão Dias e Tobias Barreto;
- Grupo 3, constituído pelo Município de Aracaju e pelos Municípios que possuem entre 20.000 e 100.000 domicílios – Estância, São Cristóvão, Lagarto, Itabaiana e Nossa Senhora do Socorro.

Como resultado e materialização dos levantamentos de campo, das respectivas estatísticas descritivas e da estimação dos valores de referência, deverão ser disponibilizados os resultados obtidos,

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250

**SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

sob forma preliminar, em formato previamente acordado, para o ano de 2024, divididos em seis subprodutos, de acordo com os grupos de Municípios previamente definidos (Grupos 1 a 3) e com a localização (Área Urbana ou Área Rural).

O nível de precisão das estimativas poderá variar entre os Municípios e, mesmo dentro de um Município, entre diferentes regiões, heterogeneidade esta que estará diretamente associada ao tamanho da amostra e da qualidade de dados.

5.2.4. Consolidação das Informações e Resultados Finais

Apresentação de Relatório contendo a versão final da metodologia adotada para estimação dos preços de referência e o arquivo contendo a versão final da estimação dos valores de referência de imóveis urbanos e rurais para todos os 75 (setenta e cinco) municípios do Estado de Sergipe, no exercício de 2024.

Deverá ser definido, ainda, um indicador para ser utilizado na atualização dos valores de referência ao longo do tempo, com possibilidade projeção ou retroação dos mesmos.

Como resultado e materialização dos serviços realizados nesta atividade, a Contratada deverá apresentar um Relatório para a Área Urbana e outro para a Área Rural.

5.2.5. Suporte e Acompanhamento

A Contratada deverá realizar suporte para implantação, manutenção e eventuais ajustes durante o processo de implantação e de manutenção do projeto e dos resultados, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da entrega e aprovação do Relatório indicado no item 5.2.4 deste Termo de Referência, ao longo do qual serão entregues relatórios trimestrais das atividades desenvolvidas.

5.3. ENTREGÁVEIS RELACIONADOS ÀS ATIVIDADES ESTABELECIDAS NESTE ESCOPO DE SERVIÇOS

Como resultado das atividades estabelecidas neste Escopo de Serviços, a Contratada deverá apresentar os seguintes relatórios, em formato previamente acordado entre as partes.

- a) Relatório 1 – Plano de Trabalho
Relatório contendo, nos termos do item 5.2.1 deste Termo de Referência:
 - o planejamento inicial com cronograma descritivo, plano de trabalho e metodologia a ser aplicada neste trabalho;
 - o resultado das atividades de coleta, tratamento e consolidação de dados e informações.
- b) Relatório 2 – Relatório Metodológico
Relatório contendo, nos termos do estabelecido no item 5.2.2 deste Termo de Referência, a metodologia detalhada que permita a execução da pesquisa, contemplando a descrição das bases de dados, da estratégia metodológica e estatística a ser utilizada.
- c) Relatório 3 – Disponibilização dos Resultados Preliminares
Relatório contendo, nos termos do estabelecido no item 5.2.3 deste Termo de Referência, os resultados provisórios da aplicação da metodologia para estimação dos valores de referência de imóveis urbanos e rurais para todos os 75 (setenta e cinco) municípios do Estado de Sergipe, distribuídos conforme grupos abaixo:

Relatório 3.1 – Área Urbana Grupo 1, constituído pelos Municípios de Amparo do São Francisco, Pedra Mole, General Maynard, Telha, São Francisco,

**SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

Malhada dos Bois, Canhoba, São Miguel do Aleixo, Santa Rosa de Lima, Cumbe, Divina Pastora, Itabi, Cedro de São João, Pinhão, Gracho Cardoso, Feira Nova, Nossa Senhora de Lourdes, Santana do São Francisco, Brejo Grande, Macambira, Pirambu, Pedrinhas, Siriri, Ilha das Flores, Muribeca, Riachuelo, Rosário do Catete, Nossa Senhora Aparecida, Arauá, Santo Amaro das Brotas, São Domingos, Gararu, Malhador, Pacatuba, Moita Bonita, Tomar do Geru, Santa Luzia do Itanhy, Japoatã, Carmópolis, Monte Alegre de Sergipe, Frei Paulo, Maruim, Indiaroba, Japaratuba, Neópolis, Cristinápolis, Areia Branca, Riachão do Dantas, Ribeirópolis, Campo do Brito, Salgado, Carira, Aquidabã e Laranjeiras

