



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1251/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1251/2025

Município de Espumoso/RS

Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento

Objeto da contratação: Contratação de empresa especializada que visa a revisão e atualização do Plano Diretor Municipal, essencial para o desenvolvimento ordenado e sustentável do Município de Espumoso/RS. Estes instrumentos proporcionarão uma base sólida para a tomada de decisões urbanísticas e de mobilidade, integrando aspectos econômicos, sociais e ambientais.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente contratação da empresa especializada é necessário pois o município de Espumoso/RS necessita revisar e atualizar seu Plano Diretor Municipal, instrumento essencial para o ordenamento territorial, desenvolvimento sustentável, planejamento urbano e garantia da qualidade de vida da população, conforme determina o Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001).

A contratação é necessária pois diante do crescente desenvolvimento urbano municipal, a revisão do Plano Diretor Municipal é essencial para o desenvolvimento ordenado e sustentável do Município de Espumoso/RS. Estes instrumentos proporcionarão uma base sólida para a tomada de decisões urbanísticas e de mobilidade, integrando aspectos econômicos, sociais e ambientais.

A ausência de um plano atualizado compromete a eficiência da gestão urbana e a capacidade de resposta a desafios como crescimento populacional, mobilidade e qualidade de vida. A contratação se justifica pela necessidade de adequar a legislação municipal às novas realidades e demandas, promovendo um planejamento estratégico que contemple a participação popular e as diretrizes das políticas nacionais de planejamento e desenvolvimento urbano.

Estudos mostram que municípios que detêm um Plano Diretor atualizado demonstraram maior eficiência da gestão urbana e a capacidade de resposta a desafios como crescimento populacional, mobilidade e qualidade de vida de sua população, trazendo maior eficiência na aplicação de políticas públicas, atraindo mais investimentos ao município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

A contratação de uma empresa especializada garante que o plano diretor seja desenvolvido por profissionais qualificados e experientes, que conhecem as normas técnicas e legais aplicáveis, diante do cenário da Administração não possuir no quadro servidores habilitados. Além disso, a empresa pode fornecer uma visão mais ampla e objetiva do município, o que é importante para o desenvolvimento de um plano diretor eficaz.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida não está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Espumoso, tendo em vista que o Município está em fase de elaboração do mesmo, entretanto, o objeto deste estudo é de caráter essencial para atender a demanda pelo exercício de 2025 da Administração.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada que visa a revisão e atualização do Plano Diretor Municipal tem natureza de serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para que o objeto seja contratado é necessário o atendimento de alguns requisitos de acordo com as características do objeto, dentre eles os de qualidade e capacidade de execução pelo contratado, minimamente os dispostos nos arts. 66, 67, 68 e 69 da Lei nº 14.133/2021. Sendo assim, os documentos exigidos serão os listados abaixo:

3.1. Habilitação jurídica:

- Documento de identidade dos sócios que representam legalmente a sociedade.
- Registro comercial no caso de empresa individual.
- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social devidamente registrado no caso de sociedades comerciais ou empresa individual de responsabilidade limitada.
- Inscrição do ato constitutivo acompanhada de prova da diretoria em exercício no caso de sociedade civil.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

- Decreto de autorização no caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo Órgão competente quando a atividade assim o exigir.
- Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis a cargo da Junta Comercial da respectiva sede no caso de empresário individual.
- Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br no caso de microempreendedor individual (MEI).

3.2. Habilitação técnico-profissional e técnico-operacional:

- Comprovação de registro da empresa e do responsável (eis) técnico (s) pela execução do projeto no CREA ou CAU.
- Atestado(s) de Capacidade Técnica – ACT fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado devidamente registrado(s) na entidade profissional competente CREA e/ou CAU, comprovando a execução de serviços pertinentes e compatíveis em características com o objeto da licitação.

3.3. Habilitação fiscal, social e trabalhista:

- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.
- Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e Seguridade Social mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União fornecida pela Secretaria da Receita Federal ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.
- Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Estado.
- Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante mediante apresentação de certidão emitida pela secretaria competente do Município.
- Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS emitida pela Caixa Econômica Federal.
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa.

3.4. Habilitação econômico-financeira:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

- Certidão negativa de falência expedida pelo cartório distribuidor da sede da pessoa jurídica.
- Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social que comprovem a boa situação financeira da empresa consubstanciada nos seguintes índices: o Índice de Liquidez Geral (IGL) igual ou superior a 1. o Índice de Liquidez Corrente (ILC) igual ou superior a 1. o Solvência Geral (SG) igual ou superior a 1.
- Capital Social nas condições previstas no § 4º do art. 69 da Lei Federal 14.133/2021 no valor de 5% do valor estimado do objeto da contratação.
- Comprovação da prestação de garantia para manutenção da proposta em qualquer das modalidades e nas condições previstas nos art. 96 e 98 da Lei Federal 14.133/2021 no valor de 1% do valor estimado do objeto da contratação.

