



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

I. ÓRGÃO INTERESSADO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS –
SEINFRA

II. OBJETO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE CONSULTORIA TÉCNICA
ESPECIALIZADA PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO –
PDP DO MUNICÍPIO DE RUSSAS/CE

III. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de uma empresa de **consultoria técnica especializada** para a revisão do **Plano Diretor Participativo (PDP)** do município de **Russas/CE** é fundamental devido à complexidade e à natureza multidisciplinar do processo de revisão. O Plano Diretor é um instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, previsto no **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**, que orienta o crescimento e a organização do espaço urbano de forma sustentável. Sua revisão é mandatória a cada dez anos, conforme legislação, e é um momento crítico para adaptar o plano às novas necessidades e desafios do município.

Justificativas Técnicas para a Revisão:

1. **Atualização das Diretrizes Urbanas e Ambientais:** Desde a última revisão do PDP, o município de Russas/CE experimentou significativas transformações socioeconômicas e ambientais, incluindo aumento populacional, expansão urbana desordenada e alterações no uso do solo. A revisão do PDP permite a adequação às novas dinâmicas locais, garantindo que as diretrizes de ocupação, zoneamento, proteção ambiental e uso racional dos recursos naturais estejam em conformidade com a realidade



atual do município. A consultoria especializada é imprescindível para realizar estudos detalhados e técnicos que embasem essas mudanças.

2. **Complexidade Técnica e Multidisciplinaridade:** A revisão de um plano diretor envolve diferentes áreas do conhecimento, como urbanismo, planejamento territorial, geoprocessamento, meio ambiente, mobilidade urbana e infraestrutura. A consultoria especializada traz a expertise técnica necessária para integrar todos esses aspectos de forma coesa e eficaz, assegurando que o novo plano diretor reflita a realidade local e promova um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo. Esse suporte é crucial para a análise de dados complexos e para a elaboração de diagnósticos precisos que subsidiem a tomada de decisões.

3. **Promoção da Participação Social e Transparência:** O Plano Diretor é, por definição, um **instrumento participativo**, e sua revisão deve ser realizada com ampla participação da comunidade. A consultoria técnica tem um papel fundamental na organização e condução das audiências públicas, oficinas e consultas, assegurando que a participação social seja efetiva e bem estruturada. A empresa contratada pode atuar de forma independente, garantindo transparência, imparcialidade e a sistematização das contribuições da população, alinhando as expectativas dos cidadãos com as políticas de desenvolvimento urbano.

4. **Aprimoramento da Competitividade e Atração de Investimentos:** Um plano diretor atualizado e tecnicamente robusto é um atrativo para investidores, pois oferece um ambiente regulatório claro e previsível. A revisão do PDP pode identificar e definir áreas de expansão urbana e polos de desenvolvimento econômico, promovendo o uso adequado do solo e criando condições favoráveis para novos negócios e investimentos. A consultoria técnica permite que essas oportunidades sejam mapeadas e alinhadas com as diretrizes estratégicas do município, melhorando a competitividade de Russas/CE no cenário regional.

5. **Conformidade Legal e Segurança Jurídica:** A revisão do PDP é uma exigência legal que deve ser cumprida pelos municípios, conforme o Estatuto da Cidade e diretrizes estaduais. A falta de revisão pode resultar em problemas de segurança jurídica, como conflitos fundiários, disputas de uso do solo e irregularidades em licenças de construção. A consultoria especializada garante que o novo plano esteja em plena



conformidade com as normativas vigentes, reduzindo o risco de contestações judiciais e assegurando que as decisões administrativas estejam embasadas em um plano atualizado e juridicamente válido.

6. **Eficiência na Gestão Pública e Alocação de Recursos:** A revisão do PDP, quando bem conduzida, contribui para uma melhor alocação dos recursos públicos, uma vez que define prioridades e orienta investimentos em infraestrutura, habitação, saneamento e mobilidade. A consultoria técnica especializada traz uma visão estratégica para a definição de projetos prioritários, o que permite ao município planejar com eficiência suas ações de curto, médio e longo prazo, alinhando os recursos disponíveis às necessidades reais da população.

7. **Adaptação às Mudanças Climáticas e Sustentabilidade:** Com a intensificação dos efeitos das mudanças climáticas, é fundamental que os municípios estejam preparados para adotar medidas que garantam a resiliência urbana. A consultoria especializada pode ajudar a integrar diretrizes de sustentabilidade no plano diretor, incluindo a proteção de áreas de preservação permanente (APPs), a criação de áreas verdes, o incentivo à mobilidade sustentável e a gestão eficiente dos recursos hídricos. Isso garante que Russas/CE esteja preparada para lidar com os desafios ambientais de forma proativa e sustentável.

Alinhamento com o Interesse Público:

A contratação da consultoria técnica para a revisão do PDP alinha-se diretamente com o interesse público por diversos motivos:

- **Melhoria da Qualidade de Vida:** Um plano diretor atualizado promove um desenvolvimento urbano que valoriza a qualidade de vida dos cidadãos, garantindo acesso adequado a serviços públicos, espaços de lazer e uma infraestrutura urbana organizada.
- **Transparência e Participação Popular:** A condução de um processo transparente e participativo assegura que as necessidades da população sejam ouvidas e consideradas, garantindo um plano que realmente reflete as demandas e expectativas da comunidade de Russas.



- **Desenvolvimento Sustentável e Equilibrado:** A atualização do plano orienta o crescimento de forma sustentável, equilibrando interesses econômicos, sociais e ambientais, o que é essencial para garantir que as gerações futuras possam usufruir de um ambiente urbano saudável.
- **Redução de Desigualdades Sociais:** A revisão do plano pode promover a inclusão social por meio da identificação de áreas de vulnerabilidade e da criação de políticas públicas que assegurem moradia digna e acesso a serviços essenciais, ajudando a reduzir desigualdades dentro do município.

