

ESTUDO TECNICO PRELIMINAR

Interessado: Prefeitura Municipal de Itanhaém/SP

Assunto: Contratação de empresa especializada para revisão e atualização da Planta Genérica de Valores

I – Justificativa da Necessidade da Contratação:

A atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) é fundamental para garantir justiça fiscal e equilíbrio financeiro nos municípios brasileiros.

A PGV é a base para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), refletindo o valor venal dos imóveis. Quando desatualizada, pode gerar distorções, resultando em arrecadação insuficiente para investimentos em infraestrutura, saúde e educação. Além disso, a defasagem nos valores pode favorecer a especulação imobiliária e a desigualdade na distribuição tributária.

A revisão periódica da PGV permite que o imposto seja cobrado de forma justa, conforme a valorização real dos imóveis, promovendo equidade entre os contribuintes. Municípios que mantêm a PGV atualizada conseguem planejar melhor suas finanças, garantindo recursos para serviços públicos de qualidade. Ademais, a modernização dos critérios de avaliação contribui para uma administração mais transparente e eficiente. Portanto, a atualização da PGV é uma medida essencial para o desenvolvimento sustentável e a justiça social nos municípios

II – REQUISITOS DO OBJETO:

II.I – Natureza do Objeto: O objeto da contratação é comum, visto poderem seus padrões de desempenho e qualidade ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais no mercado.

II. II – Estimativa das Quantidades: A demanda prevista para os serviços considera a área total do município de Itanhaém/SP

II.III – Estimativa do valor da Contratação: Por se tratar de serviço cuja composição de preços não é encontrada em tabelas oficiais referenciais, a estimativa de custos levará em consideração cotações de preços junto a empresas especializadas no ramo. O Termo de Referência deverá ser enviado via e-mail para as empresas especializadas em serviços de engenharia que atuam no

seguimento, com a solicitação dos orçamentos. Três empresas, no mínimo, deverão atender s solicitações e enviar seus orçamentos. Portanto, considerando a especificidade e peculiaridade do presente objeto e seus respectivos itens, entende-se que a pesquisa de preços deverá ser realizada de forma ampla, coesa e consistente, atendendo aos critérios e exigências da legislação pertinente.

II.IV – Da Habilitação: será obrigatório para **HABILITAÇÃO DAS LICITANTES:**

A- Certidão de registro ou inscrição da empresa licitante em um dos conselhos a seguir: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou Conselho de Economia - Corecon ou Conselho de Regional de Administração - CRA, na forma da legislação vigente.

B- Comprovação de Capacidade Técnico-Operacional da empresa licitante por meio da apresentação de Atestado Técnico, emitido por Pessoa Jurídica de direito público ou privado, que comprove minimamente a experiência e a capacidade técnico-operacional da empresa nos seguintes objetos integrantes deste Termo de Referência:

I - Elaboração ou revisão/atualização de PGV.

II- Elaboração de Planos ou Estudos Econômicos ou de viabilidade, PPAs (Planos Plurianuais), e/ou de Eficiência Fiscal e Gastos Públicos para o poder público;

III - Elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

III – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

Etapas 1: Plano de Trabalho e Governança

ii. Reunião de início de trabalhos com equipe municipal

d) Apresentação do Plano de Trabalho, com de escopo de atividades, cronograma e lista de dados e informações tributárias, de zoneamento e geoprocessamento necessárias;

e) Definição dos objetivos da atualização da Planta Genérica de Valores;

f) Manifestação da equipe local sobre a situação atual, as tendências e as expectativas sobre o projeto de atualização da planta genérica de valores.

• **Entrega Etapa1: Plano de Trabalho e Governança**

• **Prazo previsto: 10 dias a partir da assinatura do instrumento e/ou início dos trabalhos**

Etapas 2: Delimitação Espacial, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Avaliação da PGV

vigente

Delimitação Espacial, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

- ix. Delimitação espacial do município, compreendendo a estruturação do território urbano;
- x. Entendimento das influências e transformações promovidas pelas legislações de zoneamento, uso e ocupação do solo no território urbano e seus reflexos na atividade imobiliária;
- xi. Integrar o zoneamento e os parâmetros urbanísticos definidos em lei com as questões de determinação de zonas tributárias, com aplicação e saídas em geoprocessamento;
- xii. Determinação das regiões que apresentam homogeneidade quanto ao uso e ocupação do solo, ao padrão de construção, às dimensões dos lotes, à ocorrência de determinados equipamentos urbanos, e à densidade de ocupação.

