



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Sarandi

TERMO DE REFERÊNCIA

1

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 196/2026

Município de Sarandi/RS

Secretaria Municipal da Fazenda

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

Contratação da empresa TCHÊ Informática LTDA CNPJ nº 93.288.165/0001-91, para implantação e integração do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, incluindo configuração, parametrização, integração de dados e capacitação dos servidores municipais para utilização da solução.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓD.	UNID. MED.	QTD.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Módulo de Integração com o SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais - Implementação e treinamento.	1454	UST	01	R\$ 2.700,00	R\$ 2.700,00
2	Módulo de Integração com o SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais	1455	MÊS	12	R\$ 750,00	R\$ 9.000,00
Valor Total: R\$ 11.700,00						

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação tem por finalidade a implantação e integração do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, junto ao sistema atualmente utilizado pelo Município, contemplando os serviços de configuração, parametrização, adequação, integração dos dados e capacitação dos servidores municipais para utilização da solução.

A contratação decorre da necessidade de adequação e modernização do cadastro imobiliário municipal, especialmente diante das novas exigências relacionadas ao Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB, à integração das informações territoriais e cadastrais e às mudanças decorrentes da Reforma Tributária. O Município necessita preparar sua base cadastral para que as informações relativas aos imóveis estejam devidamente estruturadas, padronizadas e aptas à integração com os sistemas e padrões nacionais.

A implementação do Módulo SINTER permitirá a integração das informações do cadastro imobiliário municipal, possibilitando maior organização, padronização, consistência e



Estado do Rio Grande do Sul Município de Sarandi

confiabilidade dos dados territoriais e cadastrais. A medida é necessária para aprimorar a gestão das informações dos imóveis existentes no Município, reduzir inconsistências cadastrais e proporcionar melhores condições para o desenvolvimento das atividades relacionadas à administração tributária e à gestão territorial.

A contratação é necessária, ainda, para assegurar que a solução seja devidamente configurada e integrada ao sistema já utilizado pelo Município, evitando procedimentos manuais, duplicidade de informações, retrabalho e possíveis inconsistências entre as bases cadastrais. A execução contempla também a capacitação dos servidores responsáveis, de forma a garantir a correta utilização do módulo e a continuidade das rotinas administrativas após sua implantação.

Assim, o que será contratado é a implantação e integração do Módulo SINTER, com configuração, parametrização, integração de dados e capacitação dos servidores; para que será contratado é para adequar e preparar o cadastro imobiliário municipal aos padrões nacionais de integração territorial e cadastral, especialmente quanto ao CIB e às novas demandas relacionadas à Reforma Tributária; e por que será contratado é porque o Município necessita adequar sua estrutura cadastral e tecnológica às novas exigências, garantindo maior qualidade, segurança, padronização e interoperabilidade das informações imobiliárias.

Com a contratação, pretende-se proporcionar ao Município condições técnicas para realizar a integração de sua base cadastral ao SINTER, promover a adequada utilização das informações do cadastro imobiliário e aprimorar os mecanismos de gestão territorial e tributária, contribuindo para maior eficiência, confiabilidade e segurança na execução das atividades de competência municipal.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A presente contratação tem por objeto a contratação da empresa Tchê Informática Ltda., inscrita no CNPJ nº 93.288.165/0001-91, para implantação do Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, compreendendo os serviços de configuração, parametrização, adequação das informações cadastrais, testes, treinamento, suporte técnico, manutenção e atualizações necessárias ao adequado funcionamento da solução, destinada ao atendimento das necessidades do Município de Sarandi/RS relacionadas ao Cadastro Imobiliário Municipal e às exigências do SINTER.

A contratação tem por finalidade proporcionar à Administração Municipal solução informatizada que possibilite a adequação, organização, padronização e tratamento das



Estado do Rio Grande do Sul Município de Sarandi

informações relacionadas ao Cadastro Imobiliário Municipal, promovendo maior eficiência, segurança, consistência e confiabilidade dos dados, bem como o atendimento aos requisitos e procedimentos estabelecidos para o SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais.