Conclusão:

Portanto, a contratação de uma empresa de consultoria técnica especializada para a revisão do **Plano Diretor Participativo de Russas/CE** é uma medida estratégica que visa garantir a eficiência, legalidade e qualidade do processo de planejamento urbano. A complexidade técnica da tarefa, aliada à necessidade de adequação às transformações socioeconômicas e ambientais, justifica essa contratação, assegurando que o novo plano diretor atenda aos melhores padrões de gestão pública e promova o bem-estar da população. Essa iniciativa não só cumpre uma exigência legal, mas também contribui para um desenvolvimento mais justo, sustentável e alinhado ao interesse público.

IV. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Inicialmente, cumpre destacar que o Município de Russas/CE não elaborou o Plano de Contratação Anual (PCA) para o ano de 2024, tendo em vista que a obrigatoriedade exclusiva da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais para licitação e contratação de obras, serviços, compras, alienações e locações no âmbito dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, teve início apenas em janeiro de 2024.

A presente contratação, embora não prevista no Plano de Contratação Anual (PCA), está em total alinhamento com os objetivos traçados no **Planejamento**



Estratégico da Administração, refletindo a necessidade de adaptação às circunstâncias dinâmicas e emergentes do município. O planejamento estratégico prioriza o desenvolvimento sustentável, a modernização da gestão pública e a elevação da qualidade de vida dos cidadãos, metas que dependem diretamente de um planejamento urbano atualizado e eficaz. A revisão do **Plano Diretor Participativo (PDP)** é essencial para garantir que a Administração responda adequadamente ao crescimento populacional, à expansão urbana e às mudanças ambientais, integrando as demandas sociais às diretrizes técnicas de desenvolvimento.

A contratação de uma consultoria especializada para essa revisão proporciona a expertise técnica necessária para integrar tais mudanças de forma ágil e precisa, assegurando que as metas estratégicas de longo prazo sejam alcançadas, mesmo que a necessidade específica de contratação não tenha sido identificada no PAC original. O processo de planejamento urbano deve ser dinâmico, adaptando-se às realidades emergentes, e essa contratação é uma resposta estratégica às necessidades não previstas que impactam diretamente a eficiência e a eficácia das políticas públicas do município.

Além disso, ao assegurar a atualização do PDP, a Administração reforça seu compromisso com a transparência, participação social e melhoria contínua de suas práticas, otimizando a alocação de recursos e promovendo um ambiente mais propício para o desenvolvimento econômico e social. Dessa forma, a contratação se justifica plenamente como um investimento alinhado aos princípios de **eficácia, eficiência e economicidade**, pilares do planejamento estratégico governamental, que visam ao bem comum e ao atendimento das demandas da sociedade de forma sustentável e planejada.

V. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a contratação de uma empresa de consultoria técnica especializada para a revisão do Plano Diretor Participativo de Russas/CE, os requisitos essenciais devem ser detalhados, abrangendo aspectos técnicos e de qualidade, incluindo as especificações da pessoa jurídica e da equipe técnica. Abaixo, apresento os requisitos esperados:



1. Requisitos da Pessoa Jurídica Contratada

- **Experiência Comprovada em Projetos Similares:** A empresa deve demonstrar experiência sólida em serviços de consultoria para planejamento urbano, especialmente na revisão de Planos Diretores Participativos (PDP). Essa experiência deve ser comprovada por meio de **projetos similares** concluídos nos últimos **cinco anos**, que envolvam a revisão de planos diretores ou a elaboração de diagnósticos urbanos e estratégias de desenvolvimento territorial em municípios de porte semelhante ao de Russas/CE. A experiência comprovada garante que a empresa tenha um profundo conhecimento das etapas de elaboração, dos desafios técnicos e legais, e das necessidades específicas dos municípios brasileiros.
- **Capacidade Técnica e Organizacional:** A pessoa jurídica deve possuir infraestrutura adequada e certificada para a execução do serviço, incluindo **acesso a softwares avançados de geoprocessamento**, que são essenciais para a análise espacial detalhada do município, e a outras ferramentas de análise e simulação urbana. Além disso, é importante que a empresa demonstre ter um **back-office técnico** robusto, capaz de elaborar estudos socioeconômicos, ambientais e urbanísticos de forma integrada. A capacidade de coordenação e organização da equipe é fundamental para garantir a qualidade e a agilidade no cumprimento dos prazos estabelecidos, assegurando que todas as etapas do projeto sejam realizadas com precisão técnica e metodológica.
- **Qualidade Esperada:** A qualidade dos produtos e serviços entregues pela empresa contratada deve atender aos mais altos padrões de planejamento urbano e ambiental, conforme exigências do **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)** e demais legislações federais e estaduais aplicáveis. Espera-se que os relatórios técnicos, estudos de diagnóstico, propostas de reestruturação urbanística e documentos de apoio sejam detalhados, baseados em metodologias consagradas e na análise de dados atualizados, com uma visão estratégica que considere as tendências de desenvolvimento urbano e os desafios socioambientais do município. A qualidade do serviço contratada impacta diretamente a eficácia da



implementação do plano revisado, que servirá como um guia para as políticas de desenvolvimento de Russas nos próximos anos.

