



## TERMO DE REFERÊNCIA

**Área Requisitante:** Secretaria Municipal de Administração e Finanças

**Servidor/Equipe responsável pela elaboração:** Silvio Girardi

### 1. OBJETO

Contratação de empresa especializada em arquitetura e engenharia para a **Revisão e Atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do Município de Ponte Alta** e leis complementares, com o objetivo de alinhar as políticas urbanísticas e socioeconômicas às transformações e demandas atuais.

#### 1.1. Estimativa de Quantitativos e Valor Global

Com base nos orçamentos apresentados pelas empresas, a estimativa de valor da contratação será a mediana dos valores unitários totais para o serviço de Revisão do Plano Diretor:

| Proponente (Contratada)                               | Valor Total da Proposta (R\$) |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| ESTOP ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA                   | R\$ 55.600,00                 |
| E. U. Consultoria e Planejamento Ltda (Espaço Urbano) | R\$ 39.800,00                 |
| Alto Uruguai Engenharia & Planejamento                | R\$ 88.540,00                 |

O valor total estimado para a contratação é a **mediana** dos valores levantados, que é de **R\$ 55.600,00 (cinquenta e cinco mil e seiscentos reais)**.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é necessária e urgente, pois o Plano Diretor anterior está **vencido** ou **obsoleto**, demandando intervenção imediata para adequar as políticas urbanísticas e socioeconômicas do município às transformações ocorridas. A revisão deve ocorrer, no mínimo, a cada dez anos.

O Plano Diretor é crucial para:

- Orientar a política de desenvolvimento e ordenamento da expansão urbana municipal.
- Estabelecer diretrizes e normas para o desenvolvimento e a gestão do território de forma ordenada e sustentável.
- Definir as condições que a propriedade deve seguir para cumprir sua função social<sup>16</sup>.
- Evitar o crescimento urbano desordenado, promovendo a organização eficiente do espaço e o uso eficiente dos recursos.

A contratação será realizada na modalidade de **Empreitada Global** e por **Dispensa de Licitação** com base no valor, conforme o Art. 75, inciso II, da Lei n 14.133/2021. Não será admitida a subcontratação do objeto.



### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

#### 3.1. Requisitos Técnicos

A empresa contratada deve ser Pessoa Jurídica e deverá possuir **capacidade técnica e experiência comprovada** com equipe técnica multidisciplinar para a boa e perfeita execução do objeto, incluindo, mas não se limitando a:

- Possuir profissional(is) detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica por serviços de características semelhantes.
- Realizar um diagnóstico abrangente da situação atual (urbanísticos, socioeconômicos, ambientais e de infraestrutura).
- Desenvolver estudos técnicos detalhados (uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, preservação ambiental e habitação).
- Realizar audiências públicas e espaços de participação social.

#### 3.2. Requisitos de Habilitação

O fornecedor deve comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

- **Habilitação Jurídica:** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial.
- **Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:**
  - Prova de inscrição no CNPJ.
  - Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional (RFB e PGFN).
  - Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).
  - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.
  - Prova de inscrição e regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede.

### 4. Escopo do Serviço e Produtos a Serem Entregues

A Contratada deverá executar o serviço em fases e entregar os seguintes produtos, de forma integral, em um prazo de **10 (dez) meses á 12 (doze) meses**, sendo sugerido o prazo de **10 (dez) meses** a partir do início da vigência do contrato:

#### 4.1. Etapas do Trabalho

1. **Fase Preliminar: Mobilização** (Sugestão de 30 dias).
2. **Revisão Bibliográfica e Diagnóstico Técnico** (Sugestão de 30 dias).
3. **Levantamento e Leitura da Realidade Municipal (Diagnóstico Comunitário e Prognóstico)** (Sugestão de 45 dias).
4. **Proposta Preliminar (Revisão do PDM preliminar e leis municipais)** (Sugestão de 60 dias).
5. **Apresentação e Validação da Proposta pela Comissão** (Sugestão de 45 dias).
6. **Apresentação e Validação Popular (Emendas/Contribuições)** (Sugestão de 30 dias).



