

TERMO DE REFERÊNCIA

**Contratação de Licenças de Uso de Softwares
(SISREND), para a Procuradoria-Geral do Estado do
Ceará.**

NUP: 13001.014652/2024-49

AGOSTO/ 2024

NUP: 13001.014652/2024-49 – Licença de Uso de Software – SISREND

1

Centro Administrativo Bárbara de Alencar • Av. Dr. José Martins Rodrigues, 150 – Edson Queiroz • CEP: 60811-520
Fortaleza-CE • Fone: (85) 3459.6300



1. OBJETO DA AQUISIÇÃO

Contratação de 03 (três) Licenças de Softwares de Avaliação de Empreendimentos Imobiliários (SISRENDIA), para a Procuradoria-Geral do Estado do Ceará - PGE, através de recursos do Fundo de Modernização e Reaparelhamento da Procuradoria-Geral do Estado do Ceará – FUNPECE.

2. SISTEMÁTICA DE AQUISIÇÃO

Esta contratação será realizada através de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso I, da Lei Federal nº. 14.133/2021.

3. JUSTIFICATIVAS DA AQUISIÇÃO

3.1 - NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO

A Procuradoria do Patrimônio e do Meio Ambiente (PROPAMA), foi criada pela segunda Lei Orgânica da PGE, a Lei Complementar nº. 02, de 24 de maio de 1994, com alteração pela Lei Complementar nº. 58, de 31 de março de 2006.

Dentre muitas atribuições, ela tem o papel de: **representar** o Estado ativa e passivamente, em qualquer juízo ou instância, em todas as ações ou feitos que, em caráter principal, incidental ou acessório, versem sobre questões ambientais, domínio e aproveitamento das águas e patrimônio de valor artístico-cultural, estético, histórico, turístico, paisagístico e imobiliário do Estado; **manifestar-se** previamente nos processos administrativos de criação, demarcação e redemarcação de espaços territoriais especialmente protegidos, notadamente os que disserem respeito às unidades de conservação; **funcionar**, judicial ou extrajudicialmente, em casos de locação, arrendamento, enfiteuse, concessão de direito de superfície e compra e venda relativos a bens imóveis do Estado, dentre outras.

Em 2018, com a necessidade de melhorar o trabalho realizado pela PROPAMA, e, considerando que ela não possuía equipe e infraestrutura adequada para atender a emissão de laudos do Estado, foi realizada uma Licitação para contratar uma empresa que pudesse emitir laudos de avaliação de imóveis para todos os projetos das secretarias do Estado do Ceará, sendo a

PROPAMA/PGE, a responsável em acompanhar a prestação do serviço e a validação destes laudos.

Este contrato foi encerrado em maio de 2024, não sendo possível mais, dentro dos limites da Lei ser prorrogado.

Como forma de subsidiar a PROPAMA e melhorar ainda mais o serviço disponibilizado para o Estado, foi publicada a Lei Complementar n°. 283, de 01 de abril de 2022, publicada no diário oficial de 1º de abril de 2022, onde criou a **Célula de Avaliação**, composta de 5 (cinco) profissionais de nível superior inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura ou Agronomia – Crea, 8 (oito) ocupantes de cargos de provimento em comissão e 2 (dois) ocupantes de cargos de provimento em comissão – DAS-1. Esta célula passou a integrar a Comissão de Desapropriações e Perícias, já em funcionamento na Procuradoria do Patrimônio e do Meio Ambiente (PROPAMA).

Como próximos passos, a PROPAMA elaborou um planejamento para estruturar a Célula de Avaliações, a fim de que possam trabalhar a emissão de laudos nesta Procuradoria, sendo necessário uma grande atualização tecnológica, com equipamentos e softwares avançados para alcançar um excelente resultado para o Estado.

A Coordenadoria de Tecnologia da Informação, Inovação e Governança - CTI da PGE está sempre atenta às melhores práticas voltadas para a melhoria das atividades institucionais desta Procuradoria. Sempre que possível, costuma adotar soluções baseadas em *software* livre, a fim de obter redução de custos, mas, para alguns casos específicos, é necessária a aquisição de licenças de *software* proprietário.