3

A solução a ser disponibilizada pela Tchê Informática Ltda. deverá contemplar, entre outros aspectos:

- Implantação do Módulo SINTER, incluindo configuração, parametrização, manutenção e atualizações necessárias ao seu funcionamento;
- Adequação e tratamento das informações existentes no Cadastro Imobiliário Municipal, conforme os requisitos necessários ao atendimento do SINTER;
- Tratamento das informações relativas aos imóveis, proprietários, possuidores e demais titulares, bem como dos dados relacionados ao ITBI e às transmissões imobiliárias;
- Possibilitar o tratamento dos eventos necessários ao atendimento dos requisitos do SINTER, incluindo inclusão de imóveis, georreferenciamento, alterações cadastrais, alterações de titularidade, transmissões imobiliárias, retificações e demais eventos aplicáveis;
- Realização de testes e procedimentos necessários à validação do funcionamento da solução;
- Treinamento dos servidores responsáveis pela utilização da ferramenta, garantindo sua correta operacionalização;
- Suporte técnico durante a implantação e utilização da solução, bem como atualizações necessárias em decorrência de alterações nos requisitos e especificações do SINTER.

A justificativa para a contratação decorre da necessidade de disponibilizar solução especializada para adequação do Cadastro Imobiliário Municipal aos requisitos do SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, considerando a necessidade de tratamento e organização das informações cadastrais, bem como de adoção de mecanismos adequados para o atendimento das exigências relacionadas à gestão das informações territoriais e imobiliárias.

Considerando a necessidade de utilização de solução especializada, bem como a necessidade de adequação das informações existentes no Município aos requisitos do SINTER, a contratação da Tchê Informática Ltda. mostra-se adequada para a execução do objeto, devendo a solução disponibilizada contemplar as funcionalidades, configurações e procedimentos necessários ao atendimento da demanda municipal.

Além disso, a solução permitirá maior eficiência no tratamento e gerenciamento das informações imobiliárias e territoriais, reduzindo procedimentos manuais, inconsistências e



Estado do Rio Grande do Sul Município de Sarandi

retrabalhos, além de proporcionar maior segurança, padronização e confiabilidade dos dados utilizados pela Administração Municipal.

Dessa forma, a contratação mostra-se tecnicamente adequada para atender à necessidade identificada, proporcionando ao Município condições para adequação de suas informações cadastrais aos requisitos do SINTER e para o aprimoramento da gestão das informações imobiliárias e territoriais.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E EXECUÇÃO DO OBJETO:

4.1. Definição da natureza.

4.1.1. Os serviços têm natureza **especial**, em razão de sua complexidade e da necessidade de atendimento a requisitos específicos da Administração Pública, não podendo ser descritos como comuns, nos termos do art. 6º, inciso XIV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2. Prazo de vigência

4.2.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, mediante termo aditivo, até o limite máximo disposto nos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/21.

4.3. Da Subcontratação

4.3.1. Fica vedada a subcontratação.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Implantação e Integração com o SINTER

5.1.1. A execução do objeto será realizada de forma integrada ao Sistema de Gestão Municipal atualmente utilizado pelo Município de Sarandi/RS, mediante implantação, configuração, parametrização e disponibilização do Módulo de Integração com o SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, observando as especificações técnicas, layouts, manuais e demais normas e orientações vigentes estabelecidas pela Receita Federal do Brasil.

5.2. Levantamento e Análise do Cadastro Imobiliário Municipal

5.2.1. A execução compreenderá, inicialmente, o levantamento e análise da estrutura do Cadastro Imobiliário Municipal, com identificação das informações necessárias à integração e verificação da compatibilidade dos dados existentes com os requisitos do SINTER.

5.3. Configuração e Parametrização do Módulo



Estado do Rio Grande do Sul Município de Sarandi

5

5.3.1. Deverá ser realizada a configuração e parametrização do módulo, de modo a possibilitar a utilização das informações já existentes no Cadastro Imobiliário Municipal, bem como a integração dos dados relacionados aos imóveis, proprietários, possuidores e demais titulares, incluindo as informações provenientes do ITBI e das transmissões imobiliárias.

5.4. Geração e Tratamento dos Eventos de Integração

5.4.1. O módulo deverá possibilitar a geração e o tratamento dos eventos necessários à comunicação com o SINTER, contemplando, no mínimo, inclusão de imóveis, georreferenciamento, alterações cadastrais, alterações de titularidade, transmissões imobiliárias, retificações de informações e demais eventos que venham a ser disponibilizados ou exigidos pela Receita Federal do Brasil.

