

TERMO DE REFERÊNCIA

Lei Federal 14.133/2021 (art. 74, inciso III)
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 344/2025

Requisitante	Secretaria Municipal de Finanças
Responsável pela Demanda	Antônio Nicolau Moura Cunha – Secretário Municipal de Finanças
Demanda	contratação de empresa especializada em consultoria em administração tributária imobiliária, visando a melhoria do cadastro imobiliário municipal, o incremento da arrecadação do IPTU e ITIV/ITBI, o aperfeiçoamento dos textos legais e infralegais e a capacitação dos servidores

1 – CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Preliminarmente é importante destacar, como fez a DAM/TCM-BA através da publicação “*Pílulas do Conhecimento*” que em algumas hipóteses o ETP é dispensável, como nas Contratações Diretas por DISPENSA, quando ocorrer:

É o caso de demandas conhecidas, repetidas, óbvias (algumas prorrogações contratuais, por exemplo); de demandas urgentes (contratação emergencial, por exemplo); de contratos com alta relação custo-benefício (dispensa em razão do valor, por exemplo).

1.1 A presente contratação tem por finalidade a prestação de serviços técnicos especializados de consultoria em administração tributária imobiliária, com foco:

- na melhoria e atualização do cadastro imobiliário municipal;
- no incremento da arrecadação do IPTU e ITIV/ITBI;
- na análise e atualização da legislação tributária vigente;
- na elaboração de textos legais e infralegais;
- na capacitação dos servidores da administração tributária.
- A necessidade é devidamente registrada no Documento de Formalização da Demanda (DFD) emitido pela Secretaria Municipal de Finanças em 17/11/2025

1.2 O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto nº 449/23.

1.3 O prazo de vigência da contratação é de 06 (seis) meses, contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei 14.133, de 2021.

1.4 O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação a vigência da contratação.

2. FUNDAMENTO LEGAL DA INEXIGIBILIDADE

A inexigibilidade de licitação fundamenta-se no **art. 74, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que admite a contratação direta quando houver inviabilidade de competição, **notadamente para serviços técnicos especializados** de natureza predominantemente intelectual, com profissionais ou empresas de notória especialização.



Prefeitura de Jacobina

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA
C.N.P.J. 14. 197.586/0001-30
Rua Senador Pedro Lago, 40 – Centro
Telefone: (74) 3621-2590 / Fax: (74) 3621-3233
<https://jacobina.ba.gov.br>

Além disso, enquadra-se nos serviços previstos no **art. 6º, XXIII, da Lei 14.133/21**, que caracterizam atividades de consultoria tributária como serviços técnicos especializados.

Inviabilidade de competição:

O objeto demanda análise jurídica e fiscal altamente especializada, com domínio técnico específico em administração tributária municipal, legislação imobiliária, atualização cadastral, PGV e jurisprudência dos tribunais superiores.

3. DO OBJETO

Contratação de empresa especializada para a **prestação de serviços de consultoria em administração tributária imobiliária**, contemplando:

1. Análise da legislação tributária vigente e proposição de textos legais e infralegais;
2. Análise e diagnóstico do cadastro imobiliário municipal;
3. Proposição de estratégias de atualização cadastral e integração de bases;
4. Revisão da tributação do IPTU e elaboração de nova Planta Genérica de Valores, conforme jurisprudência;
5. Revisão da tributação do ITIV/ITBI com alinhamento às decisões dos tribunais superiores;
6. Estudos para reestruturação das rotinas tributárias e aperfeiçoamento do lançamento e cobrança;
7. Treinamento dos servidores municipais nas áreas de cadastro e fiscalização imobiliária.

4. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

4.1 Problemas identificados

Conforme DFD, foram constatados:

- Cadastro imobiliário desatualizado e com inconsistências;
- Defasagem da PGV vigente;
- Procedimentos não padronizados para IPTU e ITIV/ITBI;
- Falta de adequação das normas municipais à jurisprudência dos tribunais superiores;
- Ausência de equipe técnica especializada na administração tributária imobiliária;
- Necessidade de capacitação dos servidores municipais.

4.2 Consequências da não contratação

A não contratação acarretará:

- Manutenção de bases cadastrais desatualizadas;
- Perda de arrecadação do IPTU e ITIV/ITBI;
- Maior probabilidade de judicialização por lançamentos inadequados;
- Dificuldades na revisão normativa;
- Fragilidade nas rotinas de fiscalização e cobrança.

4.3 Condições para escolha da empresa

Que empresa apresente:



Prefeitura de Jacobina

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA
C.N.P.J. 14. 197.586/0001-30
Rua Senador Pedro Lago, 40 – Centro
Telefone: (74) 3621-2590 / Fax: (74) 3621-3233
<https://jacobina.ba.gov.br>

- Experiência comprovada;
- Equipe formada por auditores fiscais, economistas e/ou advogados com trajetória reconhecida na administração tributária municipal;
- Portfólio aderente ao objeto contratado;
- Expertise comprovada para serviços de natureza intelectual com solução singular.

5. ESCOPO DOS SERVIÇOS

5.1 Obrigações da Contratada

Conforme proposta:

- a) Analisar a legislação tributária e propor alterações;
- b) Analisar o cadastro imobiliário e apresentar estratégias de atualização e recadastramento;
- c) Revisar a tributação do IPTU e propor PGV;
- d) Revisar o ITIV/ITBI conforme jurisprudência;
- e) Analisar e propor melhorias nas rotinas de lançamento e cobrança;
- f) Treinar servidores em cadastro e fiscalização imobiliária.

5.2 Obrigações do Contratante

- a) Disponibilizar legislação atualizada e acesso ao cadastro;
- b) Disponibilizar servidores para acompanhamento;
- c) Efetuar os pagamentos conforme contrato;
- d) Apoiar a execução das atividades técnicas.

6. FORMA DE EXECUÇÃO

Os serviços serão realizados:

- Presencialmente no Município de Jacobina;
- Remotamente, por videoconferência e atendimento virtual;
- Com base em cronograma de visitas e reuniões a ser aprovado pelas partes.

7. PRAZO

O prazo total de execução será de 06 (seis) meses, contados da assinatura do contrato.

8. VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O valor estimado da contratação será de R\$ 72.000,00, divididos em 06 parcelas mensais de R\$ 12.000,00, mediante apresentação de Nota Fiscal e atesto dos serviços.

O pagamento está condicionado à entrega dos documentos de regularidade fiscal indicados no DFD.

9. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

O fiscal do contrato será o servidor designado no Contrato.



Prefeitura de Jacobina

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACOBINA
C.N.P.J. 14. 197.586/0001-30
Rua Senador Pedro Lago, 40 – Centro
Telefone: (74) 3621-2590 / Fax: (74) 3621-3233
<https://jacobina.ba.gov.br>

10. RESULTADOS ESPERADOS

- Aumento da arrecadação própria do Município;
- Modernização da gestão tributária;
- Atualização do cadastro imobiliário;
- Adequação da legislação à jurisprudência nacional;
- Capacitação técnica dos servidores.

11. DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

Com base na notória especialização, na singularidade dos serviços e na inviabilidade de competição, fica caracterizada a hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, III, da Lei nº 14.133/2021.

12. ANEXOS

- Documento de Formalização da Demanda – DFD;
- Minuta do contrato.

Jacobina-BA, 19 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

ANTONIO NICOLAU MORA CUNHA
Secretário Municipal de Finanças