Relatório 3.2 – Área Urbana Grupo 2, constituído pelos Municípios de Poço Verde, Umbaúba, Canindé de São Francisco, Boquim, Nossa Senhora das Dores, Porto da Folha, Propriá, Poço Redondo, Capela, Itaporanga d'Ajuda, Itabaianinha, Nossa Senhora da Glória, Barra dos Coqueiros, Simão Dias e Tobias Barreto;

Relatório 3.3 – Área Urbana Grupo 3, constituído pelos Municípios de Aracaju, Estância, São Cristóvão, Lagarto, Itabaiana e Nossa Senhora do Socorro;

Relatório 3.4 – Área Rural Grupo 1, constituído pelos Municípios de Amparo do São Francisco, Pedra Mole, General Maynard, Telha, São Francisco, Malhada dos Bois, Canhoba, São Miguel do Aleixo, Santa Rosa de Lima, Cumbe, Divina Pastora, Itabi, Cedro de São João, Pinhão, Gracho Cardoso, Feira Nova, Nossa Senhora de Lourdes, Santana do São Francisco, Brejo Grande, Macambira, Pirambu, Pedrinhas, Siriri, Ilha das Flores, Muribeca, Riachuelo, Rosário do Catete, Nossa Senhora Aparecida, Arauá, Santo Amaro das Brotas, São Domingos, Gararu, Malhador, Pacatuba, Moita Bonita, Tomar do Geru, Santa Luzia do Itanhy, Japoatã, Carmópolis, Monte Alegre de Sergipe, Frei Paulo, Maruim, Indiaroba, Japaratuba, Neópolis, Cristinápolis, Areia Branca, Riachão do Dantas, Ribeirópolis, Campo do Brito, Salgado, Carira, Aquidabã e Laranjeiras

Relatório 3.5 – Área Rural Grupo 2, constituído pelos Municípios de Poço Verde, Umbaúba, Canindé de São Francisco, Boquim, Nossa Senhora das Dores, Porto da Folha, Propriá, Poço Redondo, Capela, Itaporanga d'Ajuda, Itabaianinha, Nossa Senhora da Glória, Barra dos Coqueiros, Simão Dias e Tobias Barreto;

Relatório 3.6 – Área Rural Grupo 3, constituído pelos Municípios de Aracaju, Estância, São Cristóvão, Lagarto, Itabaiana e Nossa Senhora do Socorro.

d) **Relatório 4 – Resultados Finais**

Relatório contendo, nos termos do estabelecido no item 5.2.4 deste Termo de Referência, a versão final da metodologia adotada para estimação dos preços de referência e a versão final da estimação dos valores de referência de imóveis urbanos e rurais para todos os 75 (setenta e cinco) municípios do Estado de Sergipe, no exercício de 2024, distribuídos em dois Relatórios: Relatório 4 – Área Urbana e Relatório 4 – Área Rural.

**SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

Estes Relatório deverá contemplar um indicador que será utilizado para atualizar os valores de referência ao longo do tempo.

- e) Relatório 5 – Suporte e Acompanhamento
- Relatórios Trimestrais referenciando e detalhando, nos termos do estabelecido no item 5.2.6 deste Termo de Referência, todas as atividades desenvolvidas de suporte para implantação, manutenção e eventuais ajustes durante o processo de implantação e de manutenção, pelo período de 12 (doze) meses.
- Deverão ser entregues quatro Relatórios a serem designados por Relatório 5 – 1º Trimestre, Relatório 5 – 2º Trimestre, Relatório 5 – 3º Trimestre e Relatório 5 – 4º Trimestre.

Todos os dados e informações devem ser disponibilizadas em meios físicos e digitais, em formato adaptável para se ajustar às demandas e necessidades específicas dos Sistemas Corporativos da Receita Estadual de Sergipe.

Após a entrega, os dados serão de propriedade da Secretaria da Fazenda do Estado de Sergipe, que poderá usá-los para a consecução de seus objetivos.

Os relatórios, os registros e os documentos produzidos deverão ser entregues assinados conforme procedimentos definidos pela SEFAZ/SE, sendo uma via em meio digital e dois exemplares encadernados e impressos em papel de boa qualidade.

