



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

TERMO DE REFERÊNCIA

O Termo de Referência em epígrafe tem por finalidade, atender ao disposto na legislação vigente, no que concerne às contratações públicas, em especial ao artigo 37, inciso XXI da CRFB/88 e aos dispositivos da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como normatizar, disciplinar e definir os elementos que nortearão o Processo Licitatório.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Natureza

Trata-se de contratação de serviços comuns de natureza técnica especializada, a serem executados de forma contínua e integrada, envolvendo atividades de geotecnologia e planejamento urbano, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no Termo de Referência, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

1.2. Objeto

Contratação de empresa especializada para prestação de serviços integrados de geotecnologia e planejamento urbano, compreendendo aerolevantamento, imageamento 360°, atualização da base cartográfica, recadastramento e cadastramento imobiliário, elaboração da Planta de Valores Genéricos (PVG), projeto de numeração predial e revisão do Plano Diretor Municipal, em lote único, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

1.3. Quantitativos e especificação do produto

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE
01	Aerolevantamento do perímetro urbano e processamento.	04	km ²
02	Imageamento 360 dos logradouros do perímetro urbano.	50	km
03	Vetorização e atualização de Base Cartográfica.	1250	und
04	Recadastramento imobiliário.	1000	und
05	Cadastramento Imobiliário	250	und



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

06	Projeto de Planta de Valores Genéricos	01	und
07	Projeto de Numeração Predial	1250	und
08	Revisão do Plano Diretor	01	Projeto

1.4. Prazo e eventual prorrogação

O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, prorrogável por igual período e por até 120 (cento e vinte) meses, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que mantidas as condições de vantajosidade e interesse público.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo a modernização da gestão territorial, urbana e tributária do Município de Vargem Bonita/SC, por meio da execução de serviços técnicos especializados de geotecnologia, compreendendo aerolevanteamento, imageamento 360°, vetorização, atualização da base cartográfica, recadastramento e cadastramento imobiliário, elaboração da Planta de Valores Genéricos, implantação de numeração predial e revisão do Plano Diretor.

Atualmente, o Município apresenta defasagem em sua base cadastral e cartográfica, o que compromete a eficiência da gestão pública, especialmente no que se refere ao planejamento urbano, controle da ocupação do solo, fiscalização e arrecadação de tributos como IPTU e ITBI. A ausência de dados atualizados e integrados dificulta a tomada de decisões estratégicas, impactando diretamente na capacidade administrativa e no desenvolvimento sustentável do território.

Ademais o Município de Vargem Bonita apresenta a necessidade de adequação já que a LC 214/2025 estabelece a obrigatoriedade para que todos os cadastros imobiliários municipais e todos os documentos emitidos referente a imóveis e a obras de construção civil contenham o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), o CIB, que é um registro único nacional para todos os imóveis urbanos e rurais. Como a lei determina que todos os imóveis devem ter inscrição no CIB e que este código deverá constar nos documentos municipais relativos a obras de construção civil, isso configura mais um motivo para a atual contratação.

A execução dos serviços propostos permitirá a obtenção de uma base geoespacial precisa e atualizada, fundamental para o correto dimensionamento das áreas urbanas, identificação de imóveis não cadastrados ou com informações inconsistentes, além de proporcionar maior justiça fiscal, mediante a atualização da Planta de Valores Genéricos. Tal medida contribui para a ampliação da arrecadação própria do Município, sem necessariamente implicar aumento de alíquotas, promovendo equilíbrio fiscal e autonomia financeira.



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

O aerolevanteamento e o imageamento 360° possibilitarão a geração de ortofotos de alta resolução e visualização detalhada dos logradouros, servindo de base para a vetorização e atualização cartográfica. Já o recadastramento imobiliário permitirá a revisão completa dos dados dos imóveis urbanos, enquanto o cadastramento atenderá áreas ainda não inseridas no sistema municipal. A implantação da numeração predial padronizada contribuirá para a organização urbana, facilitando serviços essenciais como correios, atendimento de emergências e prestação de serviços públicos.

A revisão do Plano Diretor, por sua vez, é essencial para garantir que o crescimento urbano ocorra de forma ordenada, sustentável e em conformidade com as diretrizes legais e as necessidades atuais da população. A integração de todos esses serviços assegura coerência técnica e metodológica, evitando inconsistências e retrabalhos.