Para um trabalho de excelência e integrando parte do planejamento de reestruturação, a Célula solicitou a aquisição de alguns softwares, dentre eles, o Software de Avaliação de Empreendimentos Imobiliários (SISRENDIA), adquirido no ano de 2023;

Atualmente a PROPAMA possui uma equipe reduzida de engenheiros, cadistas e técnicos para trabalhar no processo de validação de laudos de avaliação de imóveis e relatórios de desapropriações de interesses do Estado. Para tanto, e visando a boa condução e continuidade dos trabalhos dessa equipe, faz-se necessário a renovação e manutenção das licenças já em funcionamento nesta Célula. Como garantia da manutenção dos equipamentos e softwares disponíveis, a CTI solicitou o planejamento da manutenção da licença SISRENDIA, estando esta aprovada no plano de aplicação do Fundo de Modernização e Reparelhamento da PGE para o ano de 2024.

As licenças de softwares são utilizadas hoje para garantir o bom andamento dos trabalhos dos engenheiros desta PROPAMA, visando a elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis de interesse do Estado, bem como promover com segurança a conferência e o posterior recebimento dos laudos elaborados por outrem.

3.2 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

NUP: 13001.014652/2024-49 – Licença de Uso de Software – SISRENDIA

A equipe técnica da PROPAMA/PGE analisou as soluções de mercado no ano de 2023, tendo como escolha as ferramentas de Softwares SISDEA e SISRENDIA Windows da empresa Pelli Sistemas Engenharia Ltda. **No entanto, a ferramenta SISDEA, não necessitará de renovação.** Apresentamos a seguir a análise de mercado da escolha do SISRENDIA.

A Pelli Sistemas Engenharia Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº 01.524.509/0001-04, situada na Rua Eurita, 464, Bairro Santa Tereza, Belo Horizonte/MG é uma empresa especializada em Avaliação de Bens, focada, desde 1996, no desenvolvimento e comercialização de softwares específicos para o mercado nacional e internacional. Oferece, também, cursos especializados, adotando as metodologias científicas estabelecidas pelas Normas Técnicas Brasileiras, especificamente a NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

Com vasta experiência no setor de Engenharia de Avaliações, os produtos, serviços e consultorias oferecidos pela Pelli Sistemas Engenharia tornaram-se referência aos profissionais e empresas atuantes no mercado. As soluções disponibilizadas pela empresa são adotadas por diversas entidades públicas e privadas em todo país, como Caixa Econômica Federal, Petrobras, Correios, INSS, Polícia Federal, Exército, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Ministérios Públicos Estaduais, Prefeituras Municipais, dentre outros.

Seja para a avaliação de imóveis urbanos e rurais ou para a avaliação e estudos de viabilidade econômica e financeira de empreendimentos de base imobiliária e industrial, a Pelli Sistemas Engenharia oferece tecnologia de ponta para o desenvolvimento de projetos e prestação de consultorias, atendendo às necessidades das empresas do setor de Engenharia de Avaliações. A Pelli Sistemas, portanto, destaca-se na inovação e produção de softwares específicos para a Engenharia de Avaliações, sendo a única empresa brasileira a disponibilizar, no mercado nacional, produtos para cada segmento do mercado imobiliário.

Destacamos a seguir os Recursos e Diferenciais dos softwares da Pelli Sistemas destacando sua versatilidade, facilidade de uso e ganho de desempenho proporcionados nas atividades de avaliação. Tratam-se das ferramentas mais consolidadas do mercado e estão em constante evolução desde o lançamento. Os principais diferenciais estão na credibilidade e no conhecimento embarcado, frutos de mais de 35 anos de experiência do idealizador e desenvolvedor das ferramentas.

O **SISRENDIA** é um software para avaliação de empreendimentos imobiliários, de base imobiliária, estudos de viabilidade e suporte às análises de investimentos imobiliários. Pode ser utilizado por diferentes profissionais com diferentes objetivos e garante que os trabalhos sejam executados com todo o rigor técnico e metodológico necessário aos serviços desta natureza.

Indicado para engenheiros e arquitetos que atuam como peritos e/ou avaliadores, o software pode ser utilizado para as avaliações pelo Método Involutivo e da Capitalização da Renda, pois dispõe de todas as ferramentas necessárias para que os usuários possam atingir os mais elevados graus de fundamentação, como os modelos dinâmicos com fluxo de caixa, as análises de sensibilidade por meio das simulações de Monte Carlo, a possibilidade de construção de diferentes cenários, dentre outras.

A interface do SISRENDa é bastante amigável e foi desenvolvida pensando no fluxo ideal de trabalho para a aplicação dos métodos de avaliação. Além disso, o programa admite uma grande personalização dos empreendimentos e pode ser utilizado para avaliar praticamente qualquer bem que não tenha base de comparação. Para contribuir ainda mais com essa versatilidade, o software produz um relatório em PDF com os principais resultados, além de gerar um relatório completo no Excel que pode ser anexado ao laudo de avaliação.

