

# Proposta SEFAZ/PE

Obtenção de base de referência de valores de mercado para avaliação de bens imóveis declarados nos processos do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de quaisquer Bens ou Direitos - ICD

## 1. Contextualização

A Secretaria da Fazenda do Estado de Pernambuco (Sefaz/PE) enfrenta um gargalo crítico no tempo de análise e tramitação dos processos referentes ao Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de quaisquer Bens ou Direitos -ICD. Atualmente, o prazo médio para resolução dos processos do referido imposto (especialmente quando há bens imóveis) é de aproximadamente 03 meses, dada a necessidade de avaliação e validação minuciosa dos valores declarados, pelo Auditor Fiscal.

Esse cenário gera acúmulo de processos, insegurança jurídica, afeta a arrecadação do tributo e principalmente a percepção da qualidade do serviço prestado ao cidadão contribuinte. O grande responsável por esse gargalo é a avaliação dos valores de mercado dos bens imóveis transmitidos, atividade altamente dependente do envolvimento direto de Auditores Fiscais e de informações atualizadas, confiáveis e comparáveis.

Com a entrada em vigor da nova legislação (do ICD), a partir de 1º de janeiro de 2026, o modelo passará a ser de autodeclaração com homologação posterior, o que aumenta a necessidade de parâmetros de mercado precisos e acessíveis para minimizar fraudes e subestimações de valores.

Esse novo modelo garantirá aos contribuintes uma maior celeridade no encerramento do processo. Diante disso, torna-se essencial adotar uma solução tecnológica robusta para disponibilizar à Sefaz/PE uma base de dados com informações fidedignas, atualizadas e auditáveis sobre preços de mercado de bens (imóveis), oriundas de fontes confiáveis como cartórios, corretoras, registros públicos e bases privadas especializadas.

## 2. Proposta

Propõe-se a contratação de solução tecnológica capaz de fornecer valores de referência de mercado de bens, de forma contínua e estruturada, com atualização periódica e integração direta aos sistemas fazendários da Sefaz/PE.

A solução deverá:

- Consolidar dados de diferentes fontes (cartórios, corretoras, órgãos de registro, entidades do setor imobiliário, financeiras e mercantis).
- Aplicar modelos de precificação com base em parâmetros técnicos, estatísticos e georreferenciados.
- Disponibilizar relatórios analíticos e históricos de valores de mercado, permitindo comparações por período, região e tipologia do bem.
- Integrar os dados em formato compatível com os sistemas fazendários, garantindo eficiência e confiabilidade no processo de análise.

Dessa forma, a Secretaria poderá homologar as autodeclarações do ICD de forma ágil, reduzindo o tempo de tramitação dos processos e mitigando riscos de subavaliação.

### 3. Requisitos Técnicos (Verificar os requisitos do documento abaixo - Referência da Arquitetura Tecnológica da SEFAZ/PE para Soluções de TIC)

A solução deve atender aos seguintes critérios:

- Base de dados atualizada e auditável, alimentada continuamente por fontes confiáveis.
- Parâmetros técnicos robustos, com critérios de avaliação fundamentados em metodologias de mercado reconhecidas.
- Integração direta com os sistemas da Fazenda, por meio de API ou serviços de importação automatizada.
- Relatórios gerenciais com filtros por região, tipo de bem, período e variação de preços.
- Interface administrativa para acompanhamento, validação e exportação dos dados.
- Escalabilidade, permitindo expansão do escopo para diferentes tipologias de bens e novos módulos de avaliação.
- todo desenvolvimento deverá observar, no mínimo, as diretrizes da arquitetura estabelecida;
- eventuais soluções que se afastem de forma significativa dessas orientações deverão apresentar justificativa técnica e ser submetidas à apreciação da Gerência Geral de Tecnologia da Informação da SEFAZ/PE (GGTI).

### 4. Segurança e Conformidade

A solução deverá observar os seguintes pontos:

- Conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), garantindo a utilização responsável das informações.
- Criptografia de dados sensíveis e logs de auditoria para rastreamento das operações.
- Controle de acesso por níveis de permissão, assegurando que apenas usuários autorizados possam manipular ou exportar informações.
- Hospedagem em ambiente seguro, com alta disponibilidade e redundância, reduzindo riscos de interrupção do serviço.

### 5. Benefícios Esperados

A implementação da solução trará ganhos significativos:

- Redução significativa do prazo médio de análise, otimizando a tramitação dos processos.
- Maior confiabilidade, assertividade e transparência nos valores de mercado utilizados pela Administração.
- Prevenção de fraudes relacionadas à subavaliação de bens, ampliando a justiça fiscal e a arrecadação.
- Agilidade na homologação das autodeclarações do ICD, em linha com a legislação vigente a partir de 2026.

- Eficiência operacional, liberando a equipe de Auditores para se dedicar a casos de maior complexidade.
- Base de dados estratégica para subsidiar outras áreas da SEFAZ em estudos e políticas públicas.
- Preparação e adequação para importantes aspectos da Reforma tributária;

## 6. Conclusão

A contratação desta solução permitirá à Secretaria da Fazenda de PE dar um salto de qualidade na gestão do ICD, alinhando-se às exigências da nova legislação e promovendo celeridade, precisão e transparência no processo de avaliação de bens.

Esse projeto é estratégico para modernização da gestão tributária do Estado, fortalecendo a credibilidade da autodeclaração do ICD e consolidando a Sefaz/PE como referência em inovação e eficiência fiscal.