Destaca-se que os serviços a serem contratados possuem natureza comum, com padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos, sendo possível sua contratação por meio da modalidade Pregão, conforme previsto no art. 28 da Lei nº 14.133/2021.

A contratação em lote único justifica-se pela necessidade de integração entre as etapas dos serviços, uma vez que são interdependentes e exigem compatibilidade tecnológica e metodológica. A eventual fragmentação poderia comprometer a qualidade final dos produtos, gerar incompatibilidades técnicas, aumento de custos e dificuldades na gestão contratual.

Dessa forma, a presente contratação atende ao interesse público, promovendo eficiência administrativa, melhoria da arrecadação municipal, fortalecimento do planejamento urbano e modernização da gestão pública, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando a natureza da necessidade identificada, as características do objeto e a forma de execução, a solução que melhor atende às necessidades da Administração Pública é a contratação de empresa especializada para prestação de serviços integrados de geotecnologia e planejamento urbano, compreendendo aerolevanteamento, imageamento 360°, atualização da base cartográfica, recadastramento imobiliário, elaboração da Planta de Valores Genéricos (PVG), projeto de numeração predial e revisão do Plano Diretor, em lote único, mediante Processo Licitatório na modalidade Pregão Eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço global, com a formalização de contrato administrativo, nos termos da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviços comuns, cujas especificações podem ser objetivamente definidas no Termo de Referência.

O procedimento será realizado em plataforma eletrônica oficial, assegurando ampla competitividade, transparência e isonomia entre os licitantes. Com a adoção desta solução, espera-se modernizar a gestão territorial do Município, aprimorar o cadastro imobiliário, aumentar a eficiência na arrecadação de tributos, otimizar o planejamento urbano e



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

proporcionar maior qualidade e agilidade na prestação dos serviços públicos, atendendo plenamente ao interesse público.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa contratada deverá atender aos seguintes requisitos:

- 4.1. Cabe à proponente vencedora:
 - 4.1.1. Executar o objeto de acordo com o disposto neste Termo de Referência e no edital;
 - 4.1.2. Manter, durante toda a execução contratual, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no certame;
 - 4.1.3. Responsabilizar-se por quaisquer danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes da execução dos serviços;
 - 4.1.4. Arcar com todos os custos tributários, sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários e securitários decorrentes da execução do objeto;
 - 4.1.5. Obedecer às disposições legais e contratuais, garantindo a qualidade, continuidade e regularidade dos serviços prestados;
 - 4.1.6. Iniciar a execução dos serviços mediante emissão de Ordem de Serviço pela Administração;
 - 4.1.7. Disponibilizar equipe técnica qualificada, bem como todos os equipamentos, softwares e infraestrutura necessários à execução dos serviços;
 - 4.1.8. Executar os serviços em conformidade com as especificações técnicas estabelecidas neste Termo de Referência;
 - 4.1.9. Garantir a entrega de todos os produtos e dados em formato digital, compatíveis com o sistema Betha Sistemas utilizado pelo Município;
 - 4.1.10. Corrigir, às suas expensas, eventuais falhas, inconsistências ou não conformidades identificadas nos serviços, no prazo a ser definido pela fiscalização;
 - 4.1.11. Responsabilizar-se pelas despesas com deslocamento, equipamentos, coleta de dados, processamento e demais custos necessários à execução;
 - 4.1.12. Cumprir as normas técnicas aplicáveis, bem como a legislação vigente, especialmente nas áreas de cartografia, geoprocessamento e aerolevantamento;
 - 4.1.13. Fornecer suporte técnico e orientações à equipe da Prefeitura durante a execução dos serviços;
 - 4.1.14. Responsabilizar-se integralmente pela qualidade e veracidade das informações coletadas e entregues.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

5.1. O contrato produzirá efeitos a partir da assinatura pelas partes e emissão da Ordem de Serviço.

5.2. O prazo de execução dos serviços será de até **180 (cento e oitenta) dias**, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço, podendo ser executado por etapas, conforme cronograma a ser aprovado pela Administração.

5.3. Os serviços serão executados no perímetro urbano do Município de Vargem Bonita/SC, bem como nas dependências da CONTRATADA para fins de processamento e análise dos dados, conforme a natureza de cada etapa.

5.4. É vedada a subcontratação total do objeto.

5.5. A execução deverá observar rigorosamente as especificações técnicas estabelecidas neste Termo de Referência, bem como as normas legais e técnicas aplicáveis.