Dessa forma, o SISRENDa é um software de ponta que alia tecnologia, rigor técnico e facilidade de uso, atuando em favor do usuário na redução de prazos, simplificação dos cálculos e maior precisão dos resultados. Nesse contexto, fica demonstrado que a escolha das ferramentas supracitadas, trazem grandes benefícios para a Procuradoria, motivo pelo qual se optou nesta solução.

3.3 - QUANTITATIVOS

O quantitativo dessa aquisição foi baseado na necessidade de melhorar as atividades que serão desenvolvidas pela nova equipe da Célula de Avaliação da PROPAMA.

DESCRIÇÃO	QTD
SISRENDa	03
TOTAL	3

3.4 - ESCOLHA DA SOLUÇÃO

Considerando o levantamento de mercado detalhado no item 3.2 deste Termo, além da justificativa da necessidade da aquisição das licenças apresentadas, a equipe técnica da Procuradoria entende que tais configurações de *software* são suficientes e indispensáveis para atender de forma adequada às referidas atividades desta PGE.

O **SisRenda** é um sistema para avaliações de empreendimentos imobiliários, de base imobiliária e para suporte às análises de investimentos na incorporação imobiliária.

Este produto está registrado no INPI sob números 00065294 (software) e 826793592 (marca).

A utilização dessa ferramenta é uma excelente opção para assegurar uma avaliação e aquisição patrimonial segura e lucrativa.

Essa análise de investimentos é de suma importância, já que é através dela que visualizamos o potencial de determinado imóvel. Quando essa análise é realizada de forma completa e otimizada, os resultados poderão ser ainda melhores.

A avaliação de um empreendimento imobiliário ou de base imobiliária é realizada a partir de um conjunto de procedimentos. Entre eles: identificação, coleta, seleção, processamento e análise de dados operacionais. A partir dessas informações, uma relação de valores e atributos é

extraída e utilizada em um software específico para construção de fluxos de caixa e de cenários determinísticos e probabilísticos.

É claro que para essa avaliação é preciso conhecer os bens e sua estrutura. No entanto, mais do que isso, é preciso reunir informações detalhadas relacionadas a eles e a seu público. Dito isso, a melhor forma de fazer isto é buscando maneiras de otimizar esse trabalho com ferramentas criteriosas e esmeras.

O uso desta ferramenta vai permitir a otimização de processos e a integração, tanto de ferramentas, quanto de informações. Com isso, será possível realizar uma gestão melhor do negócio, aumentar a produtividade e tornar a avaliação mais eficiente.

Neste sentido, a escolha desse software para análise de investimentos imobiliários, irá auxiliar na obtenção de informações mais precisas e seguras.

Contudo, a Célula de Avaliação espera com a escolha desse conjunto da manutenção desse software, continuar a entrega de um trabalho de qualidade, preciso e com o mínimo de correções e revisões nos laudos emitidos.

3.5 - PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação não admite, sob nenhuma hipótese, o parcelamento do objeto, sob risco de não alcançar o resultado esperado, tanto em termos de comprometimento do cronograma para atendimento das necessidades dos usuários desses softwares, quanto em relação à qualidade dos serviços/entrega das licenças e à perfeita delimitação de responsabilidade técnica do prestador de serviço. Portanto, considerando o objeto e a quantidade a ser adquirida, esta Procuradoria entende ser inviável o parcelamento da compra em mais de um processo, pois seria oneroso para Administração Pública seu parcelamento.

3.6 - RESULTADOS PRETENDIDOS

Dentre as principais vantagens estimadas com a aquisição dos referidos *softwares*, podemos destacar:

- Prover maior confiabilidade e segurança no laudo emitido pela Procuradoria Geral do Ceará;
- Intercâmbio de dados, tabelas, textos e gráficos com outros aplicativos da plataforma Windows;
- Mitigação dos erros e falhas nos cálculos lineares;
- Otimização do processo de avaliação imobiliária;
- Melhoria na relação de valores e atributos dos imóveis; e
- Otimização dos processos e a integração, tanto de ferramentas, quanto de informações, melhorando a gestão do negócio, aumento da produtividade e avaliação mais eficiente.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

As especificações técnicas dos itens que compõem o objeto constam no Anexo I, deste termo de referência.

5. VALOR ESTIMADO

A aquisição tem um custo total de R\$ 8.415,00 (oito mil, quatrocentos e quinze reais).
Os valores foram estimados conforme proposta de preços da empresa anexa no processo.

6. INFORMAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

Fonte de recursos: As despesas decorrentes da execução da presente aquisição correrão por conta da fonte (759-070) – Recursos Próprios.

Dotação Orçamentária: 13200002.03.126.421.10406.03.449040.1 7591200070.1

Projeto Finalístico: 1302010212024I CONTRATAÇÃO DE LICENÇAS DE USO DE SOFTWARE SISRENDA/PROPAMA

MAPP 22: Fortalecimento da Comissão Central de Desapropriações e Perícias da Procuradoria-Geral do Estado – PGE.

Informamos que esta aquisição está prevista no Planejamento de Contratação Anual, disponível no site do portalcompras.ce.gov.br, **conforme print abaixo**, estando ainda contemplada no Planejamento Estratégico da Procuradoria-Geral do Estado - 2022-2025 (disponível no site da PGE), com os seguintes objetivos estratégicos: “Adequar a estrutura física e de tecnologia da informação e comunicação”, e “Implementar o Núcleo de Engenharia na Comissão Central de Desapropriações e Perícias.” assim como previsto no Planejamento Estratégico de TIC (PETIC) desta Coordenadoria, para o ano de 2024.

SZGPA | Sistema de Gestão Governamental por Resultado

Licitaweb Lotação: FUNDO DE MODERNIZAÇÃO E REAPARELHAMENTO DA PGE - CNPJ: 10.522.011/0001-95 | WILAMY N

Inicio | Publicações | Consultas | Documentos | Planejamento | Registro de Preços | Mapa de Preços

Planejamento 2023/27841

Dados básicos | Itens | Endereços

Paraq. Item do Planejamento Geral Valor total histórico: R\$ 0,00 | Limite Máximo de Alerta: R\$ 0,00 | Valor total planejado: R\$ 0,00

CODIGO	DESCRICAO	GRUPO	CLASSE	UNID FORNECIMENTO	STATUS	HISTORICO			PLANEJAMENTO			PERÍODO CONTRATAÇÃO *	GRAU PRIORID	
						QTD	VALOR	TOTAL	QTD	VALOR SERV	VALOR MAT			TOTAL
171583														
☒ 1715834	ASSINATURA E LICENÇA DE USO DE SOFTWARE - SISRENDA WINDOWS	3 - SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	13		Finalizado	0,00	1.980,00	0,00		8.145,00	1.980,00	8.145,00	4º Trimestre	Alto

Salvar | Alterar PCA | Termo de Adesão | Lista de Itens | Imprimir PCA | Cancelar

NUP: 13001.014652/2024-49 – Licença de Uso de Software – SISRENDA

7. LEVANTAMENTO E ANÁLISE DE RISCOS

O Levantamento e análise dos riscos da aquisição constam no Anexo II.

8. DA FISCALIZAÇÃO

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo Sr. Pedro Igor Lacerda Moreira Arruda, matrícula nº. 300014-0-0, especialmente designado para este fim pelo CONTRATANTE.

9. DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO, SUPORTE, ATENDIMENTO, PRAZO DE ENTREGA E LOCAL

O **SisRenda** é compatível com as versões do Windows 10 e 11 em 32 ou 64 bits. Caso o usuário deseje, também é possível utilizar o programa em sistemas Linux 32 ou 64 bits e macOS por meio de máquinas virtuais, com isenção de responsabilidade da Pelli Sistemas.

Para verificar a compatibilidade com versões mais antigas do Windows é necessário entrar em contato com o suporte técnico pelo e-mail: atendimento@pellisistemas.com.br

O software também é compatível com o Pacote Office da Microsoft: Word, Excel e Powerpoint.

Requisitos Mínimos para Instalação

É necessário que o dispositivo para instalação tenha porta USB, acesso à internet e 130 MB livres no disco rígido.

Da Instalação e Habilitação do Software

A versão atualmente comercializada é a 1.61. Seu download pode ser feito por meio do seguinte endereço: <https://pellisistemas.com/software/sisdea-avaliacao-de-imoveis/>.

As licenças adquiridas são vitalícias para as versões especificadas no momento da compra. A habilitação do programa é feita por meio de Token-USB (pen drive) enviado ao endereço fornecido pelo comprador. O Token pode ser monousuário, em que cada cópia adquirida exige seu próprio Token de habilitação, ou em rede, em que um único Token conectado ao servidor central é capaz de validar todas as licenças adquiridas.

