



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. o objeto da presente licitação é a contratação de empresa para prestação de serviços na elaboração de estudo técnico de atualização da planta genérica de valores (PGV), neste município, conforme a descrição do objeto que segue:

ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	OBJETO
1	UN	1	Contratação de empresa para prestação de serviços na elaboração de estudo técnico para a atualização da planta genérica de valores (PGV) de terrenos para definição do valor do metro quadrado por face quadra ou por secção de logradouros; atualização dos custos unitários de reprodução de edificações e definição dos modelos de avaliação em massa dos imóveis (terrenos e edificações), bem como elaborar relatórios técnicos e apresentação de proposta de revisão da planta genérica de valores para análise e aprovação da alteração da lei do código tributário municipal, através da Secretaria Municipal da Fazenda;

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Justifica-se a presente licitação, pois ao longo dos anos os dados básicos que embasam toda a ação do planejamento territorial se desatualizaram e já não refletem a realidade urbana que se configura no município, tendo em vista a grande expansão urbana. Além disso, a evolução tecnológica hoje disponibiliza muitos instrumentos de trabalho que exigem insumos/dados de informação com perfil e formatação que não podem ser viabilizados através do conjunto de dados existentes na Prefeitura.

Nesse contexto, considerando que o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, são tributos de competência municipal, nos termos do art. 156 da CF, representando atualmente o percentual estimado de 34% da arrecadação própria do Município de Frederico Westphalen – RS.

Considerando que Imposto Predial e Territorial - IPTU possuem como base de cálculo o valor venal do imóvel, definido na Planta Genérica de Valores – PGV e, considerando que é na Planta Genérica de Valores – PGV que é estipulado os valores unitários do metro quadrado (m²) de terrenos e edificações de uma cidade, sendo à base de informações do cadastro imobiliário municipal, ao qual atualmente é dividida por apenas 3 (três) zonas.

Ou seja, a atual Planta Genérica e Valores – PGV está defasada, não guardando mais compatibilidade com os atuais valores de mercado do metro (m²) do imóveis de Frederico Westphalen – RS, sendo que este estudo técnico acarretará melhor justiça fiscal, mediante a padronização e atualização de critérios de apuração do valor venal dos imóveis, melhorando a base para lançamentos e cobrança de IPTU e uso para o ITBI.

Dessa maneira, a Planta Genérica de Valores-PGV foi simplesmente atualizada anualmente de acordo com os índices de correção monetária, desprezando-se os demais aspectos relevantes, tais como: diferentes valorizações dos bairros, tendências de mercado, melhoramentos públicos

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

e outros, sendo que a tributação foi e vem perdendo a cada exercício fiscal, sua uniformidade, passando a incidir sobre valores que já não refletem as reais condições do mercado imobiliário, acarretando distorções, perdas de receita e injustiças na tributação.

Também, a contratação se faz necessária tendo em vista a obrigatoriedade citada na Lei complementar nº 013 de 28 de dezembro de 2022, conforme dispõe no art.316. “A atualização da Planta Genérica de Valores do Município e o recadastramento imobiliário serão realizados até o terceiro ano de mandato do gestor municipal, inclusive em caso de reeleição”.

Portanto, a defasagem da PGV é de dimensão impressionante, vez que suas alterações foram calcadas na simples aplicação de índices inflacionários oficiais, o que aliado a política discutível de alíquotas em curso promove distorções que não podem mais ser admitidas, justifica-se a contratação de empresa especializada no serviço de atualização da Planta Genérica de Valores (PGV).

3. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

3.1-São responsabilidades da contratada:

3.1.1. atender às determinações da fiscalização do Município de Frederico Westphalen e providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pela fiscalização da prestação do serviço;

3.1.2. manter entendimento com o Município de Frederico Westphalen, objetivando evitar interrupções ou paralisações durante a prestação dos serviços;

3.1.3. Prestar o serviço em conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência;

3.1.7. assumir todas as despesas necessárias à execução do contrato;

3.1.8. A contratada deverá apresentar um relatório técnico inicial, contendo o planejamento dos serviços de forma a atender todos os requisitos do Edital.

3.1.9. O relatório técnico inicial deverá detalhar a metodologia dos trabalhos, bem como o gerenciamento dos mesmos, recursos utilizados, previsão de datas e detalhamento pormenorizado do andamento previsto para os trabalhos, que deverá ser executado no prazo máximo de 04 (Quatro) meses a contar da ordem de início.