5.6. Todos os produtos deverão ser entregues em formato digital, devidamente estruturados, georreferenciados e compatíveis com o sistema Betha Sistemas e com o GEO simples utilizados pelo Município.

5.7. A CONTRATADA deverá corrigir, sem ônus adicional, quaisquer inconsistências ou falhas identificadas nos produtos entregues, no prazo estabelecido pela fiscalização.

5.8. A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s) pela Administração, podendo ser exigidos ajustes, complementações ou adequações durante o contrato.

5.9. Os serviços serão considerados concluídos após a entrega de todos os produtos previstos e sua aprovação definitiva pela Administração.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. Da área solicitante e da fiscalização

6.1.1. Fica a **Secretaria Municipal de Administração e Finanças de Vargem Bonita/SC** responsável pela fiscalização e acompanhamento do presente contrato, nos moldes da Lei nº 14.133/2021. A fiscalização da execução, entrega e controle da quantidade/qualidade dos serviços será de competência da Unidade Gestora, por meio do Fiscal do Contrato designado.

6.1.2. As comunicações entre o Órgão ou entidade e a contratada deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.1.3. O Órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.1.4. Cabe à Unidade Gestora:

6.1.4.1. Tomar todas as providências necessárias à execução do processo licitatório;

6.1.4.2. Fiscalizar a execução do objeto através do Fiscal do Contrato;

6.1.4.3. Efetuar o pagamento à proponente vencedora de acordo com o estipulado neste Termo de Referência e no edital;



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

- 6.1.4.4. Emitir a Solicitação de Fornecimento para que a contratada proceda à efetiva execução do objeto;
- 6.1.4.5. Acompanhar e fiscalizar a entrega dos serviços, atestando nas notas fiscais/faturas o efetivo fornecimento;
- 6.1.4.6. Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços prestados, se estiverem em desacordo com as especificações ou proposta da contratada;
- 6.1.4.7. Comunicar à contratada todas e quaisquer irregularidades observadas durante a execução;
- 6.1.4.8. Notificar a contratada no caso de irregularidades encontradas;
- 6.1.4.9. Solicitar reparo, correção, remoção ou substituição dos serviços em que se verificarem vícios ou defeitos;
- 6.1.4.10. Conceder prazo de **3 (três) dias úteis**, após a notificação, para a contratada regularizar as falhas observadas;
- 6.1.4.11. Prestar informações e esclarecimentos solicitados pela contratada;
- 6.1.4.12. Disponibilizar local adequado para a realização dos serviços, quando aplicável.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. O Município de Vargem Bonita efetuará o pagamento dos serviços contratados ao licitante vencedor em até 15 (quinze) dias úteis, contados da data de emissão da Nota Fiscal devidamente atestada pelo servidor responsável pelo recebimento.

7.2. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente em nome da contratada no Banco do Brasil ou por boleto bancário.

7.3. Para fazer jus ao pagamento, a contratada deverá apresentar Nota Fiscal/Fatura em conformidade com a Autorização de Fornecimento, descrevendo o serviço prestado, a quantidade, preço unitário, preço total e número da autorização.

7.4. Nenhum pagamento será efetuado à contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento dos preços ou correção monetária.

7.5. Os serviços poderão ser rejeitados no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes do Termo de Referência e da proposta. Nesse caso, deverão ser corrigidos ou substituídos no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, às expensas da contratada, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

7.6. A Nota Fiscal deverá ser emitida em nome do Município de Vargem Bonita/SC, Pessoa Jurídica de Direito Público, CNPJ nº 95.996.187/0001-31, com sede na Rua Coronel Vitorio, 966, Centro, Vargem Bonita/SC.

7.7. A Nota Fiscal/Fatura apresentada com erro será devolvida à contratada para retificação ou substituição, sem que isso gere direito a qualquer indenização ou correção monetária.



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR e/ou RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

8.1. O fornecedor será selecionado por meio de procedimento licitatório na modalidade Pregão Eletrônico, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal vigente, adotando-se como critério de julgamento o menor preço global, considerando a contratação em lote único, conforme definido no edital.

8.2. O objeto não será parcelado, em razão da natureza integrada e interdependente dos serviços, cuja execução exige padronização metodológica, compatibilidade tecnológica e gestão unificada.