Avaliação da PGV vigente

- xiii. Avaliação das dimensões típicas de lotes para um determinado aproveitamento econômico, com a definição da situação:
 - a. Dimensões;
 - b. Usos e vocações urbanas;
 - c. Melhoramentos públicos (aqueles que predominam na área em questão); e,
 - d. Sistema de transporte público.
 - e. Outros identificados como relevantes
- xiv. Delimitação espacial da PGV, determinando regiões que apresentam homogeneidade quanto ao uso e ocupação do solo, ao padrão de construção.
- xv. Elaboração de metodologia para a criação de Zonas Tributárias Referenciais (ZTR), ou outro método melhor aplicado no município em análise, com respectiva caracterização e enquadramento.
- xvi. Entendimento e avaliação da PGV, quanto cobertura, aplicabilidade, base de cálculo, sistemas de definição de valores e cobranças etc.

- **Entrega Etapa 2: Delimitação Espacial e Avaliação da PGV Vigente**
- **Prazo previsto: 30 dias (40 dias acumulados)**

Etapa 3: Pesquisa de Elementos Comparativos

- iv. Formação e/ou Coleta (conforme disponibilidade local), de amostras de valores dos imóveis (tais como anúncios de venda de imóveis, base de arrecadação de tributos, levantamentos de mercados, registros em cartórios etc.) e estruturadas em bases de dados

do município, com respectivos valores expressos em R\$/m²;

- vii. Consolidação dos trabalhos elaborados nas etapas anteriores, na forma de aplicação do Valor Unitário Básico (VUB) nos loteamentos e logradouros do município, conforme constam no Código Tributário;
 - viii. Elaboração de análise do impacto fiscal sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no Município, contendo:
 - e. Proposta de alteração das alíquotas vigentes;
 - f. Proposta de aplicação de alíquotas progressivas por valor venal dos terrenos;
 - g. Simulação da arrecadação total de IPTU e arrecadação média dos imóveis cadastrados; e
 - h. Elaboração de planilha eletrônica em extensão .XLSX com a simulação do impacto fiscal gerado em cada propriedade e na média dos loteamentos.
 - ix. Avaliação dos efeitos urbanísticos frente as alterações e atualizações propostas, considerando as leis do plano diretor e zoneamento, uso e ocupação do solo vigentes.
 - x. Reunião técnica com equipe da Prefeitura Municipal para validação da Etapa 5.
- **Entrega Etapa 4: Cálculo do Valor Unitário Básico e Proposição dos Valores**
 - **Prazo previsto: 30 dias (90 dias acumulados)**

Etapa 5: Produto Final e Minuta do Instrumento Legal

- iii. Elaboração da minuta do instrumento legal (decreto ou Lei) para formalização da atualização, com as tabelas de valores por logradouros.
 - iv. Reunião técnica com equipe da Prefeitura Municipal para validação do instrumento legal
- **Entrega Etapa 5: Produto Final e Minuta de Lei**
 - **Prazo previsto: 10 dias (100 dias acumulados)**

A licitante deverá apresentar equipe mínima, constituída sob as seguintes qualificações:

Equipe Mínima	Qualificação Mínima da Equipe
(01)Coordenador Técnico (administrador ou economista)	• Atestação como Coordenador na elaboração ou revisão de Planta Genérica de Valores (PGV) • Atestação como Coordenador na elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

01 Arquiteto Urbanista	• Atestação como responsável técnico na elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo • Participação na elaboração de Planos ou Estudos Econômicos ou de viabilidade, PPAs (Planos Plurianuais), e/ou de Eficiência Fiscal e Gastos Públicos para o poder público.
02 Economistas, Administradores ou Engenheiros	Para um dos integrantes designados: • Participação na elaboração ou revisão/atualização de PGV ou Plano Diretor Municipal – PDM. • Participação na elaboração de Planos ou Estudos Econômicos ou de viabilidade, PPAs (Planos Plurianuais), e/ou de Eficiência Fiscal e Gastos Públicos para o poder público.
01 Pesquisador	Comprovação de atuação de levantamentos <i>in loco</i> para determinação de valores imobiliários
01 Especialista em Geoprocessamento	Atestação na elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo
01 Advogado	Atestação na elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

IV – DO PRAZO DE EXECUÇÃO:

Cronograma previsto para a execução das obrigações da contrata, respeitando o estipulado no item III deste ETP.