5.5. Testes de Funcionamento e Integração

5.5.1. Após a configuração, serão realizados testes de funcionamento e de integração, com o objetivo de verificar a correta comunicação entre o Sistema de Gestão Municipal e o SINTER, bem como a consistência, integridade e conformidade das informações transmitidas.

5.6. Capacitação dos Servidores Municipais

5.6.1. A contratada deverá realizar a capacitação dos servidores municipais responsáveis pela utilização e manutenção das informações cadastrais, orientando quanto à utilização do módulo, geração dos eventos, procedimentos de integração, consultas, correções e demais funcionalidades necessárias à adequada operação da solução.

5.7. Local e Forma de Execução

5.7.1. A execução dos serviços ocorrerá nas dependências da Prefeitura Municipal de Sarandi/RS, especialmente junto ao setor responsável pelo Cadastro Imobiliário/Tributação, podendo parte das atividades técnicas de configuração, suporte, parametrização e integração ser realizada de forma remota, mediante acesso autorizado aos sistemas e infraestrutura tecnológica do Município, quando necessário.

5.8. Cronograma de Implantação

5.8.1. A implantação deverá ser iniciada após a emissão da autorização de fornecimento/ordem de serviço e formalização da contratação, observando o seguinte cronograma:

- Levantamento e análise da estrutura do Cadastro Imobiliário Municipal;
- Configuração e parametrização do módulo de integração;
- Adequação e preparação das informações necessárias à integração;



Estado do Rio Grande do Sul Município de Sarandi

- Configuração dos eventos e procedimentos de comunicação com o SINTER;
- Realização dos testes de funcionamento e integração;
- Correção de eventuais inconsistências identificadas durante os testes;
- Capacitação dos servidores indicados pelo Município; e
- Disponibilização definitiva do módulo em pleno funcionamento.

6

5.9. Conclusão da Implantação

5.9.1. A conclusão da implantação deverá ser formalizada mediante entrega e disponibilização do módulo em pleno funcionamento, acompanhada da realização dos testes de integração e da capacitação dos servidores indicados pelo Município.

5.10. Suporte Técnico e Atualizações

5.10.1 Durante a execução, a contratada deverá manter o suporte técnico necessário para solucionar eventuais inconsistências decorrentes da implantação e assegurar o adequado funcionamento da integração, especialmente em relação às atualizações de layouts, especificações técnicas e eventos disponibilizados pelo SINTER.

6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DE CONTRATO

6.1. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no [Decreto Municipal nº 4.687, de 30 de abril de 2025](#), que “Estabelece normas e diretrizes específicas par a atuação dos gestores e fiscais de contratos, incluindo deveres, responsabilidades e procedimentos, com o objetivo de assegurar a eficácia e conformidade na execução e fiscalização de contratos e atas de registro de preços”.

6.2. O Gestor indicado deverá ser o Sr. **Paulo Souza Porcher**.

6.3. O Fiscalizador indicado deverá ser o Sr. **Dênis Jordan Moraes Soloneto dos Santos**.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

7.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 14 (quatorze) dias, contados da emissão da Nota Fiscal, sendo 07 (sete) dias destinados aos procedimentos internos de liquidação da despesa e 07 (sete) dias adicionais para a realização do pagamento pela Secretaria Municipal da Fazenda, desde que a Nota Fiscal devidamente assinada esteja acompanhada do atestado de execução dos serviços e/ou recebimento dos materiais, firmado pelo Fiscal do Contrato.



Estado do Rio Grande do Sul Município de Sarandi

7.2. A Nota Fiscal emitida pela Contratada deverá conter, em local de fácil visualização, o número do Processo Administrativo e o número do empenho correspondente, visando agilizar os trâmites de conferência, liquidação e posterior pagamento, o qual somente será efetuado após a comprovação da regular execução do objeto contratado.

7.3. Havendo erro na Nota Fiscal/Fatura ou qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, o documento será devolvido para as devidas correções, ficando o pagamento suspenso até a regularização da pendência.

7.4. Na hipótese prevista no item anterior, o prazo para pagamento será reiniciado após a reapresentação da Nota Fiscal/Fatura devidamente regularizada, não acarretando qualquer ônus à Administração Pública.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO FORNECEDOR:

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de contratação direta, na

Modalidade: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, sob o
Art. 74, inciso I, da Lei 14.133/2021

8.2. Da escolha do fornecedor

A escolha da empresa **TCHÊ INFORMÁTICA LTDA.**, inscrita no **CNPJ nº 93.288.165/0001-91**, decorre da adequação da solução ofertada às necessidades do Município de Sarandi/RS para implantação do **Módulo SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais**.