2. Equipe Técnica Exigida

- **Composição da Equipe:** A qualidade da consultoria depende diretamente da experiência e especialização dos profissionais que compõem a equipe técnica. Por isso, exige-se uma **equipe multidisciplinar** com qualificações complementares, que possibilitem a abordagem integral dos diversos aspectos do planejamento urbano. A equipe deve ser composta, no mínimo, por:
 - **Coordenador Técnico:** Profissional com formação em Arquitetura, Urbanismo, Engenharia ou áreas afins, com experiência em coordenação de projetos de planejamento urbano, especialmente na elaboração e revisão de Planos Diretores. A liderança deste profissional é crucial para garantir que todas as etapas sejam conduzidas de forma coerente e que os objetivos do projeto sejam alcançados.
 - **Especialista em Geoprocessamento:** Profissional capacitado no uso de **sistemas de informação geográfica (SIG)** e na elaboração de mapas e análises espaciais, fundamentais para o planejamento territorial e para a definição de áreas de expansão urbana, proteção ambiental, e outros elementos cruciais no PDP. A presença deste especialista assegura que o plano seja embasado em dados precisos e na análise espacial do município.
 - **Especialista em Participação Social:** Com experiência na condução de processos participativos e na mediação de audiências públicas, oficinas comunitárias e consultas populares. Este profissional é essencial para garantir que o processo de revisão do plano seja conduzido de forma democrática e transparente, permitindo que as vozes da comunidade sejam incorporadas nas decisões e propostas.
 - **Ambientalista:** Profissional especializado em gestão de áreas de preservação, análise de impacto ambiental, e integração das políticas urbanas com as diretrizes de sustentabilidade. Este conhecimento é indispensável para a revisão de diretrizes voltadas à proteção de áreas



sensíveis, assegurando a conformidade com a legislação ambiental vigente.

- **Engenheiro Civil ou Agrimensor:** Responsável pela análise de infraestrutura urbana e interpretação de mapas topográficos, este profissional contribui para a identificação de necessidades em termos de mobilidade, drenagem, e expansão da infraestrutura básica do município.
- **Documentação da Equipe Técnica:**
 - **Relação Nominal dos Profissionais:** A empresa contratada deve apresentar, em sua proposta, uma lista nominal de todos os profissionais que integrarão a equipe técnica, especificando suas respectivas funções e qualificações.
 - **Currículos Detalhados:** Os currículos devem apresentar a formação acadêmica, as especializações, os cursos relevantes e as experiências profissionais de cada membro da equipe, enfatizando a participação em projetos de características semelhantes ao objeto do contrato.
 - **Certidão de Acervo Técnico (CAT):** Para garantir a credibilidade e a experiência prática dos profissionais, é obrigatória a apresentação de **Certidões de Acervo Técnico (CAT)** emitidas pelo **CREA** (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou **CAU** (Conselho de Arquitetura e Urbanismo). A CAT deve comprovar a participação dos profissionais em projetos de planejamento urbano, revisão de planos diretores ou serviços técnicos de características similares ao do presente edital. A exigência das CATs é uma garantia de que os profissionais têm a expertise necessária para a execução das atividades propostas.
 - **Certificados e Comprovações de Experiência:** Para reforçar a capacitação da equipe, cada profissional deve anexar à documentação os certificados de participação em cursos, workshops e treinamentos que sejam relevantes para o desenvolvimento das atividades de revisão do PDP. Esses certificados complementam a comprovação de habilidades e conhecimento técnico, assegurando que a equipe esteja atualizada com as práticas mais recentes de planejamento urbano e territorial.



Esses requisitos técnicos detalhados para a pessoa jurídica e sua equipe técnica são fundamentais para assegurar que a empresa contratada possua a capacidade e a expertise necessárias para realizar uma revisão qualificada e abrangente do **Plano Diretor Participativo de Russas/CE**, garantindo que o município disponha de um instrumento de planejamento alinhado às necessidades da população e às melhores práticas de desenvolvimento urbano sustentável.

VI. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A contratação de um único serviço para a revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) é justificada por vários fatores estratégicos, especialmente no que tange à economia de escala. Concentrar todas as etapas do processo em um único contrato permite ao município reduzir os custos totais do projeto, pois a empresa contratada pode distribuir os custos fixos (como equipamentos, ferramentas e mão de obra especializada) de forma mais eficiente ao longo de todas as atividades previstas. Isso resulta em uma redução significativa nos custos unitários de cada etapa do trabalho, tornando a contratação mais vantajosa do ponto de vista financeiro.

Além da economia direta, a contratação de uma única empresa traz ganhos importantes em termos de eficiência operacional. Um contrato único evita a sobreposição de atividades entre diferentes prestadores de serviços, elimina a necessidade de múltiplas interfaces de coordenação e facilita a padronização dos procedimentos e metodologias aplicadas ao longo do processo de revisão do plano. Essa padronização é essencial para garantir que todas as etapas, desde o diagnóstico situacional até a elaboração dos relatórios finais e a condução das consultas públicas, estejam alinhadas e sejam conduzidas de forma integrada, evitando inconsistências que poderiam surgir caso cada etapa fosse contratada separadamente.

Outro ponto crítico é a coerência técnica. A concentração das atividades em um único contrato assegura que todas as análises e propostas sejam desenvolvidas sob uma mesma visão técnica, garantindo uma abordagem uniforme que resulta em um Plano Diretor mais coeso e bem fundamentado. Isso é especialmente relevante quando se trata



de planejamento urbano, pois envolve uma abordagem multidisciplinar que requer uma visão holística de todo o processo. A empresa contratada pode alinhar os estudos técnicos, a condução das audiências públicas e a redação dos documentos finais, garantindo que os diferentes aspectos sejam considerados de forma integrada.

Por fim, a centralização da contratação em um único prestador também facilita o controle e a fiscalização por parte da administração pública. Com um único contrato, os processos de acompanhamento e verificação do cumprimento das obrigações ficam mais simplificados, permitindo à administração pública um controle mais rigoroso sobre a execução dos serviços, garantindo a entrega dos resultados esperados dentro dos prazos estabelecidos. Isso reduz os riscos de atrasos e facilita a correção de desvios no curso do projeto, uma vez que a comunicação é mais direta e a responsabilidade está concentrada em um único prestador.