ETAPAS	dias	dias	dias	dias	dias
Etapa 1: Plano de Trabalho e Governança					
Prazo de elaboração e entrega da Etapa 1: Plano de Trabalho	10 dias				

Etapa 2: Delimitação Espacial e Avaliação da PGV vigente					
Prazo de elaboração e entrega da Etapa 2: Delimitação Espacial e Avaliação da PGV vigente		30 dias			
Etapa 3: Pesquisa de Elementos Comparativos					
Prazo de elaboração e entrega da Etapa 3: Pesquisa de Elementos Comparativos			20 dias		
Etapa 4: Cálculo do Valor Unitário Básico e Proposição de Valores					
Prazo de elaboração e entrega da Etapa 4: Cálculo do Valor Unitário Básico e Proposição dos Valores				30dias	
Etapa 5: Produto Final e Minuta do Instrumento Legal					
Prazo de elaboração e entrega da Etapa 5					10dias

V – ACEITAÇÃO DE CONSÓRCIO:

De acordo com a complexidade e o vulto da contratação, e realizado o não parcelamento do seu objeto, não se aceitará consórcio na disputa da licitação ou na contratação, de modo a permitir que mais empresas compitam individualmente entre si pela solução, aumentando o universo da disputa e a chance da obtenção de melhor proposta.

VI – GARANTIA DE EXECUÇÃO:

Considerando a ausência de maior risco para a Administração, em função da baixa complexidade e do vulto da contratação, além da ausência de prazo de entrega estendido, não há necessidade da exigência de garantia de execução.

VII – PARCELAMENTO DO OBJETO:

De acordo com o objeto da contratação, e após a avaliação do parcelamento, com base na necessidade administrativa e no mercado fornecedor, esta contratação será feita por lote

único a fim de atender o disposto na Lei nº 14.133/2021.

VIII – RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a contratação através do Lote único, pretende a Administração alcançar a melhoria da qualidade de produtos e serviços oferecidos buscando sempre a economicidade, eficácia na obtenção do serviço.

IX – CONTRATAÇÕES CORRELATAS:

Não há contratações correlatas ou interdependentes com a contratação.

X – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Com base na avaliação dos elementos anteriores do estudo técnico preliminar, a contratação se mostra técnica, socioeconômica e ambientalmente viável.

XI – CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO SIGILO.

Os dados cadastrais dos imóveis devem ser mantidos em sigilo.

XII – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Atesta-se, sob responsabilidade funcional, que o estudo técnico preliminar elaborado é adequado e perfeitamente suficiente tanto à caracterização do interesse público envolvido e da melhor solução para o problema a ser resolvido, inclusive acerca de Descrição, Unidade de Medida e Quantidade, quanto à fundamentação do termo de referência e demais instrumentos da contratação, elaborado que foi nos moldes da Lei nº 14.133/2021.


GILBERTO ANDRIGUETTO JÚNIOR
Secretário Municipal
Secretaria da Fazenda

TERMO DE REFERÊNCIA

I - JUSTIFICATIVA

A atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) é fundamental para garantir justiça fiscal e equilíbrio financeiro nos municípios brasileiros.

A PGV é a base para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), refletindo o valor venal dos imóveis. Quando desatualizada, pode gerar distorções, resultando em arrecadação insuficiente para investimentos em infraestrutura, saúde e educação. Além disso, a defasagem nos valores pode favorecer a especulação imobiliária e a desigualdade na distribuição tributária.

A revisão periódica da PGV permite que o imposto seja cobrado de forma justa, conforme a valorização real dos imóveis, promovendo equidade entre os contribuintes. Municípios que mantêm a PGV atualizada conseguem planejar melhor suas finanças, garantindo recursos para serviços públicos de qualidade. Ademais, a modernização dos critérios de avaliação contribui para uma administração mais transparente e eficiente. Portanto, a atualização da PGV é uma medida essencial para o desenvolvimento sustentável e a justiça social nos municípios.

O presente Termo de Referência será utilizado para a contratação desse serviço especializado para o município de Itanhaém.

II - ETAPAS DE TRABALHO

Etapa 1: Plano de Trabalho e Governança

- i. Reunião de início de trabalhos com equipe municipal
 - a) Apresentação do Plano de Trabalho, com de escopo de atividades, cronograma e lista de dados e informações tributárias, de zoneamento e geoprocessamento necessárias;
 - b) Definição dos objetivos da atualização da Planta Genérica de Valores;
 - c) Manifestação da equipe local sobre a situação atual, as tendências e as expectativas sobre o projeto de atualização da planta genérica de valores.
- **Entrega Etapa1: Plano de Trabalho e Governança**
- **Prazo previsto: 10 dias a partir da assinatura do instrumento e/ou início dos trabalhos**

Etapa 2: Delimitação Espacial, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Avaliação da PGV vigente