3.1.10. Deverão ser utilizadas as diretrizes básicas recomendadas para avaliação de imóveis conforme NBR-14653 – Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT.

3.1.11. Elaboração do cadastro de face de quadras, integrado ao cadastro imobiliário, fixando o valor do metro quadrado do terreno em cada face de quadra na Planta Genérica de Valores, levando em conta:

3.1.11.1. Reavaliação e implantação, se for o caso, de metodologia para avaliação dos valores venais;

3.1.11.2. Análise dos mapas municipais (pavimentação, esgoto, transporte coletivo, socioeconômica, tipologia construtiva) existentes ou a serem estruturadas pelo Município de Frederico Westphalen – RS;

3.1.11.3. Apoio para criação de uma comissão de avaliações, de forma a permitir a revisão permanente das PVGs, bem como para instruir a cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, ao longo do tempo;

3.1.11.4. Apoio a Comissão para elaboração das Plantas de Valores Genéricos (Terrenos e Edificações), para fins de cobrança do IPTU para o ano seguinte, através da determinação de valores unitários de terrenos por face de quadra e de edificações por tipologia, de acordo com a metodologia a ser definida com os técnicos do Município;

3.1.11.5. Prestar assessoria técnica na tramitação do projeto junto ao legislativo, inclusive participação em reuniões e explanação do projeto;

3.1.11.6. Reuniões periódicas com profissionais de transações imobiliárias locais a fim de colaboração para definições dos valores do metro quadrado de terreno;

3.1.11.7. Apoio quanto a explanação sobre o novo projeto à Câmara de Vereadores e em

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

audiências públicas que porventura venham a ocorrer, caso o município demande, devendo embasar tecnicamente os membros da Administração, para defesa do Projeto de Lei e explicitar os critérios que levaram à criação da Planta Genérica de Valores, podendo ser convocado técnicos ou representantes da empresa contratada para acompanhamento das referidas audiências, no intuito de prestar os esclarecimentos necessários;

3.1.11.8. Simulação em mapa, tabela e gráficos da Carga Tributária, juntamente com a comissão formada, verificando os valores de IPTU cobrados em relação à nova Planta de Valores e Fórmula de Cálculos a ser implantada;

3.1.11.9. Elaboração de Mapa Temático urbano com Identificação dos valores de metro quadrado por faces de quadras;

3.1.11.10. Elaboração de Mapa temático urbano com a identificação dos imóveis que aumentaram no mínimo 4 (quatro) faixas de valores;

3.1.11.11. Elaboração de Tabela contendo os valores de metro quadrado de terreno por face de quadra associados aos respectivos números identificadores (id da seção), quando em área urbana, do sistema de gerenciamento de dados municipal. Esta tabela deverá ser enviada ao Setor de Arrecadação / Fiscalização, para a implantação no atual sistema de gestão do Município;

3.1.11.12. Simulação da Carga Tributária, deverá ser realizado estudo de impacto da carga tributária, com vistas à verificar o impacto da arrecadação tributária, em especial do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, na receita própria, comparativo entre imposto cobrado e o resultado no novo imposto simulado para definição de alíquotas e progressividade conforme capacidade contributiva da região a ser analisada;

3.1.11.13. A empresa contratada deverá ainda, elaborar a minuta do Anteprojeto de lei, a ser encaminhado para Câmara de Vereadores, contendo os estudos que a embasaram, com vistas à apreciação da Administração.

3.1.11.14. Apresentar a nova PGV à equipe técnica municipal, para discussão de cada tópico, demonstrando em relatórios gerenciais os reflexos das mudanças e de impacto da receita;

3.1.11.15. Acompanhar o envio e a tramitação à câmara de vereadores do projeto de lei da nova PGV, dando assessoria quanto aos questionamentos existentes, até a aprovação definitiva;

3.1.11.16. A elaboração da Planta Genérica de Valores e Minuta do Projeto de Lei, será submetido ao Legislativo do Município, após efetuadas simulações e testes de atualização junto aos fiscais do contrato.

3.1.11.17. Acompanhar as simulações da planta de valores junto à prefeitura e a empresa fornecedora do sistema de informação cadastral tributária;

3.1.11.18. A contratada levará em conta, para elaborar a PGV, o custo estimado da terra, baseado em coleta de dados de mercado, a topografia, a distância dos polos valorizantes, a face de quadra e a infraestrutura urbana, e demais variáveis que se apresentarem pertinentes.