Uma versão preliminar de cada documento deverá ser apresentada à Contratante, que se manifestará em até 15 (quinze) dias úteis. Após a inclusão de observações porventura apresentadas à Contratada, uma versão final deverá ser elaborada em até 5 (cinco) dias úteis.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

O contrato terá vigência a partir da data de sua assinatura, tendo o seu termo final 60 (sessenta) dias corridos contados após o último dia previsto para o prazo de execução.

O prazo de execução dos serviços deverá ser de até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de emissão da Ordem de Serviço a ser emitida pelo Gestor do Contrato, podendo ser prorrogado mediante justificativa apresentada pela Contratada e aceita pela Contratante.

Conforme Cronograma de Execução abaixo, a Contratada deverá considerar ao longo da execução dos serviços os prazos parciais ali indicados, ao final do qual deverá proceder a entrega do Relatório conforme descrito no item 5 deste Termo de Referência.

7. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

7.1. FISCALIZAÇÃO DO OBJETO

A Contratante irá exercer plena fiscalização quanto à correta execução dos serviços, em conformidade com os requisitos exigidos neste Termo de Referência e com a Proposta apresentada pela Contratada.



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

ATIVIDADES	PRODUTO	CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO																					
		PERÍODO DE EXECUÇÃO (MESES)																					
Planejamento, Coleta, Tratamento e Consolidação de Dados e Informações	Relatório 1 - Plano de Trabalho	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Desenvolvimento e Entrega de Metodologia para Estimação dos Valores de Referência	Relatório 2 - Relatório Metodológico																						
Levantamento de Campo e Estimativa Preliminar dos Valores de Referência																							
Área Urbana - Grupo 1	Relatório 3.1 - Área Urbana Grupo 1																						
Área Urbana - Grupo 2	Relatório 3.2 - Área Urbana Grupo 2																						
Área Urbana - Grupo 3	Relatório 3.3 - Área Urbana Grupo 3																						
Área Rural - Grupo 1	Relatório 3.4 - Área Rural Grupo 1																						
Área Rural - Grupo 2	Relatório 3.5 - Área Rural Grupo 2																						
Área Rural - Grupo 3	Relatório 3.6 - Área Rural Grupo 3																						
Consolidação das Informações e Resultados Finais																							
Área Urbana	Relatório 4.1 - Área Urbana																						
Área Rural	Relatório 4.2 - Área Rural																						
Suporte e Acompanhamento																							
Suporte e Acompanhamento - 1º Trimestre	Relatório 5.1 - 1º Trimestre																						
Suporte e Acompanhamento - 2º Trimestre	Relatório 5.2 - 2º Trimestre																						
Suporte e Acompanhamento - 3º Trimestre	Relatório 5.3 - 3º Trimestre																						
Suporte e Acompanhamento - 4º Trimestre	Relatório 5.4 - 4º Trimestre																						

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

7.2. RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

7.2.1. Recebimento Provisório

Uma vez executado o Contrato, o objeto será recebido provisoriamente, por intermédio do Responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita da Contratada, com duração máxima de 30 (trinta) dias.

Quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na Proposta, os serviços poderão ser corrigidos ou refeitos ou substituídos no prazo fixado pelo Fiscal do Contrato, às custas da Contratada, e no caso de não serem atendidas as determinações deverão ser rejeitados.

Cabe ao Fiscal do Contrato avaliar o caso concreto para o fim de fixar prazo para as correções.

7.2.2. Recebimento Definitivo

O objeto será recebido definitivamente, por servidor ou Comissão designada pela Autoridade Competente, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação que comprove a adequação do objeto aos Termos Contratuais.

Caso seja identificado defeitos, inadequações, vícios, ou incorreções resultantes da execução, a Contratada é obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do Contrato.