A contratação será realizada utilizando a modalidade DISPENSA DE LICITAÇÃO, com observância aos preceitos de direito público e, em especial da Lei nº 14.133/21. O artigo 75 do Estatuto das Licitações versa que é dispensável licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial, no inciso XV:

XV - para contratação de instituição brasileira que tenha por finalidade estatutária apoiar, captar e executar atividades de ensino, pesquisa, extensão, desenvolvimento institucional, científico e tecnológico e estímulo à inovação, inclusive para gerir administrativa e financeiramente essas atividades, ou para contratação de instituição dedicada à recuperação social da pessoa presa, desde que o contratado tenha inquestionável reputação ética e profissional e não tenha fins lucrativos;

OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

São obrigações da CONTRATANTE:

- I. Efetuar o devido pagamento à CONTRATADA, nos termos do contrato;
- II. Dar à CONTRATADA as condições necessárias à regular execução do contrato;
- III. Determinar as providências necessárias quando a prestação do serviço não observar a forma estipulada no contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando for o caso;
- IV. Designar servidor pertencente ao quadro da CONTRATANTE, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto do presente contrato;
- V. Cumprir todas as demais cláusulas do contrato.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

São obrigações da CONTRATADA:

- I. Fornecer o objeto de acordo com as especificações, quantidade e prazos do instrumento de contratação direta e do contrato, bem como nos termos da sua proposta;
- II. Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre o objeto contratados, bem como por cumprir todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas aos funcionários que empregar para a execução do objeto, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos;
- III. Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas;
- IV. Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- V. Zelar pelo cumprimento, por parte de seus empregados, das normas do Ministério do Trabalho, cabendo à CONTRATADA o fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPI);
- VI. Responsabilizar-se por todos os danos causados por seus funcionários à CONTRATANTE e/ou terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente apurados mediante processo administrativo, quando da execução do objeto contratado;
- VII. Reparar e/ou corrigir, às suas expensas, o fornecimento em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução do objeto em desacordo com o pactuado;
- VIII. Executar as obrigações assumidas no presente contrato por seus próprios meios, não sendo admitida a subcontratação não prevista em instrumento de contratação direta e no contrato.

HIPOTHESES DE SANÇÃO:

A CONTRATADA será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

- I. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III. dar causa à inexecução total do contrato;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

- IV. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

A CONTRATADA estará sujeita às seguintes penalidades:

- I. multa de 3% sobre o valor total atualizado do contrato, pela inexecução parcial do contrato.
- II. multa de 10% sobre o valor total atualizado do contrato, pela inexecução total do contrato;
- III. Advertência ou suspensão do direito de participar em licitação do CONTRATANTE, por prazo não superior a 02 (dois) anos, e ainda, declará-lo inidôneo para contratar ou transacionar com o Município.

RESCISÃO CONTRATUAL:

As hipóteses que constituem motivo para extinção contratual estão elencadas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA.

A extinção do contrato poderá ser:

- I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

Para a prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam no ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os documentos a título de habilitação, nos termos do art. 62 e 66, da Lei nº 14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A ausência de um plano diretor atualizado compromete a eficiência da gestão urbana e a capacidade de resposta a desafios como crescimento populacional, mobilidade e qualidade de vida. A contratação se justifica pela necessidade de adequar a legislação municipal às novas realidades e demandas, promovendo um planejamento estratégico que contemple a participação popular e as diretrizes das políticas nacionais de planejamento e desenvolvimento urbano. Considerando que a última contratação com o mesmo objeto foi realizada pela Lei Nº 091, de 06/08/1958, confirmando assim, a importância da atualização destes instrumentos que proporcionarão uma base sólida para a tomada de decisões urbanísticas e de mobilidade, integrando aspectos econômicos, sociais e ambientais.

Estudos mostram que municípios que detém um Plano Diretor atualizado demonstrou maior eficiência da gestão urbana e a capacidade de resposta a desafios como crescimento populacional, mobilidade e qualidade de vida de sua população, trazendo maior eficiência na aplicação de políticas públicas, atraindo mais investimentos ao município.

Os quantitativos estimados para a contratação pretendida têm como parâmetro a expertise e conhecimento na área de mobilidade urbana e planejamento territorial, com histórico de prestação de serviços com as características propostas e/ou com similaridade conforme as especificações e requisitos do objeto da contratação.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a contratação de empresa especializada que visa a revisão e atualização do Plano Diretor Municipal, essencial para o desenvolvimento ordenado e sustentável do Município de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

Espumoso/RS. Estes instrumentos proporcionarão uma base sólida para a tomada de decisões urbanísticas e de mobilidade, integrando aspectos econômicos, sociais e ambientais.

Neste sentido, segue indicação de potenciais prestadores de serviços: O Instituto de Gestão Territorial e Geotecnologias – IGTECH – é uma associação de direito privado de natureza científica, educacional e assistência social de fins não econômicos, fundado em 15 de junho de 2020 a partir da união de profissionais oriundos de áreas multidisciplinares, com mais de 15 anos de experiências e relevantes atuações nas áreas de planejamento urbano, cidades inteligentes e geotecnologias. Seu principal objetivo é prover os municípios brasileiros de bases cartográficas, dados espaciais e informações geográficas de qualidade e consistentes, para promover o planejamento territorial multifinalitário, planos diretores, dentre outros.