3.1.11.19. A contratada deverá apresentar a nova planta genérica de valores para o corpo técnico, gestores municipais e para a câmara de Vereadores, em audiência pública a fim de dirimir as dúvidas e facilitar a compreensão da população acerca do trabalho.

3.1.11.20. A contratada deverá propor um novo modelo de avaliação imobiliária para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano modernizando as fichas de cadastro imobiliário FAI-E (Edificação) e FAC-P (Terreno) com novos parâmetros intrínsecos e extrínsecos para composição de uma nova fórmula para obtenção do valor venal do imóvel, contendo correlação com os valores atualmente adotados pelo município com o objetivo de maior assertividade nos valores venais totais calculados, levando em conta toda a legislação pertinente referente ao IPTU, bem como as alíquotas e fórmulas de cálculos aplicáveis ao município de Frederico Westphalen;

3.1.11.21. o estudo técnico deverá demonstrar, progressivamente, como chegou no valor atualizado apurado e como a contratante poderá aplicar progressivamente os novos parâmetros apurados;

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

3.1.11.22. a contratada responderá tecnicamente por todo o serviço prestado;

3.1.11.23. todos os profissionais envolvidos devem assumir suas parcelas de responsabilidade sobre os estudos e as conclusões apresentadas, o que se dá por meio do registro e recolhimento das anotações de responsabilidade técnica (ART e RRT) junto aos respectivos conselhos de classe;

4. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

4.1. São responsabilidades do Município:

4.1.1. exigir o cumprimento do objeto desta licitação, segundo suas especificações, prazos e demais condições;

4.1.2. acompanhar a prestação dos serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Contratada, podendo rejeitá-lo, mediante justificativa;

4.1.3. indicar os responsáveis pela fiscalização e fiscais técnicos para acompanhamento dos serviços;

4.1.4. atestar a nota fiscal/fatura após o recebimento definitivo e enviar à área financeira para efetuar o pagamento nas condições pactuadas;

4.1.5. notificar a empresa em caso de irregularidades.

4.1.6. O contratado fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nas obras, serviços ou compras, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, e, no caso particular de reforma de edifício ou de equipamento, até o limite de 50% (cinquenta por cento) para os seus acréscimos.

4.1.7. A contratante disponibilizará seus sistemas e calculos utilizados até agora, para que em conjunto com a empresa contratada elaborem novos calculos e melhorias no sistema de contabilização, dados e calculos dos IPTU e ITBI;

5. DO PRAZO, DO PREÇO E DO PAGAMENTO:

5.1. O pagamento será realizado da seguinte forma:

5.1.1. 30% do pagamento será realizado no início dos trabalhos;

5.1.2. 70% do pagamento será realizado mediante a conclusão dos trabalhos;

5.2. o pagamento não isenta a contratada de prestar assessoria em eventuais questionamentos e dúvidas na aplicação da nova PGV, sobre eventual nova fórmula de cálculo, implementação no sistema de tributos do município, apresentação e defesa da nova PGV, etc;

5.3. Nenhum pagamento isentará a contratada da responsabilidade dos serviços prestados ou implicará em sua aceitação;

5.4. Deverá a contratada apresentar o número da conta bancária para pagamento.

5.5. A nota Fiscal/Fatura emitida pelo prestador de serviço deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do número do contrato administrativo, afim de acelerar o trâmite de recebimento do(s) bem(s) e posterior liberação do documento fiscal para pagamento.

5.6. Os serviços prestados pela contratada na forma proposta neste termo de referência, terão prazo de vigência de 4 (quatro) meses de contrato, contados da assinatura do contrato ou ordem de início;