A emissão de aceite pela Contratante não exime a Contratada da responsabilidade civil por vícios de quantidade ou qualidade de seus componentes, ou disparidade com as especificações técnicas exigidas no Termo de Referência ou atribuídas pela Contratada, verificados posteriormente, garantindo-se à Contratante as faculdades previstas no Art 18 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

8. VALOR ORÇADO E FORMA DE PAGAMENTO

8.1. VALOR ORÇADO

A presente contratação foi orçada em R\$ 2.489.544,63 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e sessenta e três centavos), a preços de junho de 2024, observando-se os seguintes valores parciais por Relatório:

- Relatório 1 (Plano de Trabalho) – 5% (cinco por cento) do valor total contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
- Relatório 2 (Relatório Metodológico) – 5% (cinco por cento) do valor contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
- Relatório 3 (Disponibilização dos Resultados Preliminares) – 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor contratado, assim distribuído:
 - ✓ Relatório 3.1 (Área Urbana Grupo 1) – 12% (doze por cento) do valor contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
 - ✓ Relatório 3.2 (Área Urbana Grupo 2) – 12% (doze por cento) do valor contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
 - ✓ Relatório 3.3 (Área Urbana Grupo 3) – 20% (vinte por cento) do valor contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250

**SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

- ✓ Relatório 3.4 (Área Rural Grupo 1) – 5% (cinco por cento) do valor contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
- ✓ Relatório 3.5 (Área Rural Grupo 2) – 3% (três por cento) do valor contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
- ✓ Relatório 3.6 (Área Rural Grupo 3) – 3% (três por cento) do valor contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
- Relatório 4 (Resultados Finais) – 15% (quinze por cento) do valor contratado, assim distribuído
 - ✓ Relatório 4.1 (Área Urbana) – 10% (dez por cento) do valor contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
 - ✓ Relatório 4.2 (Área Rural) – 5% (dez por cento) do valor total contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
- Relatório 5 (Suporte e Acompanhamento) – 20% (vinte por cento) do valor contratado, assim distribuído:
 - ✓ Relatório 5.1 (1º Trimestre) – 5% (cinco por cento) do valor total contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
 - ✓ Relatório 5.2 (2º Trimestre) – 5% (cinco por cento) do valor total contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
 - ✓ Relatório 5.3 (3º Trimestre) – 5% (cinco por cento) do valor total contratado, pagos após análise a aprovação do relatório;
 - ✓ Relatório 5.4 (4º Trimestre) – 5% (cinco por cento) do valor total contratado, pagos após análise a aprovação do relatório.

8.2. PAGAMENTO DOS SERVIÇOS

O Contrato a ser firmado com a Contratada será “Por Soma Global”.

Os pagamentos serão realizados conforme entrega e aceite, pelo Coordenador designado para acompanhamento dos serviços, dos Relatórios discriminados no item 5 deste Termo de Referência.

O pagamento se dará em até 30 (trinta) dias após o recebimento de Nota Fiscal/Fatura emitida pela Contratada, desde que:

- a Nota Fiscal/Fatura seja devidamente aprovada e atestada, deduzidas eventuais glosas ou nota de débito.;
- sejam verificadas pela Contratante as regularidades fiscal e trabalhista da Contratada.

Havendo qualquer divergência ou irregularidade na Nota Fiscal/Fatura, esta será devolvida à Contratada para as devidas correções, ficando suspenso o prazo mencionado no subitem anterior até a apresentação à Contratante de carta de correção da Nota Fiscal emitida ou de nova Nota Fiscal/Fatura.

8.3. REAJUSTE

Por solicitação da Contratada, o Contrato poderá ser reajustado anualmente, observado o interregno mínimo de vigência de um ano, a contar da data inicial do Contrato.

O valor do contrato será reajustado, em consequência da variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) do Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor – SNIPC, de acordo com a fórmula abaixo:

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

$$R = P0 \times [(IPCA_n / IPCA0) - 1]$$

Onde:

R = valor da parcela de reajustamento

P0 = valor a preços iniciais da parcela do contrato a ser reajustada

IPCA_n = número do índice IPCA referente ao mês do reajuste

IPCA0 = número do índice IPCA referente ao mês da data da proposta

Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

Nos reajustes subsequentes ao primeiro, caso seja necessário, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

9. SUBCONTRATAÇÃO

Sob hipótese alguma, será permitida a subcontratação dos serviços de consultoria objeto deste Termo de Referência.

As empresas, para melhorar as suas qualificações, poderão associar-se com outras organizações na forma de uma joint venture/consórcios ou por meio de subcontrato, sendo nestes casos, somente na fase de Manifestação de Interesse, ou seja, não poderá ocorrer qualquer tipo de formação de organização ou subcontratação após fechada a lista curta desta Seleção e solicitada proposta para a empresa selecionada.