Tais referências foram obtidas por meio de pesquisa em sites de compras governamentais, Licitacon, PNCP, na plataforma Painel de Preços, disponíveis no endereço eletrônico <http://paineldeprecos.planjamento.gov.br>, como também em contratações similares de outros entes públicos, efetuadas com base no Decreto Municipal nº 3.595/2023 que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Espumoso/RS, nos termos da Lei federal nº 14.133/2021.

Diante dessa análise, ficaram evidentes para a pretensa contratação, a empresa especializada que atenda aos critérios vantajosos para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), conforme proposta formal apresentada.

Os custos com impostos, equipamentos, alimentação, veículos, aluguéis, seguros e despesas gerais já estão inseridos na proposta.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal nº 3.595/2023 que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Espumoso/RS, nos termos da Lei federal nº 14.133/2021.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação tem por objetivo a seleção de empresa especializada para a execução dos serviços técnicos de revisão, atualização e modernização do Plano Diretor Municipal, em conformidade com a legislação urbanística vigente, as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e demais normativos aplicáveis.

A solução proposta consiste na prestação de serviços integrados de consultoria técnica, assessoria e apoio metodológico, contemplando as etapas de diagnóstico, prognóstico, definição de diretrizes, elaboração participativa e sistematização de propostas, de modo a assegurar um instrumento atualizado de planejamento territorial que oriente o desenvolvimento sustentável do Município.

O escopo envolve:

- Levantamento e análise de dados socioeconômicos, ambientais, fundiários e urbanísticos;
- Identificação de problemas, potencialidades e tendências de crescimento;
- Revisão crítica da legislação urbanística existente e compatibilização com o Plano Diretor;
- Condução de processos de participação social e institucional, incluindo oficinas, audiências públicas e consultas eletrônicas;
- Elaboração de propostas estratégicas para o ordenamento territorial, zoneamento, mobilidade urbana, habitação, meio ambiente, patrimônio cultural e infraestrutura;
- Atualização cartográfica e elaboração de mapas temáticos em ambiente georreferenciado (SIG);
- Redação final do Plano Diretor atualizado, com minutas de lei, anexos e relatórios técnicos.

A contratação permitirá ao Município dispor de um instrumento atualizado, participativo e juridicamente adequado, que servirá de base para a formulação de políticas públicas, atração de investimentos, melhoria da qualidade de vida da população e garantia do equilíbrio entre crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental.

A solução será implementada em consonância com a gestão democrática da cidade, garantindo transparência, eficiência técnica e legitimidade social ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disso, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda da economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização.

Ademais, a existência de mais de uma empresa contratada poderia trazer uma série de transtornos quanto à eventual responsabilização por eventuais sinistros ocorridos.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

Com a presente contratação, deseja-se munir a Administração de ferramentas de inovação e desenvolvimento institucional, incrementando o poder de fiscalização e ações preventivas e corretivas no âmbito geral do município, com ênfase na ocupação do território urbano e rural, áreas de risco geológico, de inundações e de interesse ambiental. Além disso, visa-se à elaboração de um planejamento urbano estratégico e participativo, alinhado às diretrizes nacionais de planejamento e desenvolvimento urbano sustentável.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

A revisão do Plano Diretor Municipal é essencial para assegurar o cumprimento das diretrizes de planejamento territorial e urbano. Com a intensificação de ocupações irregulares e impactos ambientais crescentes, o Plano Diretor Municipal atualizado permitirá:

- I. Identificar e mitigar riscos socioambientais.
- II. Promover a sustentabilidade no uso e ocupação do solo.
- III. Garantir a integração entre planos setoriais e políticas públicas.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A Prefeitura Municipal de Espumoso/RS deverá fornecer arquivos digitais ou impressos de documentos que possam ajudar no processo de Revisão do Plano Diretor, bem como deverá fornecer arquivos digitais de plantas de loteamentos, novos empreendimentos, projetos aprovados e demais informações cartográficas que possam existir e contribuir com os estudos técnicos, tais como base do cadastro territorial multifinalitário, modelos digitais de terreno e superfície, imagens e ortofotos.

A capacitação da equipe da Prefeitura na utilização das ferramentas e metodologias propostas faz parte do escopo do projeto.

A Secretaria de Coordenação e Planejamento indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato, conforme segue:

Gestor: Leonardo Comin, Secretário de Coordenação e Planejamento.

Fiscal: Acácio Dolci Rosalen, Coordenador do Departamento de Engenharia / Arquiteto e Urbanista CAU A83054-2.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPUMOSO

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não foram identificados possíveis impactos ambientais provenientes desta contratação.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Espumoso/RS, 05 de maio de 2025.

Leonardo Comin

Secretário de Coordenação e Planejamento
Proposto

Leonardo Comin
SECRETÁRIO DE COORDENAÇÃO
E PLANEJAMENTO
PROPOSTA Nº 27.064/2025

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:

DATA: 05 / 05 / 2025.

PREFEITO