#### **4.2. Produtos a Serem Entregues (Exemplos)**

A Contratada deverá produzir os seguintes documentos e materiais:

- Minuta do texto de revisão do Plano Diretor e respectivas leis municipais.
- Análise Temática Integrada - Diagnóstico e Prognóstico.
- Propostas para revisão da legislação básica (Código de Obras, Código de Posturas, Parcelamento do Solo e Sistema Viário).
- Relatório do processo participativo (discussões, oficinas e audiências).
- Mapas georreferenciados (ex: Macrozoneamento, Áreas de Risco, Sistema Viário, Delimitação de Bairros).
- Propostas para o Plano de Ação e Investimentos (PAI).
- Lei de padronização dos passeios públicos às normas de acessibilidade.
- Regulamentação dos Instrumentos Urbanísticos do Estatuto da Cidade (Outorga Onerosa, Direito de Preempção, etc.).

### **5. Modelo de Execução do Objeto e Responsabilidades**

#### **5.1. Prazo e Local**

- **Prazo de Execução:** Sugerido **10 (dez) meses**, contados a partir da data de início de vigência do contrato.
- **Comunicação de Atraso:** A Contratada deve comunicar à Contratante, com antecedência máxima de 24 (vinte e quatro) horas, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo.

#### **5.2. Responsabilidades da Contratada (Empresa)**

- Executar o objeto contratado em conformidade com as especificações do edital, anexos e proposta vencedora.
- Assumir exclusivamente os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.
- Corrigir, às suas expensas, quaisquer falhas, defeitos ou irregularidades constatadas pela Contratante.
- Manter a equipe técnica qualificada e compatível com a complexidade do objeto.

#### **5.3. Responsabilidades da Contratante (Município)**

- **Fiscalização:** A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por um fiscal e/ou comissão especialmente designada.
- **Participação:** Participar de todo processo de elaboração do Plano, convocando agentes políticos e sociais locais para reuniões, debates e audiências públicas.
- **Fornecer Dados:** Repassar à Contratada a cartografia disponível, dados, indicadores, legislação urbanística e tributária vigentes, e estudos socioeconômicos.
- **Suporte:** Definir a equipe técnica municipal envolvida no projeto e disponibilizar espaço físico para reuniões de coordenação.



## 6. Modelo de Gestão do Contrato

- **Fiscal do Contrato:** Andre Luiz Vaisam.
- **Gestor do Contrato:** Silvio Girardi.
- **Finalidade da Gestão:** Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado, prestando todos os esclarecimentos solicitados.

## 7. Critérios de Seleção e Pagamento

### 7.1. Critério de Seleção

O fornecedor será selecionado pela proposta de **MENOR PREÇO GLOBAL**.

### 7.2. Critérios de Pagamento

- **Condição de Pagamento:** O pagamento será efetuado somente após a comprovação do **aceite formal dos serviços prestados** e a liquidação da despesa.
- **Prazo de Pagamento:** No prazo de até **30 (trinta) dias úteis** contados da finalização da liquidação da despesa, ou conforme cronograma da entrega das etapas.
- **Forma de Pagamento:** Por meio de ordem bancária para crédito em conta corrente indicada pelo Contratado.

## 8. DO CRÉDITO ORÇAMENTÁRIO

As despesas decorrentes da execução do presente contrato correrão à conta de dotações próprias consignadas no Orçamento da Secretaria de Administração e Finanças, observada a seguinte classificação orçamentária:

22 – 3.3.90.00.00.00.00.00 – 1.500.0000.0000

## 9. Conclusão da Contratação

A contratação da empresa especializada é a solução mais adequada para atender a necessidade urgente de atualização do Plano Diretor, garantindo a expertise técnica necessária e promovendo o desenvolvimento sustentável com participação popular.

Ponte Alta/SC, 14 de novembro de 2025

---

**SILVIO GIRARDI**  
*Secretário Municipal de Administração e Finanças*