Delimitação Espacial, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

- i. Delimitação espacial do município, compreendendo a estruturação do território urbano;
- ii. Entendimento das influências e transformações promovidas pelas legislações de zoneamento, uso e ocupação do solo no território urbano e seus reflexos na atividade imobiliária;
- iii. Integrar o zoneamento e os parâmetros urbanísticos definidos em lei com as questões de determinação de zonas tributárias, com aplicação e saídas em geoprocessamento;
- iv. Determinação das regiões que apresentam homogeneidade quanto ao uso e ocupação do solo, ao padrão de construção, às dimensões dos lotes, à ocorrência de determinados equipamentos urbanos, e à densidade de ocupação.

Avaliação da PGV vigente

- v. Avaliação das dimensões típicas de lotes para um determinado aproveitamento econômico, com a definição da situação:
 - a. Dimensões;
 - b. Usos e vocações urbanas;
 - c. Melhoramentos públicos (aqueles que predominam na área em questão); e,
 - d. Sistema de transporte público.
 - e. Outros identificados como relevantes
- vi. Delimitação espacial da PGV, determinando regiões que apresentam homogeneidade quanto ao uso e ocupação do solo, ao padrão de construção.
- vii. Elaboração de metodologia para a criação de Zonas Tributárias Referenciais (ZTR), ou outro método melhor aplicado no município em análise, com respectiva caracterização e enquadramento.
- viii. Entendimento e avaliação da PGV, quanto cobertura, aplicabilidade, base de cálculo, sistemas de definição de valores e cobranças etc.

- **Entrega Etapa 2: Delimitação Espacial e Avaliação da PGV Vigente**
- **Prazo previsto: 30 dias (40 dias acumulados)**

Etapa 3: Pesquisa de Elementos Comparativos

- i. Formação e/ou Coleta (conforme disponibilidade local), de amostras de valores dos imóveis (tais como anúncios de venda de imóveis, base de arrecadação de tributos, levantamentos de mercados, registros em cartórios etc.) e estruturadas em bases de dados de acordo com localização, infraestrutura disponível (pavimentação, rede de água, rede

- de esgoto, serviços públicos, outros), condições de ocupação e áreas possíveis para instalação física da infraestrutura;
- ii. Classificação das amostras por suas respectivas Zonas Tributárias Referenciais (ZTR) ou outra delimitação poligonal ou linear, organizadas conforme as estruturas elaboradas no item anterior; e
 - iii. Cada ZTR terá calculada o seu valor médio do m² utilizando-se o Método Comparativo Direto previsto na norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, conforme descrito abaixo:
 - a. Separação das amostras de acordo com suas características predominantes de forma que o conjunto de amostras seja composto por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas, e de localização mais semelhantes entre si, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização, conforme recomendado no Item B.2 do Anexo B da parte 2 da NBR 14653;
 - b. Tratamento por Fatores das Amostras: Conforme disposto no item 8.2.1.4.2 da parte 2 da NBR 14653, aplicação do Fator Oferta de 10% (dez por cento), índice consagrado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) que reflete a diferença média entre o valor anunciado e o valor negociado nas transações imobiliárias;
 - c. Saneamento das Amostras: Após a higienização das amostras pelo tratamento por fatores, conforme recomendado no Item B.3 do Anexo B da parte 2 da NBR 14653, utilização do critério estatístico consagrado (método Chauvenet) de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
 - d. Cálculo do valor médio do metro quadrado (m²) de cada Zona: o valor médio é dado pela média encontrada após aplicação do tratamento por fatores e saneamento das amostras descrita nos itens anteriores.
- **Entrega Etapa3: Pesquisa de Elementos Comparativos**
 - **Prazo previsto: 20 dias (60 dias acumulados)**

Etapa 4: Cálculo do Valor Unitário Básico e Proposição de Valores

- i. Elaboração do Cálculo do Valor Unitário Básico (VUB), incluindo:
 - a. Cálculo do Valor Unitário Básico por Zoneamento;
 - b. Elaboração de mapa georreferenciado das Zonas Tributárias Referenciais (ZTR) do município, com respectivos valores expressos em R\$/m²;