Portanto, a contratação de um único serviço para a revisão do PDP de Russas/CE não apenas maximiza a eficiência econômica por meio da economia de escala, mas também assegura um processo mais integrado, eficiente e controlável, em total alinhamento com os interesses da administração pública e da comunidade. Essa abordagem estratégica resulta em um uso mais racional dos recursos públicos, mantendo o foco na qualidade técnica e na celeridade da revisão do Plano Diretor.

Quadro sugestivo para a licitação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATÁLOGO FEDERAL	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTID.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	Consultoria , assessoria – engenharia: Revisão do Plano Diretor Participativo - PDP: desenvolvimento do conteúdo e a metodologia a ser utilizada deverá seguir o que estabelece a Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e as demais orientações do Ministério das Cidades relativas à política urbana. Caberá à Empresa Contratada prestar consultoria em Urbanismo,	809 – GOVERNO FEDERAL	SERVIÇO	1	R\$	R\$



Desenvolvimento Urbano e Trabalho Técnico Social ao Município no período da revisão do PDP.					
---	--	--	--	--	--

VII. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a análise da contratação de uma empresa especializada para a revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) de Russas/CE, foram consideradas as seguintes alternativas:

1. Execução por Servidores Municipais

- **Vantagens:**

- **Custo direto menor:** A execução por servidores poderia reduzir o custo imediato de contratação externa.

- **Conhecimento local:** Os servidores municipais possuem um conhecimento detalhado da realidade local e das especificidades do município.

- **Desvantagens:**

- **Capacitação técnica insuficiente:** A revisão de um PDP exige conhecimentos técnicos especializados em planejamento urbano, geoprocessamento, e condução de processos participativos. A equipe interna pode não ter a capacitação técnica necessária para uma revisão completa e atualizada.

- **Sobrecarga de trabalho:** A alocação de servidores para essa tarefa pode comprometer outras atividades essenciais, gerando uma sobrecarga e possível atraso na execução de atividades diárias.

- **Tempo e qualidade comprometidos:** A falta de experiência específica em projetos dessa natureza pode prolongar o tempo de execução e comprometer a qualidade dos resultados.

2. Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação



- **Base legal:** Art. 74, inciso III, alínea "c", da Lei Federal nº 14.133/2021, que permite a contratação direta de profissionais ou empresas para serviços técnicos de natureza singular com notória especialização.

- **Vantagens:**

- **Agilidade no processo:** A contratação direta elimina os prazos extensos de uma licitação, podendo ser realizada de forma mais célere.

- **Especialização:** Permite selecionar diretamente uma empresa com reconhecida expertise e histórico comprovado na execução de projetos semelhantes, garantindo qualidade.

- **Desvantagens:**

- **Critérios restritos:** A contratação por inexigibilidade deve ser justificada pela singularidade do serviço e pela notória especialização, o que pode limitar as opções de escolha e aumentar o custo.

- **Possível questionamento legal:** A decisão de inexigibilidade pode ser questionada por órgãos de controle ou por outros interessados, gerando insegurança jurídica e atrasos no processo.

- **Falta de competitividade:** A ausência de um processo licitatório pode resultar em menores possibilidades de negociação de preço, já que não há competição entre fornecedores.

3. Realização de Licitação na Modalidade Concorrência

- **Base legal:** Art. 28, inciso II, e Art. 29, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a modalidade de concorrência para a contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.

- **Vantagens:**

- **Ampla competição:** A modalidade de concorrência permite que diversas empresas especializadas participem do processo, incentivando propostas mais competitivas e preços mais vantajosos para a administração pública.

- **Transparência e segurança jurídica:** A realização de uma licitação amplia a transparência do processo e reduz o risco de questionamentos jurídicos, pois segue todas as formalidades e requisitos legais.



- **Qualidade técnica assegurada:** A escolha baseada em critérios técnicos e de preço permite selecionar a proposta que melhor atende às necessidades do município, garantindo um serviço de alta qualidade para a revisão do PDP.
- **Acesso a soluções inovadoras:** A licitação pode atrair empresas com diferentes metodologias e tecnologias, possibilitando a escolha da proposta que ofereça uma abordagem mais moderna e eficiente.
- **Desvantagens:**
 - **Maior tempo de execução:** A licitação, especialmente na modalidade concorrência, demanda tempo para cumprir os prazos legais, desde a publicação do edital até a análise das propostas.
 - **Complexidade no processo de seleção:** A análise de propostas técnicas e de preço pode exigir um processo de avaliação detalhado, o que pode demandar maior esforço da comissão de licitação.

Comparativo e Justificativa da Escolha pela Modalidade Concorrência

Após analisar as três alternativas, a escolha pela realização de uma **licitação na modalidade concorrência** se justifica tanto **tecnicamente** quanto **economicamente**, pelos seguintes motivos:

- **Maior competitividade:** Ao optar pela concorrência, o município garante a participação de várias empresas, estimulando um ambiente competitivo que tende a resultar em propostas mais vantajosas do ponto de vista técnico e econômico.
- **Garantia de Qualidade:** A seleção de uma empresa para a execução de **serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual**, conforme previsto nos Art. 28, inciso II, e Art. 29, parágrafo único, da Lei 14.133/2021, assegura que a contratação seja feita com base em critérios de qualificação técnica, garantindo a execução por uma empresa com expertise comprovada.
- **Segurança Jurídica e Transparência:** A licitação em modalidade concorrência promove um processo **transparente**, reduzindo a possibilidade de questionamentos e garantindo que todas as etapas sejam conduzidas conforme a



legislação vigente, evitando assim riscos de auditorias ou impugnações por órgãos de controle.