A habilitação em rede é recomendada para usuários que compartilham recursos de um servidor central da rede interna de computadores e não tem necessidade de utilizar o software fora de sua estação de trabalho. Já a habilitação monousuário é indicada para os casos em que os

NUP: 13001.014652/2024-49 – Licença de Uso de Software – SISRENDA

usuários precisam utilizar o software em computadores não conectados à rede corporativa. Ressalta-se ainda que, em caso de perda ou dano que tenha sido ocasionado pelo usuário, não haverá substituição do Token e a reposição será feita mediante aquisição de nova licença.

Das atualizações do Software

As atualizações ocorrem em decorrência de alterações no sistema operacional Windows que demandem uma nova versão ou quando questões técnicas que possam afetar diretamente os resultados dos programas são alteradas por órgãos reguladores no Brasil. Dentro da mesma versão, as atualizações são implementadas para corrigir inconsistências ou erros que, normalmente, podem ocorrer nos lançamentos de novas versões. No caso do SisDEA, todas as correções já foram realizadas e, caso seja detectado alguma inconsistência, as soluções serão disponibilizadas sem custo adicional. No caso do **SisREND**A, as atualizações são realizadas mediante vigência da contratação do software.

As eventuais atualizações de versão podem ou não ser disponibilizadas gratuitamente, a critério da Pelli Sistemas Engenharia. Em caso de nova versão paga, o cliente terá um desconto especial por ser usuário de nossos produtos. A política de preços será definida na ocasião do lançamento da nova versão, mas os usuários do software sempre terão um desconto em relação ao preço praticado para o produto no mercado nacional.

Do Suporte ao Software

O suporte para o hardware (Token-USB de habilitação) é de sete (7) dias, contados a partir do recebimento. Dentro deste prazo, o Token será substituído sem custos para o cliente em caso de defeito de fabricação. O suporte à instalação e ao uso do programa é fornecido em nosso fórum (www.pellisistemas.com.br/forum), Wiki (www.pellisistemas.com.br/wiki) e YouTube (<https://www.youtube.com/@PelliSistemasEngenharia>).

A Pelli Sistemas conta ainda com um corpo técnico de engenheiros capacitados para auxiliar os usuários em horário comercial (segunda-feira a sexta-feira, das 09:00 às 17:00 hs) nos seguintes canais:

- ☎ Telefone: (31) 3466-1557 e (31) 3467-1502;
- ☎ Whats-App: (31) 3466-1557 e (31) 99517-7185;
- ☎ E-mail: atendimento@pellisistemas.com.br;
- ☎ Videoconferências: previamente agendadas em horário comercial.

Os materiais didático-institucionais de suporte ao uso do software, sejam em formato de texto ou vídeo, estão em permanente desenvolvimento e são constantemente divulgados, de forma gratuita, nas mídias digitais (Instagram e YouTube) e nos endereços eletrônicos da Pelli Sistemas. O curso para manuseio do programa está disponível gratuitamente no YouTube.

O **SISREND**A é compatível com as versões do Windows 10 e 11 em 32 ou 64 bits. Caso o usuário deseje, também é possível utilizar o programa em sistemas Linux 32 ou 64 bits e macOS por meio de máquinas virtuais, com isenção de responsabilidade da Pelli Sistemas.

Para verificar a compatibilidade com versões mais antigas do Windows é necessário entrar em contato com o suporte técnico pelo e-mail: atendimento@pellisistemas.com.br. O software também é compatível com o Pacote Office da Microsoft: Word, Excel e Powerpoint.

Requisitos Mínimos para Instalação

É necessário que o dispositivo para instalação possua porta USB, acesso à internet e 130 MB livres no disco rígido.

Da Instalação e Habilitação do Software

A versão atualmente comercializada é a 2.1.0. Seu download pode ser feito por meio do seguinte endereço:

<https://pellisistemas.com/software/sisrenda-avaliacao-de-empreendimentos/>

As licenças são comercializadas por meio de assinatura no sistema de Software como Serviço. A validação do acesso é feita por meio de um código de habilitação pessoal e intransferível, enviado ao cliente após a aquisição.

Das atualizações do Software

As atualizações podem ocorrer em função de alterações no sistema operacional Windows que demandam uma nova versão, quando questões técnicas forem alteradas por órgãos reguladores no Brasil e exigem mudanças no programa, para correção de bugs ou para implementação de melhorias e/ou novas funções. No caso do SISRENDIA, todas as atualizações serão gratuitas dentro do período de vigência da assinatura.