- ii. Consolidação dos trabalhos elaborados nas etapas anteriores, na forma de aplicação do Valor Unitário Básico (VUB) nos loteamentos e logradouros do município, conforme constam no Código Tributário;
 - iii. Elaboração de análise do impacto fiscal sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no Município, contendo:
 - a. Proposta de alteração das alíquotas vigentes;
 - b. Proposta de aplicação de alíquotas progressivas por valor venal dos terrenos;
 - c. Simulação da arrecadação total de IPTU e arrecadação média dos imóveis cadastrados; e
 - d. Elaboração de planilha eletrônica em extensão .XLSX com a simulação do impacto fiscal gerado em cada propriedade e na média dos loteamentos.
 - iv. Avaliação dos efeitos urbanísticos frente as alterações e atualizações propostas, considerando as leis do plano diretor e zoneamento, uso e ocupação do solo vigentes.
 - v. Reunião técnica com equipe da Prefeitura Municipal para validação da Etapa 5.
- **Entrega Etapa 4: Cálculo do Valor Unitário Básico e Proposição dos Valores**
 - **Prazo previsto: 30 dias (90 dias acumulados)**

Etapa 5: Produto Final e Minuta do Instrumento Legal

- i. Elaboração da minuta do instrumento legal (decreto ou Lei) para formalização da atualização, com as tabelas de valores por logradouros.
 - ii. Reunião técnica com equipe da Prefeitura Municipal para validação do instrumento legal
- **Entrega Etapa 5: Produto Final e Minuta de Lei**
 - **Prazo previsto: 10 dias (100 dias acumulados)**

III - CRONOGRAMA PREVISTO

ETAPAS	dias	dias	dias	dias	dias
Etapa 1: Plano de Trabalho e Governança					
Prazo de elaboração e entrega da Etapa 1: Plano de Trabalho	10 dias				
Etapa 2: Delimitação Espacial e Avaliação da PGV vigente					

Prazo de elaboração e entrega da Etapa 2: Delimitação Espacial e Avaliação da PGV vigente	30 dias			
Etapa 3: Pesquisa de Elementos Comparativos				
Prazo de elaboração e entrega da Etapa 3: Pesquisa de Elementos Comparativos	20 dias			
Etapa 4: Cálculo do Valor Unitário Básico e Proposição de Valores				
Prazo de elaboração e entrega da Etapa 4: Cálculo do Valor Unitário Básico e Proposição dos Valores			30dias	
Etapa 5: Produto Final e Minuta do Instrumento Legal				
Prazo de elaboração e entrega da Etapa 5				10dias

EQUIPE MÍNIMA

A licitante deverá apresentar equipe mínima, constituída sob as seguintes qualificações:

Equipe Mínima	Qualificação Mínima da Equipe
(01) Coordenador Técnico (administrador ou economista)	• Atestação como Coordenador na elaboração ou revisão de Planta Genérica de Valores (PGV) • Atestação como Coordenador na elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo
01 Arquiteto Urbanista	• Atestação como responsável técnico na elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo • Participação na elaboração de Planos ou Estudos Econômicos ou de viabilidade, PPAs (Planos Plurianuais), e/ou de Eficiência Fiscal e Gastos Públicos para o poder público.
02 Economistas, Administradores ou Engenheiros	Para um dos integrantes designados: • Participação na elaboração ou revisão/atualização de PGV ou Plano Diretor Municipal – PDM. • Participação na elaboração de Planos ou Estudos

	Econômicos ou de viabilidade, PPAs (Planos Plurianuais), e/ou de Eficiência Fiscal e Gastos Públicos para o poder público.
01 Pesquisador	Comprovação de atuação de levantamentos <i>in loco</i> para determinação de valores imobiliários
01 Especialista em Geoprocessamento	Atestação na elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo
01 Advogado	Atestação na elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

5. PERFIL MÍNIMO DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELA REVISÃO

Habilitação das empresas proponentes

Obrigatório para HABILITAÇÃO DAS LICITANTES:

- i. Certidão de registro ou inscrição da empresa licitante em um dos conselhos a seguir:
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou Conselho de Economia - Corecon ou Conselho de Regional de Administração - CRA, na forma da legislação vigente.
- ii. Comprovação de Capacidade Técnico-Operacional da empresa licitante por meio da apresentação de Atestado Técnico, emitido por Pessoa Jurídica de direito público ou privado, que comprove minimamente a experiência e a capacidade técnico-operacional da empresa nos seguintes objetos integrantes deste Termo de Referência:
 - a) Elaboração ou revisão/atualização de PGV.
 - b) Elaboração de Planos ou Estudos Econômicos ou de viabilidade, PPAs (Planos Plurianuais), e/ou de Eficiência Fiscal e Gastos Públicos para o poder público.
 - c) Elaboração ou revisão de Planos Diretores Municipais e/ou Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.



GILBERTO ANDRIGUETTO JUNIOR
Secretário Municipal
Secretaria da Fazenda