Portanto, a escolha da modalidade de **concorrência pública** oferece o melhor equilíbrio entre qualidade, segurança e custo-benefício, atendendo às exigências legais e ao interesse público ao assegurar que a contratação seja realizada de forma transparente e eficiente. Além disso, a ampla competição proporciona uma maior probabilidade de o município contratar um serviço de alta qualidade, com empresas que tragam inovação e tecnologias modernas para a revisão do Plano Diretor Participativo.

VIII. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A pesquisa de preços sob a perspectiva da Lei Federal nº 14.133, de 2021 deve ser realizada seguindo diretrizes específicas para garantir que os valores estimados para a contratação sejam realistas e representativos do mercado. Essas diretrizes incluem:

1. **Diversidade de Fontes:** A pesquisa de preços deve considerar uma variedade de fontes, como contratos anteriores do próprio órgão ou de outros órgãos públicos, preços praticados no mercado, e pesquisas publicadas por entidades setoriais ou especializadas.
2. **Atualidade dos Dados:** Os preços pesquisados devem ser atuais para refletir as condições de mercado mais recentes. Isso é crucial para garantir que a estimativa seja realista e competitiva.
3. **Documentação Detalhada:** Todo o processo de pesquisa de preços deve ser meticulosamente documentado, incluindo as fontes consultadas, as datas das cotações e os detalhes dos preços obtidos.
4. **Análise Comparativa:** Deve-se realizar uma análise comparativa dos dados coletados, considerando variações de preços devido a especificações técnicas, quantidades, condições de entrega, prazos, entre outros fatores.



5. Justificativa para Escolha: A escolha do preço de referência deve ser justificada com base nos dados coletados, explicando por que aquele valor é representativo do custo do bem ou serviço a ser contratado.

6. Transparência e Legalidade: A pesquisa de preços deve ser feita de maneira transparente e em conformidade com os princípios da administração pública, assegurando que os processos de licitação sejam justos e equitativos.

Na pesquisa de preços, sempre que possível, deverão ser observadas as condições comerciais praticadas, incluindo prazos e locais de entrega, instalação e montagem do bem ou execução do serviço, quantidade contratada, formas e prazos de pagamento, fretes, garantias exigidas e marcas e modelos, quando for o caso, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, como Painel de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondente;

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pela Administração Pública Municipal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;



IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital; ou

V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, desde que a data das notas fiscais esteja compreendida no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do edital.

Cumprir destacar que, no momento da pesquisa, são priorizados os parâmetros descritos nos itens I e II, justificando a impossibilidade de utilização desses no momento da estimativa da despesa para a aquisição de bens e a contratação de serviços em geral.

No presente caso, foram consultados os preços através do sítio “precodereferencia.m2atecnologia.com.br”, uma ferramenta informatizada, cuja pesquisa baseia-se em resultados de licitações adjudicadas e/ou homologadas realizadas pela administração pública o que contempla os parâmetros dos itens I e II (pesquisa de compras públicas dos Municípios do Estado do Ceará, Governo do Estado do Ceará e Governo Federal e pesquisa em contratações públicas similares).

A metodologia adotada para a pesquisa de preços busca garantir a obtenção de propostas que refletem de forma mais precisa e atualizada as condições de mercado, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

O valor estimado da contratação foi de **R\$ 431.760,25**

IX. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) do município de Russas/CE é um processo essencial para assegurar o alinhamento das políticas urbanas com as necessidades da comunidade e as diretrizes de desenvolvimento sustentável. Para garantir um resultado abrangente e tecnicamente qualificado, a execução dos serviços de revisão



será estruturada em etapas detalhadas, assegurando a participação da sociedade e a aplicação de métodos atualizados de análise territorial e planejamento urbano.

1. ESCOPO DOS SERVIÇOS

1.1. REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

No que se refere à revisão do Plano Diretor Participativo (PDP), o desenvolvimento do seu conteúdo e a metodologia a ser utilizada deverão seguir o que estabelece a Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e as demais orientações do Ministério das Cidades relativas à política urbana. Caberá à empresa contratada prestar consultoria em urbanismo, desenvolvimento urbano e trabalho técnico social ao município no período da revisão do seu PDP, tendo como atribuição a mobilização de outros consultores que julgar necessários para orientação e assessoramento da equipe específica da Administração Pública Municipal, designada para a elaboração do diagnóstico (Leitura da Realidade Municipal).

1.2. ETAPAS PARA A REVISÃO DO PDP

1.2.1. 1ª ETAPA - PLANO DE TRABALHO

Esta etapa compreende o detalhamento de todas as fases para a revisão de um Plano Diretor Participativo (PDP). Nela estarão explicitados, no mínimo, os seguintes pontos: a) Etapas de que se compõe o processo de revisão do Plano Diretor; b) Revisão da metodologia de elaboração correspondente a cada uma das etapas; c) Revisão do cronograma de execução; d) Revisão do conteúdo dos documentos produzidos; e) Publicidade quanto aos documentos produzidos e forma de acesso da população aos documentos e informações; f) Realização de audiências públicas na sede municipal e oficinas nos distritos e na sede municipal; g) Definição do cronograma de debates com os diversos segmentos da sociedade e com os setores técnicos e administrativos do governo local (seminários).