Do Suporte ao Software

O suporte para o software SISRENDIA será fornecido gratuitamente durante o prazo de vigência da assinatura. O suporte gratuito se refere à instalação e ao manuseio do programa e não inclui assessoria técnica na análise e interpretação dos resultados gerados.

O suporte é fornecido em nosso fórum (www.pellisistemas.com.br/forum), YouTube (<https://www.youtube.com/@PelliSistemasEngenharia>) e Wiki (www.pellisistemas.com.br/wiki). A

Pelli Sistemas conta ainda com um corpo técnico de engenheiros capacitados para auxiliar os usuários em horário comercial (segunda-feira a sexta-feira, das 09:00 às 17:00 hs) nos seguintes canais:

☎ Telefone: (31) 3466-1557 e (31) 3467-1502;

☎ Whats-App: (31) 3466-1557 e (31) 99517-7185;

☎ E-mail: atendimento@pellisistemas.com.br;

☎ Videoconferências: previamente agendadas em horário comercial.

Os materiais didático-institucionais de suporte ao uso do software, sejam em formato de texto ou de vídeo, estão em permanente desenvolvimento e são constantemente divulgados, de forma

gratuita, nas mídias digitais (Instagram e YouTube) e nos endereços eletrônicos da Pelli Sistemas.

Da Garantia, Manutenção e Assistência

A solução deverá possuir garantia de correções disponibilizadas pelo fabricante, enquanto existir o suporte às versões da licença adquirida, especificada neste Termo de Referência

A empresa fornecedora deve garantir serviços de atendimento e suporte técnico, em horário comercial, em dias úteis, por telefone ou via web e em língua portuguesa (BR) para todas as licenças.

A contratada deverá, sem ônus adicional para a Contratante, disponibilizar novas versões da solução que forem lançadas para correções de falhas na aplicação (bugs) ou atualizações e melhorias.

A empresa contratada será responsável pela substituição, troca ou reposição das licenças que forem entregues com qualquer defeito, erro, avaria ou incompatibilidade com as especificações deste Estudo e do Termo de Referência.

Não serão aceitos produtos com data de lançamento defasada, em versões anteriores à última disponibilizada pelo fabricante, ou que comprometa a plena utilização de todos os softwares inclusos no pacote adquirido.

No caso de falhas surgidas no decorrer da execução contratual, a empresa fornecedora terá o **prazo máximo de 3 (três) dias úteis** para solução do problema, sob pena de aplicação de multa, conforme previsão no Termo de Referência.

O período de garantia referente ao **suporte será de, no mínimo, 12 (doze) meses**.

O Contratado deve fornecer meios para contato e registro de ocorrências, conforme disposto nos requisitos necessários do Estudo Técnico Preliminar e deste Termo de Referência, da seguinte forma: em horário comercial (segunda-feira a sexta-feira, das 09:00 às 17:00 hs) nos seguintes canais:

- a) Telefone: (31) 3466-1557 e (31) 3467-1502;
- b) Whats-App: (31) 3466-1557 e (31) 99517-7185;
- c) E-mail: atendimento@pellisistemas.com.br;
- d) Videoconferências: previamente agendadas em horário comercial.

Condições de Recebimento/Prazos de Entrega e Pagamento

Recebimento/Entrega:

Os softwares deverão ser disponibilizados por meio de download em link direto, próprio, com chave de segurança exclusiva para a Procuradoria-Geral do Estado, **no prazo máximo de 7 (sete) dias corridos** contados a partir do recebimento da Ordem de Fornecimento, Ordem de Serviço ou Nota de Empenho emitida pela CONTRATANTE.

As licenças de uso serão recebidas **PROVISORIAMENTE no prazo de 5 (cinco) dias úteis**, pela fiscalização, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, nos termos do art. 140, I, a, da Lei nº 14.133/2021.

O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se refere a parcela a ser paga.

O contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório nos termos do art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133/2021.

O serviço prestado e as licenças entregues em desacordo com o especificado neste Termo de Referência, serão rejeitados parcialmente ou totalmente, conforme o caso, obrigando-se a empresa fornecedora a substituí-las no **prazo de 5 (cinco) dias úteis** e sem ônus para a PGE/CE, sob pena de ser considerada em atraso quanto ao prazo de entrega.

Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o termo detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

As licenças serão recebidas **DEFINITIVAMENTE no prazo de 10 (dez) dias úteis**, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

- Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelo(s) fiscal(is) no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento.
- Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao contratado, por escrito, as respectivas correções;
- Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

- Comunicar ao contratado para que emita a nota fiscal ou fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.
- Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, comunicando-se ao contratado para emissão de nota fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Do Pagamento

O pagamento será efetuado no **prazo de até 10 (dez) dias úteis**, contados da finalização da liquidação da despesa.