10. LOCAL DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

De modo geral, os serviços previstos serão realizados de forma híbrida – presencial e remoto – sendo a presencial destinada a reuniões, treinamentos e outras atividades que requeiram a presença da Equipe da Contratada nas instalações da SEFAZ/SE ou em outro local que a SEFAZ/SE designe.

Os serviços, quando presenciais, serão realizados em horário comercial, nas instalações da SEFAZ/SE, na Rua José Carvalho Pinto, 280, Galeria Boulevard, Bairro Jardins, Aracaju/SE, CEP 49026-150.

A SEFAZ/SE, em trabalho presencial, fornecerá local e equipamentos apropriados para realização dos serviços, exceção aos equipamentos de informática de uso dos profissionais da Empresa Contratada que serão de responsabilidade desta, exceto na hipótese de decisão do Setor de Tecnologia da Informação da SEFAZ/SE, caso no qual este disponibilizará à Empresa Contratada os equipamentos necessários.

Em treinamentos para grupo de pessoas, a SEFAZ/SE disponibilizará os locais e os equipamentos de apoio necessários.

O uso das instalações da SEFAZ/SE somente será permitido para as atividades inerentes aos serviços de consultoria contratado.

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250

**SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

Nos serviços remotos, utilizar-se-ão meios eletrônicos para reuniões e agendas de trabalho, desde que não representem perda na transferência de tecnologia e conhecimento para a SEFAZ/SE.

Ficará a cargo da SEFAZ/SE o fornecimento das informações necessárias aos trabalhos de consultoria.

11. EQUIPE TÉCNICA CHAVE

Com vistas ao atendimento da prestação de serviços recomenda-se que a Contratada disponha, preferencialmente, de pessoal qualificado dentro do perfil de cada categoria profissional, devendo a Equipe Técnica Chave ser constituída pelos seguintes profissionais de Nível Superior: um Coordenador, um Coordenador Adjunto e um Consultor Técnico, os quais deverão assumir as seguintes atribuições na execução dos serviços, os quais terão as seguintes atribuições:

- Coordenador – será o responsável por exercer as funções de planejamento, gestão, coordenação, acompanhamento e avaliação de ações e resultados, sendo o responsável pela orientação das equipes da Contratante e da Contratada envolvidas no trabalho e pela produção de relatórios parciais e finais;
- Coordenador Adjunto – será o responsável por estabelecer a metodologia de precificação dos imóveis e pela determinação do valor de referência dos imóveis urbanos;
- Supervisor de Pesquisas – será o responsável por liderar, orientar e supervisionar os as equipes de pesquisadores que realizarão os levantamentos de campo.

Orienta-se que os profissionais indicados possuam, preferencialmente, a experiência e habilitação indicados a seguir:

- a) Coordenador
 - ✓ Graduação, em instituição de ensino superior reconhecida pelo MEC, em Contabilidade ou Administração de Empresas ou Economia ou Engenharia ou Arquitetura ou Ciências Imobiliárias ou Gestão de Negócios Imobiliários;
 - ✓ especialização em avaliação e precificação de imóveis;
 - ✓ experiência comprovada de no mínimo 10 (dez) anos em atividades relacionadas a avaliação e precificação de imóveis.
- b) Coordenador Adjunto
 - ✓ graduação, em instituição de ensino superior reconhecida pelo MEC, em Engenharia ou Arquitetura ou Ciências Imobiliárias ou Gestão de Negócios Imobiliários;
 - ✓ especialização em estatística e avaliação de imóveis;
 - ✓ experiência comprovada de no mínimo 5 (cinco) anos em atividades relacionadas à avaliação e precificação de imóveis.
- c) Supervisor de Pesquisas
 - ✓ graduação, em instituição de ensino superior reconhecida pelo MEC;



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

- ✓ experiência comprovada de no mínimo 5 (cinco) anos em atividades relacionadas à pesquisas de campo.