Metodologia: Deverá detalhar as etapas de revisão do plano e cronograma de realização; informar os recursos disponíveis e as necessidades - equipes e parceiros, fontes, dados técnicos e equipamentos; contemplar o projeto de mobilização da sociedade civil, estabelecendo os fóruns de discussão e deliberações; a proposta de comunicação com a sistemática de reuniões e demais eventos de sensibilização, o lançamento do início do processo de revisão do PDP e o planejamento da capacitação nos diversos âmbitos (institucional, técnico e de lideranças) e a sistematização de informações e de análise. Todas essas informações devem constar em um roteiro de trabalho elaborado em parceria entre a equipe de coordenação compartilhada (Prefeitura e Sociedade Civil) e a consultoria contratada.

Produto Final: Proposta de Revisão.
Prazo de entrega: Ordem de Serviços + 30 (trinta) dias.

1.2.2. 2ª ETAPA - LEITURA TÉCNICA DA REALIDADE LOCAL

Esta etapa compreende a compilação, processamento, análise, mapeamento e espacialização de dados relativos aos temas abaixo discriminados:

- Vocação e potencial estratégico que concorrem para o desenvolvimento municipal;
- Principais condicionantes, conflitos, potencialidades e fragilidades, do ponto de vista ambiental, de infraestrutura, socioeconômico, e da distribuição espacial da população;
- Aspectos socioambientais, incluindo áreas com atrativo turístico;
- Aspectos socioeconômicos;
- Aspectos socioespaciais;
- Infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- Patrimônio histórico, cultural e arqueológico;
- Capacidade jurídica, institucional e administrativa municipal;
- Zoneamentos e mapas no planejamento territorial;
- Pressões externas sobre o tecido social e cultural;



- Atualização da base cartográfica do município utilizando técnicas modernas de geotecnologias, como sensoriamento remoto orbital e/ou suborbital, GPS de precisão, cartografia digital, sistema de informações geográficas (SIG) com a utilização de softwares livres/aplicação web, dentre outras.

Produto Final: Relatório Técnico e Base cartográfica atualizada (utilização de geotecnologias). **Prazo de entrega:** 1ª Etapa + 30 (trinta) dias.

1.2.3. 3ª ETAPA - LEITURA COMUNITÁRIA DA REALIDADE LOCAL

Esta etapa compreende a capacitação de segmentos da sociedade. A inclusão de todos os segmentos sociais no processo participativo gera a necessidade de mobilização para viabilizar a atuação produtiva desses setores. De acordo com o Estatuto da Cidade, "No processo participativo de elaboração do Plano Diretor Urbano Ambiental, a promoção das ações de sensibilização, mobilização e capacitação, devem ser voltadas, preferencialmente, para as lideranças comunitárias, movimentos sociais, profissionais especializados, entre outros atores sociais". A criação de mecanismos de comunicação e de esclarecimentos (capacitações, oficinas) de setores não habituados a discutir componentes técnicos e jurídicos numa linguagem acessível, é o objetivo desta etapa.

Inclui: a) Realização de oficinas comunitárias objetivando a coleta de informações com a sociedade civil e entidades da sociedade civil local, pelo menos uma em cada distrito e duas na sede municipal; b) Sistematização e consolidação das informações a partir do olhar do cidadão de Russas/CE; c) Oficinas de pactuação das propostas comunitárias e oficina de empoderamento do controle social de política urbana sobre o Plano Diretor; d) A sociedade será conclamada a participar através dos meios de comunicação - rádio, convites, panfletos, carro de som, redes sociais e outros.

Produto Final: Relatório das atividades e Relatório de Leitura Comunitária.
Prazo de entrega: 2ª Etapa + 60 (sessenta) dias.

1.2.4. 4ª ETAPA - DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES E PROPOSIÇÕES



Esta etapa compreende a definição de diretrizes físico-espaciais, socioeconômicas, ambientais, de infraestrutura e de equipamentos e serviços. Consistirá na estruturação de um anteprojeto do plano, que conterà as sugestões apresentadas nos seminários e audiências públicas, com o seguinte conteúdo:

- Diretrizes e objetivos da política de meio ambiente do município;
- Diretrizes para a montagem do sistema de gestão;
- Definição dos instrumentos urbanísticos e formas de aplicação e/ou utilização;
- Divisão territorial do município com vistas à estruturação dos sistemas de informação e de acompanhamento e controle (monitoramento);
- Diretrizes para a dinamização e ampliação das atividades econômicas a fim de estruturar o fortalecimento da economia do município (aspectos voltados ao emprego, renda, geração de receitas);
- Propostas, instrumentos e mecanismos referentes à ocupação do espaço urbano e de expansão urbana;
- Identificação das diversas zonas ambientais com definição de usos, manejos, atividades, morfologia das construções, infraestrutura, densidades construtivas e demográficas, parcelamento do solo;
- Estruturação e hierarquização do sistema viário;
- Controle do meio ambiente, saneamento básico e proteção ao patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural, arqueológico e demais elementos que caracterizam o município;
- Diretrizes para a elaboração de um Sistema de Informações Geográficas (com utilização de softwares livres/aplicação web) para o planejamento e gestão municipal;
- Diretrizes para a política habitacional de baixa renda (ocupações irregulares e clandestinas, e contenção de sua proliferação);
- Diretrizes para a coleta e disposição final de resíduos sólidos, inclusive industriais e hospitalares;



- Procedimentos e instrumentos a serem adotados nos projetos de parcelamento do solo, edificações e liberação de alvarás para atividades econômicas;
- Adequação do sistema viário básico, especialmente nas vias de ligação entre as sedes distritais e a sede do município;
- Processos e recursos para a atualização permanente dos instrumentos de política e planejamento territorial, e para a institucionalização e funcionamento de mecanismos de gestão democrática;
- Definição de padrões urbanísticos (estacionamentos, vias, etc.);
- Parâmetros para o dimensionamento de logradouros públicos.

Produto Final: Anteprojeto de Lei do PDP.