No caso de atraso pelo contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M, de correção monetária.

Da Forma de pagamento

O pagamento será realizado mediante crédito em conta corrente do contratado.

Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

É vedada a realização de pagamento antes da execução do objeto ou se o mesmo não estiver de acordo com as especificações deste instrumento

Prazos Contratuais, Vigência e Reajuste

O instrumento contratual será assinado no **prazo de até 02 (dois) dias úteis**, nos termos do art. 90 da Lei nº 14.133/2021.

O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, contado da publicação do contrato, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma do art. 106 e 107 c/c o art. 94 tudo da Lei nº 14.133/2021.

A prorrogação de que trata este subitem é condicionada ao atesto, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o CONTRATADO.

O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que a natureza do serviço é fundamental no processo rotineiro das atividades da Célula de Avaliação da Procuradoria do Patrimônio e do Meio Ambiente (PROPAMA), sobretudo, nas desapropriações do Estado, onde essas licenças serão utilizadas para facilitar e auxiliar no tratamento de dados e amostras do mercado imobiliário, na interpretação de resultados estatísticos, na estruturação e fundamentação dos laudos descritivos e na análise de problemas complexos na área da Engenharia de Avaliações. Portanto, para desenvolver uma análise de investimentos de imóveis de forma completa e otimizada, este serviço fez-se imprescindível para o alcance de um resultado nas avaliações de forma otimizada, assertiva e produtiva.

Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, ou seja, a data da pesquisa constante no Mapa Comparativo de Preços.

Após o interregno de um ano, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente o(s) definitivo(s).

Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) 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.

O reajuste será realizado por apostilamento.

10. ASSINATURAS

Fortaleza, 22 de agosto de 2024.

Elaborado por:

Raimunda Jozielma Viana
Aquisições/PGE

Responsáveis técnicos:

Pedro Igor Lacerda Moreira Arruda
Coordenador de Tecnologia da Informação
CTI/PGE

Marciano de Araújo Carneiro
Analista de Sistemas da CTI/PGE

Olávio Jorge de Souza Júnior
Engenheiro da PROPAMA/PGE

Ciente:

Francisco Narcélio Atanazio Alves
Coordenador Administrativo Financeiro
Procuradoria-Geral do Estado

De acordo:

Stella Cavalcante
**Secretária-Geral da Procuradoria-Geral do
Estado**

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS

Especificações Técnicas Mínimas			
Item	Detalhamento		Qtd.
02	Aquisição de Software para avaliação de empreendimentos imobiliários (SISRENDIA), conforme especificações:		03
	Funcionalidades	Monitoração através de check-list das informações a serem fornecidas; Estudos de viabilidade econômica através da TIR e do VPL; Identificação das variáveis que mais impactam o fluxo de caixa pelo Diagrama de Pareto; Análise de sensibilidade das diversas variáveis por meio das Simulações de Monte Carlo; Automação de controles evitando a extrapolação dos dados de entrada; Divisão do empreendimento em até 10 etapas; Divisão das despesas em 9 grupos; Velocidade de vendas linear ou variável de 2 a 4 períodos; Inclusão de empréstimos, financiamentos e permutas no fluxo de caixa; Disponibilidade de 8 metodologias para a taxa de desconto e 4 regimes tributários;	
	Gráficos Gerados	Receitas Efetivas; Despesas; Percentual das receitas e despesas acumuladas; Distribuição das despesas nominais e a valor presente; Velocidade de Vendas e Cronograma de Obras; Fluxo de Caixa Operacional Líquido e Exposição do Fluxo de Caixa;	
	Relatórios Gerados	VGv, Velocidade de Vendas e Fluxo de Recebimentos; Orçamento e Cronograma de Obras; Despesas diversas, impostos e taxas; Taxas de Desconto; Fluxos de Caixa Operacional e Financeiro; Simulações de Monte Carlo; Resultados;	
	NBR 14653-4	Conformidade com as exigências da NBR 14653-4.	

ANEXO II

LEVANTAMENTO E ANÁLISE DE RISCOS

Levantamento e análise dos Riscos do Processo de Contratação e dos Riscos da Gestão e Solução de Tecnologia da Informação.