8.3. Para fins de habilitação, o licitante deverá comprovar os seguintes requisitos:

8.3.1. Capacidade Jurídica:

Apresentação de ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, com suas alterações, conforme art. 66 da Lei nº 14.133/2021.

8.3.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

Comprovação de regularidade perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, bem como perante o FGTS e a Justiça do Trabalho, nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

8.3.3. Qualificação Técnica:

Apresentação de atestados de capacidade técnica, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprovem a execução de serviços compatíveis com o objeto, tais como aerolevanteamento, geoprocessamento, cadastro imobiliário ou planejamento urbano. Poderá ser exigido, ainda:

- Comprovação de registro da empresa e responsável técnico no CREA/CAU de SC no momento da assinatura do contrato;
- Comprovação de inscrição no Ministério da Defesa (categoria "A"), conforme legislação aplicável ao aerolevanteamento.

8.3.4. Qualificação Econômico-Financeira:

Apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, que comprovem a boa situação financeira da empresa, conforme art. 69 da Lei nº 14.133/2021.

8.3.5. Declaração de Atendimento aos Requisitos:

Declaração formal de que o licitante atende a todos os requisitos de habilitação exigidos, nos termos do art. 63, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo total estimado da contratação é de R\$ 273.051,31 (duzentos e setenta e tres mil, cinquenta e um reais e trinta e um centavos)

LOTE 01					
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Aerolevanteamento do perímetro urbano e processamento.	04	km ²	6.008,33	24.033,32
02	Imageamento 360 dos logradouros do perímetro urbano.	50	km	684,66	34.233,00
03	Vetorização e atualização de Base Cartográfica.	1250	und	6,00	7.500,00
04	Recadastramento imobiliário.	1000	und	49,62	49.620,00
05	Cadastramento Imobiliário	250	und	91,66	22.915,00
06	Projeto de Planta de Valores Genéricos	01	und	68.666,66	68.666,66
07	Projeto de Numeração Predial	1250	und	17,40	21.750,00
08	Revisão do Plano Diretor	01	Projeto	44.333,33	44.333,33
Total					273.051,31

Com a presente contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- a) Melhoria da gestão territorial do Município, com base em dados georreferenciados atualizados e confiáveis;
- b) Atualização e regularização do cadastro imobiliário, reduzindo inconsistências e ampliando a base de contribuintes;
- c) Aumento da arrecadação própria municipal, especialmente de tributos como IPTU e ITBI;
- d) Maior eficiência no planejamento urbano e na tomada de decisões administrativas;
- e) Padronização e organização da numeração predial, facilitando a localização de imóveis e a



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

prestação de serviços públicos;

f) Integração das informações ao sistema Betha Sistemas, otimizando o controle e a gestão dos dados;

g) Revisão do Plano Diretor, promovendo o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável. Dessa forma, os resultados pretendidos encontram-se alinhados à modernização da Administração Pública, ao uso eficiente dos recursos disponíveis e ao atendimento do interesse público.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária do Município de Vargem Bonita prevista para ao exercício de 2026.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas ou interdependentes para a viabilidade da presente demanda, uma vez que o objeto contempla, de forma integrada e em lote único, todos os serviços necessários à sua plena execução.

A execução dos serviços será realizada pela empresa contratada, com fornecimento de equipe técnica, equipamentos, softwares e demais recursos necessários, sendo suficiente para atender às necessidades do Município, sem dependência de outras contratações.

12. DA GARANTIA EXIGIDA

A contratada deverá prestar garantia conforme disposto no art. 26 da Lei Federal nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código de defesa do Consumidor).

13. TERMO DE ACEITE

Declaro, nos termos da Lei 14.133/2021, que serei responsável pela fiscalização do contrato originado por esse Processo Licitatório, acompanhando e anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do mesmo, determinando o que se fizer necessário à regularização das faltas ou defeitos para exigir seu fiel cumprimento.

Deisi Tonial Salvador

CPF 072.156.589-10

E-mail: tributos@vargembonita.sc.gov.br

Matrícula 1552

Assinatura: _____



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA

Suyane Aparecida Antunes de Tomin
CPF 074.554.289-10
E-mail engenharia@vargembonita.sc.gov.br
Matrícula 2423
Assinatura: _____

Vargem Bonita/SC, 26 de abril de 2026.

Talita Josiane Leite Radavelli
Secretária de Administração e Finanças