Prazo de entrega: 3ª Etapa + 105 (cento e cinco) dias.

Conclusão

A execução dos serviços para a revisão do Plano Diretor Participativo de Russas/CE, conforme o escopo e as etapas descritas, visa garantir uma atualização abrangente, técnica e participativa do instrumento que orienta o crescimento e o desenvolvimento urbano do município. A abordagem detalhada e o envolvimento da comunidade em cada etapa asseguram que o novo plano atenda às necessidades locais e promova um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável, alinhado às melhores práticas de planejamento territorial e à legislação vigente.

X. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A decisão de não parcelar a contratação e realizar a licitação como um serviço único se justifica por diversos motivos, relacionados à **economicidade** e à **eficiência** da execução do contrato.

Justificativa:



1. **Interdependência das Atividades:** As etapas do processo de revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) são altamente interconectadas, exigindo uma coordenação contínua entre diagnósticos técnicos, participação social, definição de diretrizes e elaboração de documentos finais. Dividir essas atividades entre diferentes fornecedores poderia comprometer a continuidade e a coerência do projeto, resultando em problemas de integração e na necessidade de retrabalho.
2. **Redução de Custos Administrativos:** A contratação de um único prestador de serviços simplifica a gestão contratual por parte da administração pública. Isso evita a duplicidade de esforços administrativos, reduzindo os custos com a fiscalização, controle e coordenação de múltiplos contratos. Dessa forma, a administração pode concentrar seus esforços em acompanhar um único processo, otimizando recursos humanos e financeiros.
3. **Economia de Escala:** A realização da contratação como um serviço único permite à empresa contratada aproveitar a economia de escala, diluindo os custos fixos (como infraestrutura, ferramentas e equipes especializadas) ao longo de todo o processo. Isso tende a resultar em uma proposta mais competitiva, uma vez que a empresa tem a oportunidade de planejar e otimizar seus recursos para atender todas as etapas de forma integrada.
4. **Garantia de Qualidade Técnica e Consistência:** Com um único prestador responsável por todas as etapas, é possível assegurar que as metodologias e os critérios técnicos sejam uniformes em todo o processo, garantindo a qualidade dos produtos entregues. Esse aspecto é fundamental em serviços complexos e de natureza predominantemente intelectual, como a revisão de um Plano Diretor, onde a visão estratégica única é essencial para a consistência dos resultados.
5. **Menor Risco de Conflitos e Atrasos:** A divisão do serviço em partes poderia gerar sobreposição de responsabilidades, dificuldades de comunicação entre diferentes fornecedores e atrasos no cumprimento dos prazos. Um único prestador assume a responsabilidade integral pelo cronograma e pelas entregas, reduzindo os riscos de conflitos de interpretação e problemas na integração das informações geradas nas diferentes fases.



Conclusão:

Optar pela licitação como um serviço único, em vez de parcelar a contratação, é uma decisão que promove maior **economicidade e eficiência**, garantindo a continuidade e a qualidade das atividades, além de otimizar os custos administrativos e operacionais da gestão pública.

XI. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) de Russas/CE é um processo estratégico e fundamental para assegurar o crescimento urbano sustentável e equilibrado do município. A contratação de uma consultoria técnica especializada visa garantir a atualização desse instrumento de planejamento, atendendo às exigências legais e às demandas atuais da população. Com isso, espera-se que o novo PDP sirva como um guia eficiente para o desenvolvimento urbano, integrando a participação da comunidade, a análise técnica detalhada e a definição de diretrizes que alinhem a gestão pública aos desafios do futuro.

Segue um demonstrativo dos resultados esperados com a contratação para a revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) de Russas/CE:

Demonstrativo dos Resultados Esperados:

1. Diagnóstico Detalhado da Realidade Municipal:

- Elaboração de um diagnóstico completo que contemple os aspectos socioeconômicos, ambientais, de infraestrutura, e de ocupação do solo do município de Russas/CE.
- Produção de um relatório técnico que sistematize as informações sobre potencialidades e desafios, gerando uma base sólida para a tomada de decisões futuras sobre o desenvolvimento urbano.

2. Planejamento Urbano Atualizado e Eficiente:

- Revisão do Plano Diretor alinhada à legislação vigente (Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001) e às orientações do Ministério das Cidades,



com a integração de novas diretrizes de desenvolvimento urbano sustentável e políticas de preservação ambiental.

- o Melhoria da qualidade do planejamento urbano, garantindo que as decisões sobre zoneamento, uso do solo e expansão urbana sejam tomadas com base em análises técnicas e atualizadas.

3. Fortalecimento da Participação Popular:

- o Realização de audiências públicas e oficinas comunitárias, garantindo a participação ativa de diferentes segmentos da sociedade. Espera-se o engajamento da população na definição de diretrizes, fortalecendo o controle social e garantindo que as demandas dos cidadãos sejam incorporadas no novo plano.
- o Produção de relatórios de leitura comunitária, refletindo o olhar da população sobre os principais problemas e oportunidades para o município.

4. Base Cartográfica e Geotecnologias Avançadas:

- o Criação de uma base cartográfica digital e atualizada, utilizando ferramentas modernas de geoprocessamento, como SIG (Sistema de Informações Geográficas).
- o Disponibilização de mapas detalhados que serão essenciais para a gestão urbana e para futuras atualizações do plano, além de contribuir para o planejamento de obras e infraestrutura.

5. Definição de Diretrizes Estratégicas e Sustentáveis:

- o Estabelecimento de diretrizes claras para a gestão ambiental, uso do solo, mobilidade urbana, políticas habitacionais e preservação do patrimônio cultural e natural.
- o Desenvolvimento de propostas estruturantes que orientem o crescimento de forma equilibrada, garantindo o desenvolvimento econômico do município sem comprometer os recursos naturais.