O Município já utiliza módulos e sistemas informatizados fornecidos pela empresa, nos quais estão armazenadas informações relacionadas às atividades administrativas e, especialmente, informações que poderão ser utilizadas ou consideradas no processo de adequação do **Cadastro Imobiliário Municipal** aos requisitos do SINTER.

Nesse contexto, a disponibilização do **Módulo SINTER** permitirá o tratamento e a adequação das informações cadastrais necessárias ao atendimento dos requisitos do sistema, contemplando os dados relacionados aos imóveis, proprietários, possuidores e demais titulares, bem como as informações relacionadas ao **ITBI e às transmissões imobiliárias**, conforme aplicável.

A solução deverá possibilitar a organização, padronização e tratamento das informações cadastrais, contribuindo para a redução de lançamentos duplicados, procedimentos manuais e



Estado do Rio Grande do Sul Município de Sarandi

retrabalho dos servidores, além de proporcionar maior consistência, segurança e confiabilidade aos dados utilizados pelo Município.

8

A escolha também considera a necessidade de utilização de solução adequada às características e necessidades do Cadastro Imobiliário Municipal, contemplando as etapas de configuração, parametrização, adequação dos dados, testes, capacitação e suporte técnico necessários à implantação e utilização do Módulo SINTER.

Dessa forma, a escolha da **TCHÊ INFORMÁTICA LTDA.** mostra-se adequada às necessidades da Administração Municipal, considerando as características da solução ofertada, a experiência da empresa no fornecimento de sistemas utilizados pelo Município e a possibilidade de aproveitamento das informações cadastrais existentes, quando tecnicamente aplicável, contribuindo para maior organização, padronização, eficiência e confiabilidade no tratamento das informações relacionadas ao **SINTER e ao Cadastro Imobiliário Municipal**.

Conforme atestado no Laudo Técnico, a escolha da empresa **Tchê Informática Ltda.** decorre da inviabilidade técnica de prestação do serviço por terceiros, tendo em vista que o Módulo SINTER opera de forma nativa e integrada à arquitetura e à base de dados do Cadastro Imobiliário Municipal e do ITBI, garantindo a integridade dos dados e a tempestiva transmissão das informações ao SINTER da Receita Federal

8.3. Qualificação Técnica

8.3.1. Comprovação de Exclusividade: Apresentação de Declaração de Exclusividade ou Laudo Técnico de Inviabilidade Técnica de Competição, demonstrando a exclusividade ou a inviabilidade de competição da solução.

8.3.2. Atestado(s) ou declaração(s) de capacidade técnica, que comprovem a execução satisfatória de serviços compatíveis com o objeto da contratação.

8.3.3 Contratos, notas fiscais ou outros documentos que comprovem a execução dos serviços de mesmo objeto.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1. O valor global do contrato é de **R\$ 11.700,00 (onze mil e setecentos reais)**, tendo como base o orçamento apresentado pela Empresa Tchê Informática ao Setor de Compras.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Sarandi

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. A presente aquisição será custeada pela dotação orçamentária correspondente, a qual foi devidamente conferida e validada pelo setor responsável, mediante carimbo, data e assinatura no processo administrativo:

Secretaria Municipal da Fazenda:

Item 1:

PA: 2011 – RV: 1500 – CR: 7806-9.

Item 2:

PA: 2011 – RV: 1500 – CR: 7800-0.

Sarandi/RS, 02 de outubro de 2026.

Bruna Ditterich Cescon
Assessor Compras e Licitações
Responsável pela elaboração do TR
Matrícula: 4.706-6

11. DECLARAÇÃO DE CONFERÊNCIA E APROVAÇÃO DO TR

11.1. Declaro, para os devidos fins, que procedi à leitura atenta, conferência minuciosa e análise detalhada de todas as cláusulas, condições e especificações estabelecidas no presente Termo de Referência, manifestando integral e irrestrita concordância com todos os seus itens.

Dênis Jordan Moraes Soloneto dos Santos
Fiscal de Contrato