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

6. DAS ETAPAS A SEREM SEGUIDAS PELA CONTRATADA PARA A REALIZAÇÃO DO PGV

6.1. A contratada deverá seguir as seguintes etapas para a realização dos estudo técnico:

ETAPAS PARA EXECUÇÃO DA NOVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES - PGV	ESTIMATIVA DE TEMPO PARA EXECUÇÃO DE CADA ETAPA
DIAGNÓSTICO PGV ATUAL	1º MÊS
Legislação	
Espacialização - Zonas e Valores	
Readequações Nova PGV	
COLETA DADOS SECUNDÁRIOS	
Banco de Dados Cadastro Imobiliário	
Cartografia do Cadastro Imobiliário	
Registros ITBI	
Zoneamento Plano Diretor	
Zoneamento PGV - Cód. Tributário	
Delimitação Perímetro Urbano	2º MÊS
CRIAÇÃO DE UM BANCO DE DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	
Definição de BCI-MI	
Levantamento de Dados Transações e Ofertas	
Levantamento de Dados Dos Imóveis	
Registros Fotográficos	
Georreferenciamento	
Classificação das Transações e Anúncios	
Criação de Banco de Dados do Mercado Imobiliário	
Criação de um Aplicativo de Bd	
Armazenamento dos BCI-MI	3º MÊS
ELABORAÇÃO DA BASE CARTOGRÁFICA DA PGV	
Delimitação dos Novos Setores (Zoneamento)	
Lançamento dos Imóveis Pesquisados	
Lançamento dos Logradouros, Lotes e Edificações	4º MÊS
Relacionamento Base Carto. c/Cadastro	
AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	
Definição das Variáveis do Modelo de Avaliação	
Execução do Modelo de Avaliação dos Lotes	
Avaliação das Edificações por Custo de Reprodução	
Simulações de Avaliação dos Imóveis	
Validação da Avaliação dos Imóveis	
ESTUDO PARA DEFINIÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA	
SIMULAÇÕES DO CÁLCULO DOS IMPOSTOS	
CRIAÇÃO DA NOVA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS	
REDAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO	
APRESENTAÇÃO E DEFESA DA NOVA PGV	

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

7. DA EQUIPE TÉCNICA PARA A EXECUÇÃO

7.1. a equipe envolvida na realização do objeto desta licitação deverá ser composta por, no mínimo, os seguintes formações técnicas mínimas:

- a) engenheiro civil ou arquiteto (perito em avaliação imobiliária);
- b) engenheiro agrimensor;
- c) analista de geoprocessamento (com formação superior em Geografia ou Engenharia Cartográfica ou Engenharia de Agrimensura, reponsável pela produção dos dados cartográficos e geodésicos;
- d) advogado tributário (Inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil e especialista na área tributária;
- e) assistente(s) que integre (em) a equipe multidisciplinar;

8. DA FISCALIZAÇÃO

8.1. Nos termos do art. 67 Lei nº 8.666, de 1993, fica designado a equipe da secretaria da fazenda a função para acompanhar e fiscalizar a prestação dos serviços;

8.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993. A equipe técnica envolvida neste projeto deverá ser composta no mínimo pelas seguintes formações técnicas de profissionais do município:

- Um Fiscal De Obras;
- Um Fiscal Tributário;
- Um Fiscal;
- Um Agente Administrativo Auxiliar.

8.3. Os profissionais supracitados serão determinados pela secretaria da fazenda;

9. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

9.1. Comprovação de inscrição da empresa licitante e do profissional no CREA/RS ou CAU/RS;

9.1.1. No caso da licitante ter a sua Sede em outros estado e sagrar-se vencedora da licitação, deverá providenciar registro ou visto no CREA/RS – Conselho Regional de Engenharia, ou CAU/RS – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, conforme exigência do respectivo conselho;

9.2. Atestado de capacidade técnica fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente registrado no conselho profissional competente, que comprove ter o responsável técnico da empresa executado serviço similar e compatível com o objeto desta licitação com bom desempenho, comprovando ter a licitante prestado serviço de elaboração de planta genérica de valores;

9.3. Declaração da empresa licitante que dispõe de equipe técnica para atender o objeto desta licitação;

9.3.1. a equipe envolvida na realização do objeto desta licitação deverá ser composta por, no mínimo, os seguintes formações técnicas mínimas:

- a) engenheiro civil ou arquiteto (perito em avaliação imobiliária);
- b) engenheiro agrimensor;
- c) analista de geoprocessamento (com formação superior em Geografia ou Engenharia Cartográfica ou Engenharia de Agrimensura, reponsável pela produção dos dados cartográficos e geodésicos;
- d) advogado tributário (Inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil e especialista na área tributária;
- e) assistente(s) que integre (em) a equipe multidisciplinar;

9.4. comprovação de vínculo entre o responsável técnico e a empresa licitante;

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

9.4.1. em se tratando de sócio da empresa, por intermédio da apresentação do contrato social;

9.4.2. no caso de empregado, mediante cópia da carteira de trabalho e previdência social (CTPS), contrato de prestação de serviço;

Simone Duarte da Silva
Secretaria da Fazenda

Simone T. Duarte da Silva
Secretaria Mun. da Fazenda



FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br