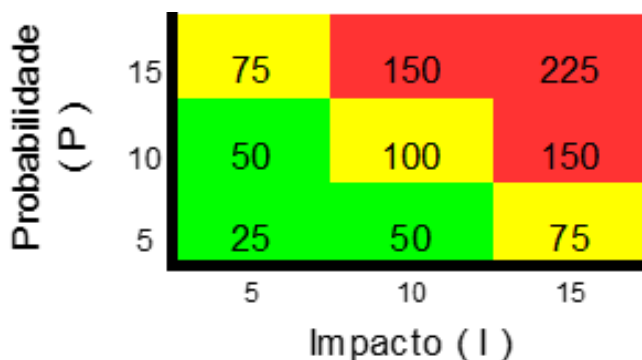
1 – INTRODUÇÃO

A análise de riscos permite a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos relacionados à contratação. Os riscos analisados foram organizados em duas categorias: a) Riscos que possam comprometer o sucesso dos processos de contratação. b) Riscos de gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais em caso de acontecimento, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação. Após a identificação e classificação, deve-se executar uma análise qualitativa e quantitativa. A análise qualitativa dos riscos é realizada por meio da classificação escalar da probabilidade e do impacto, conforme a tabela de referência a seguir

Classificação	Valor
Baixo	5
Médio	10
Alto	15

Tabela 1: Escala qualitativa de classificação.

A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto, tal classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento e gestão do contrato. A tabela a seguir apresenta a Matriz Probabilidade x Impacto, instrumento responsável pela definição dos critérios quantitativos de classificação do nível de risco.



O produto da probabilidade pelo impacto de cada risco deve se enquadrar em uma região da matriz probabilidade x impacto. Caso o risco enquadre-se na região verde, seu nível de risco é entendido como baixo, logo admite-se a aceitação ou adoção das medidas preventivas. Se estiver na região amarela, entende-se como médio; e se estiver na região vermelha, entende-se como nível de risco alto. Nos casos de riscos classificados como médio e alto, deve-se adotar obrigatoriamente as medidas preventivas previstas.

A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos identificados e classificados neste documento.

ID	Risco	Relacionado ao (à)	P ¹	P ²	Nível de Risco (PxI)
R1	Ausência de recursos orçamentários ou financeiros	Processo de Contratação	5	10	50
R2	Dificuldade para compor a estimativa de preços da contratação	Processo de Contratação	10	15	150
R3	Atraso ou suspensão do processo licitatório	Processo de Contratação	5	15	75
R4	Incapacidade e/ou dificuldade de execução do contrato.	Processo de Gestão e da Solução	5	15	75
R5	Indisponibilidade dos Equipamentos (nobreaks)	Processo de Gestão e da Solução	5	15	75

R6	Perdas e danos nos ativos de TI da sala do Data Center da PGE, em consequências das quedas e falhas nos nobreaks	Processo de Gestão e da Solução	5	15	75
----	--	---------------------------------	---	----	----

Tabela 2: Tabela de relação de riscos identificados.

¹ Probabilidade

² Impacto

Riscos do Processo de Contratação e Riscos da Solução de Tecnologia da Informação.

1 - RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO
--

Risco 01: Ausência de recursos orçamentários e financeiros		
Risco 01	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Alto
Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Consultar a alocação de recursos	Equipe de Aquisição
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Solicitar autorização/remanejamento de recursos já aprovados	Equipe de Aquisição

Risco 02: Atraso no processo de compra		
Risco 01	Probabilidade:	Baixo
	Dano/Impacto:	Médio
Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Consultar os documentos e diretrizes para a contratação, seguindo inclusive a instrução normativa de compras de TIC vigente.	Equipe de Aquisição
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Avaliar o cumprimento dos requisitos de compra e garantir a regularidade	Equipe de Aquisição

Risco 03: Valores superiores aos estimados para a contratação dos softwares.		
Risco 01	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Médio
Id	Ação Preventiva	Responsáveis

1	Observar os orçamentos recebidos, excluindo aqueles com indícios de falhas. Seguir o Decreto Estadual de compras, onde regulamenta a pesquisa de preços	Equipe de Aquisição
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Averiguar a discrepância dos valores praticados e corrigir a pesquisa.	Equipe de Aquisição

2 - RISCOS DA SOLUÇÃO DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

Risco 01: Problemas na instalação dos Softwares		
Risco 01	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Alto
Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Identificar/descrever no processo de compra os pré-requisitos para a instalação dos softwares, como configuração técnica dos desktops e sistema operacional obrigatório	Equipe Técnica
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Providenciar equipamentos que atendam os pré-requisitos da compra	Equipe Técnica