A Equipe Técnica Chave deverá ser obrigatoriamente composta por aqueles profissionais que foram apresentados e pontuados na fase de Manifestação de Interesse, sob pena de não aceitação da proposta da empresa selecionada e, por consequência, sua desclassificação no certame. Para esta situação, excepcionalmente, desde que devidamente justificado e aceito pela SEFAZ/SE, poderão ser propostos outros profissionais que não compuseram o Corpo Técnico Disponível da fase de Manifestação de Interesse, sendo adotado como critério para aceitação destes ter qualificação e experiência igual ou superior aqueles oferecidos na fase de Manifestação de Interesse, nos termos da avaliação do corpo técnico disponível que consta no Anexo A deste Termo de Referência.

A equipe indicada deverá participar ativamente dos trabalhos, podendo ser propostos outros profissionais auxiliares, desde que sob a supervisão direta do Coordenador de Projetos, ficando a critério e as custas da Contratada a incorporação aos trabalhos de equipe de apoio.

A qualificação da equipe técnica deverá ser comprovada mediante a apresentação de documentação idônea.

A Equipe Chave deverá estar obrigatoriamente presente em todas as atividades realizadas in-loco, ou de forma remota se acordado com a SEFAZ/SE, e deverá ser a responsável direta por todos os relatórios e produtos entregues.

A Equipe Técnica Chave não poderá estar ligada a qualquer atividade ou situação cujos objetivos possam criar conflitos de interesse ou prejudicar a isenção de seu desempenho profissional, conforme cláusulas estabelecidas no Contrato de Empréstimo 5411/OC-BR e nas Políticas para a Seleção e Contratação de Consultores Financiados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, Documento GN-2350-15.

Neste contexto, conforme cláusulas de elegibilidade, incompatibilidade e de conflito de interesses relacionadas nas Políticas para Seleção e Contratação de Consultores Financiadas pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, Documento GN-2350-15 e no Contrato de Empréstimo 5411/OC-BR (Práticas Proibidas, Capítulo IX, Artigo 9.01), é vedada a contratação de Funcionários do Quando Permanente ou Temporário do Governo do Estado de Sergipe, Servidores Públicos Federais, Estaduais ou Municipais e Funcionários em Cargo Comissionado dos Serviços Públicos Federais, Estaduais ou Municipais, à exceção daqueles que (i) estiverem em licença sem vencimentos, (ii) não estiverem sendo contratados imediatamente antes de entrar em licença e (iii) sua contratação não gerar qualquer tipo de conflito de interesses conforme disposições das Políticas de Aquisições do BID.

Considera-se ainda como condição de vedação, aqueles Servidores ou Funcionários que já houverem pertencido ao Quadro Permanente ou Temporário do Governo do Estado de Sergipe até seis meses de um dos seguintes termos: data de apresentação do pedido de empréstimo ao BID ou data do processo de abertura desta seleção.

Excepcionalmente, conforme consta do item 1.13 – Elegibilidade, do Documento GN- 2350-15, professores universitários ou cientistas de instituições de pesquisas poderão constituir a equipe de

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

trabalho, desde que estes não tenham contrato de trabalho por dedicação exclusiva com a instituição de ensino ou de pesquisa.

12. CONFIDENCIALIDADE

Os direitos autorais ou quaisquer outros direitos, de qualquer natureza, sobre materiais que subsidiem, ou sejam produzidos no âmbito desse trabalho, pertencerão exclusivamente à SEFAZ/SE e sua utilização e/ou reprodução total ou parcial requererá autorização prévia da Secretaria.

13. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

São obrigações da Contratante:

- a) receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência;
- b) exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e nos termos de sua Proposta;
- c) facilitar, por todos os meios, o exercício das funções da Contratada, dando-lhe acesso às suas instalações, promovendo o bom entendimento entre seus servidores e os empregados da Contratada e cumprindo suas obrigações estabelecidas no Contrato;
- d) prestar aos empregados da Contratada informações e esclarecimentos que eventualmente venham a ser solicitados, e que digam respeito à natureza dos serviços contratados;
- e) verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do serviço recebido provisoriamente, com as especificações constantes deste Termo de Referência e da proposta, para fins de aceitação e Recebimento Definitivo;
- f) acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, por meio de comissão ou de servidores especialmente designados, a quem caberá subsidiar o gestor para atesto das faturas apresentadas;
- g) comunicar à Contratada, por escrito, as imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas, fixando prazo para a sua correção;
- h) efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente à prestação do serviço, no prazo e forma estabelecidos neste Termo de Referência e na Proposta Comercial;
- i) efetuar as eventuais retenções tributárias devidas sobre o valor da nota fiscal e fatura fornecida pela Contratada, no que couber.

14. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

São obrigações da Empresa Contratada:

- a) executar os serviços, em conformidade com as especificações técnicas constantes deste Termo de Referência e de sua Proposta, com o perfeito cumprimento das Cláusulas Contratuais, além de fornecer os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios inerentes à execução do objeto do Contrato, se for o caso;

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

- b) reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo Fiscal do Contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;
- c) responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com os artigos 14 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal nº 8.078/1990), ficando a Contratante autorizada a descontar dos pagamentos devidos a Empresa Contratada, o valor correspondente aos danos sofridos;
- d) responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à Contratante;
- e) acatar as normas internas da Administração quando da execução dos serviços na Sede da Contratante;
- f) relatar à Contratante toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;
- g) manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- h) guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do Contrato;
- i) ceder os direitos patrimoniais relativos ao projeto ou serviço técnico especializado, para que a Administração possa utilizá-lo de acordo com o previsto neste Termo de Referência;
- j) quando o projeto se referir à obra imaterial de caráter tecnológico, insuscetível de privilégio, a cessão dos direitos incluirá o fornecimento de todos os dados, documentos e elementos de informação pertinentes à tecnologia de concepção, desenvolvimento, fixação em suporte físico de qualquer natureza e aplicação da obra;
- k) prestar os serviços de acordo com os parâmetros e rotinas estabelecidos, com a observância às recomendações aceitas pela boa técnica e pela legislação;
- l) garantir à Contratante:
 - o direito de propriedade intelectual dos produtos desenvolvidos, inclusive sobre aeventuais adequações e atualizações que vierem a ser realizadas, logo após o recebimento de cada parcela, de forma permanente, permitindo à Contratantedistribuir, alterar e utilizar os mesmos sem limitações;
 - os direitos autorais da solução, do projeto, de suas especificações técnicas, da documentação produzida e congêneres, e os demais produtos gerados na execução do Contrato, ficando proibida a sua utilização sem que exista autorização expressada Contratante.
- m) manter a confidencialidade dos trabalhos a serem desenvolvidos;
- n) responsabilizar-se integralmente pela execução dos serviços contratados, mediante a entrega dos produtos mencionados no item 5 deste Termo de Referência;

**SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

- o) apresentar os relatórios e demais documentos previstos neste Termo de Referência, contendo a identificação precisa dos serviços executados;
- p) responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes do contrato, incluindo àquelas referentes a: administração, supervisão, impostos, taxas, emolumentos fiscais, encargos trabalhistas, securitários, previdenciários, tributários e outras despesas necessárias à perfeita execução dos serviços, inclusive salários e encargos sociais dos seus empregados, férias, despesas com demissões, faltas justificadas, acidentes de trabalho e demais exigências contidas na legislação que regula os serviços objeto da contratação.

15. ASPECTOS DE SEGURANÇA

A Contratada deverá manter o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que a ela venham ser confiados ou que venha a ter acesso em razão dos serviços prestados, não podendo, sob qualquer pretexto, revelá-los, divulgá-los, reproduzi-los na sua totalidade ou em partes, ou deles dar conhecimento a terceiros.

A Contratada deverá enviar todos os esforços para impedir a divulgação ou utilização indevida das informações sigilosas por seus funcionários e colaboradores em geral.

A Contratada deverá comunicar previamente à Contratante sobre a necessidade da divulgação das informações sigilosas a que tenha tido acesso, devido à determinação judicial ou a ordem emanada por autoridade competente.

Por ocasião do encerramento do Contrato, a Contratada deverá devolver à Contratante toda e qualquer informação considerada sigilosa e a ela disponibilizada na forma de relatórios, arquivos, imagens, audiovisuais, ou quaisquer outros meios de armazenamento, comprometendo-se a removê-las de seus equipamentos servidores, microcomputadores, ou qualquer outro meio de armazenamento que porventura tenha utilizado por ocasião da prestação dos serviços.

O não cumprimento das normas de proteção e controle de informações sigilosas implica em sanções previstas na Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.

16. SUPERVISÃO

O Profissional/Servidor da SEFAZ/SE que se encarregará do acompanhamento, da fiscalização e do recebimento dos produtos por parte da Contratante será indicado através de Portaria.

17. ENDEREÇO DA CONTRATANTE

Caso necessário, ações presenciais serão desenvolvidas em horário de expediente, ou a ser estipulado/combinado, nas instalações da SEFAZ-SE, sito Rua José Carvalho Pinto, 280, Bairro Jardins, Aracaju/SE, CEP 49026-150.



SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

ANEXO A – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA PARA SELEÇÃO DA CONSULTORA

A seleção da empresa de consultoria será feita a partir da avaliação dos currículos e materiais (folhetos, descrição de serviços semelhantes executados, experiência em condições idênticas, contratos, atestados técnicos de serviços e currículos dos profissionais disponíveis para execução dos serviços), selecionando-se aquela que apresentar a melhor qualificação para os serviços, ou seja, maior pontuação, segundo os critérios estabelecidos a seguir:

CRITÉRIO	PONTUAÇÃO MÁXIMA
I. EXPERIÊNCIA DA EMPRESA EM SERVIÇOS SIMILARES	
I.1. Prestação de Serviços de Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais em Municípios Que Possuam Até 10 (Dez) Mil Domicílios Conforme Último Censo IBGE (0,50 Ponto por Município)	2,00
I.2. Prestação de Serviços de Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais em Municípios Que Possuam Entre 10 (Dez) Mil e 20 (Vinte) Mil Domicílios Conforme Último Censo IBGE (0,50 Ponto por Município)	1,50
I.3. Prestação de Serviços de Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais em Municípios Que Possuam Entre 20 (Vinte) mil e 100 (Cem) Mil Domicílios Conforme Último Censo IBGE (0,50 Ponto por Município)	1,00
I.4. Prestação de Serviços de Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais Que Possuam Mais de 100 (Cem) Mil Domicílios Conforme Último Censo IBGE (0,50 Ponto por Município)	0,50
SOMA ITEM I EXPERIÊNCIA DA EMPRESA EM SERVIÇOS SIMILARES	5,00
II. QUALIFICAÇÃO, DISPONIBILIDADE E EXPERIÊNCIA DE CORPO TÉCNICO ADEQUADO	
II.1. Profissionais da Empresa com com Experiência Mínima de 5 (Cinco) Anos em Atividades Relacionadas à Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais Que Possuam Até 10 (Dez) Mil Domicílios Conforme Último Censo IBGE (0,50 Ponto Por Profissional)	2,00
II.2. Profissionais da Empresa com com Experiência Mínima de 5 (Cinco) Anos em Atividades Relacionadas à Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais Que Possuam Entre 10 (Dez) Mil e Vinte (Vinte) Mil Domicílios Conforme Último Censo IBGE (0,50 Ponto Por Profissional)	1,50
II.3. Profissionais da Empresa com com Experiência Mínima de 5 (Cinco) Anos em Atividades Relacionadas à Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais Que Possuam Entre 20 (Vinte) Mil e 100 (Cem) Mil Domicílios Conforme Último Censo IBGE (0,50 Ponto Por Profissional)	1,00
II.4. Profissionais da Empresa com com Experiência Mínima de 5 (cinco) Anos em Atividades Relacionadas à Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais Que Possuam Mais de 100 (Cem) Mil Domicílios Conforme Último Censo IBGE (1,00 Ponto Por Profissional)	0,50
SOMA ITEM II. QUALIFICAÇÃO, DISPONIBILIDADE E EXPERIÊNCIA DO CORPO TÉCNICO ADEQUADO	5,00
SOMA TOTAL	10,00

Documento assinado digitalmente
JORG E DUARDU ANDRDE KRAUSS
Data: 12/08/2024 11:47:29-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

JORGE EDUARDO ANDRADE KRAUSS

AUDITOR FISCAL TRIBUTÁRIO

Documento assinado digitalmente
ROSA CRISTINA COSTA SAMPAIO
Data: 12/08/2024 11:29:46-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

ROSA CRISTINA COSTA SAMPAIO

GERENTE DE AUDITORIA DO ITCMD

Secretaria de Estado da Fazenda
Endereço: Rua José Carvalho Pinto, 283 – Galeria Boulevard – Bairro Jardins – CEP: 49.026-150 – Aracaju/SE
☎ Fone: (79)-3216-7250