6. Anteprojeto de Lei do Novo Plano Diretor:



- Elaboração do anteprojeto de lei do PDP de Russas/CE, contendo as propostas revisadas e os instrumentos urbanísticos atualizados, que serão submetidos ao Poder Legislativo Municipal para aprovação.
- Este produto final proporcionará segurança jurídica e transparência ao processo de desenvolvimento urbano, permitindo que o município esteja em conformidade com as exigências legais e regulatórias.

7. Atração de Investimentos e Melhoria da Competitividade:

- Com um Plano Diretor atualizado e tecnicamente robusto, espera-se que Russas/CE se torne mais atrativa para investidores, uma vez que o planejamento urbano oferece previsibilidade e segurança para novos empreendimentos.
- Melhoria das condições de infraestrutura e a definição de novas áreas de expansão e desenvolvimento econômico, resultando em uma maior geração de empregos e no fortalecimento da economia local.

Conclusão:

Os resultados esperados com a contratação incluem a elaboração de um Plano Diretor moderno, participativo e tecnicamente embasado, que servirá como um guia para o desenvolvimento sustentável do município de Russas/CE pelos próximos anos. A melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, o fortalecimento da transparência e da gestão democrática e a criação de um ambiente favorável ao crescimento econômico são os principais objetivos dessa contratação, garantindo um planejamento urbano alinhado às melhores práticas de gestão pública.

XII. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes da celebração do contrato para a revisão do Plano Diretor Participativo (PDP), a Administração Pública deve adotar medidas essenciais para garantir uma execução eficaz e conforme a legislação:

1. **Capacitação de Servidores para Gestão e Fiscalização:** É fundamental preparar os servidores que atuarão como gestores e fiscais do contrato. Esse treinamento



deve cobrir aspectos técnicos do monitoramento da execução dos serviços, controle da qualidade das entregas, análise de relatórios técnicos e conformidade com as normas da Lei nº 14.133/2021. A capacitação garante que os responsáveis estejam aptos a identificar desvios, sugerir ajustes e tomar medidas corretivas necessárias durante a execução.

2. **Nomeação Formal dos Gestores e Fiscais do Contrato:** A designação formal dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização deve ser feita por meio de portaria, assegurando que os servidores conheçam suas atribuições e responsabilidades. Isso é crucial para garantir que o acompanhamento do contrato ocorra de forma contínua e que os critérios de avaliação estejam alinhados aos objetivos do projeto.
3. **Elaboração do Plano de Fiscalização:** Um plano de fiscalização detalhado deve ser elaborado, especificando as metodologias de acompanhamento dos serviços, os critérios de avaliação de cada etapa e os prazos para verificação de entregas. Isso proporciona uma abordagem estruturada para monitorar a execução do contrato, permitindo ajustes em tempo real para garantir a qualidade dos produtos e serviços entregues.
4. **Conferência e Aprovação do Plano de Trabalho:** A Administração deve revisar minuciosamente o plano de trabalho apresentado pela empresa contratada, assegurando que ele esteja em conformidade com os requisitos do edital e que o cronograma proposto seja viável. A aprovação do plano de trabalho bem estruturado é fundamental para o sucesso da execução, pois assegura que todas as etapas sejam cumpridas de acordo com as necessidades do município.

Essas medidas garantem uma gestão contratual eficiente e transparente, alinhada aos princípios da administração pública. A preparação adequada da equipe, a estruturação de um plano de fiscalização e a aprovação criteriosa do plano de trabalho são ações que contribuem para minimizar riscos e assegurar a qualidade na execução dos serviços contratados.

XIII. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES



A contratação principal para a revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) de Russas/CE não exige qualquer contratação correlata ou interdependente, pois todos os serviços necessários estão integrados no escopo dessa única contratação. A empresa selecionada deve possuir a capacidade de realizar todas as etapas, desde o diagnóstico técnico até a participação social e a elaboração de documentos legais. A divisão dessas tarefas entre diferentes prestadores seria desnecessária, pois implicaria em problemas de coordenação, aumento de custos administrativos e possível perda de coerência técnica entre as atividades desenvolvidas. Assim, a centralização garante uma abordagem mais eficiente e integrada.

XIV. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A decisão de contratar uma empresa especializada para a revisão do Plano Diretor Participativo (PDP) de Russas/CE é a solução mais adequada para responder às demandas identificadas, considerando a complexidade do processo e os resultados esperados. A necessidade da contratação se fundamenta na exigência de uma abordagem técnica e multidisciplinar, que vá além das capacidades internas da administração, envolvendo competências específicas em urbanismo, geoprocessamento, e condução de processos participativos com a comunidade.

A natureza do PDP exige um entendimento profundo das dinâmicas territoriais, socioeconômicas e ambientais, além da integração de diretrizes que garantam um desenvolvimento urbano sustentável e alinhado com a realidade local. A empresa contratada terá a capacidade de coordenar essas atividades de maneira integrada, oferecendo uma visão técnica consistente e uniforme que assegura a coerência entre todas as etapas, desde a leitura técnica e comunitária da realidade até a elaboração do anteprojeto de lei.

Optar pela centralização do serviço em um único prestador reduz os riscos de descompassos metodológicos e falhas de comunicação que poderiam ocorrer em uma contratação fragmentada. Essa abordagem é particularmente relevante para um processo como a revisão do PDP, onde a consistência das informações e a integração de



diagnósticos com propostas normativas são cruciais para a efetividade das políticas urbanas.

Os resultados esperados, como a atualização de uma base cartográfica precisa, a definição de diretrizes claras para o ordenamento territorial, e a elaboração de propostas que reflitam as necessidades reais da população, dependem de uma execução coesa e tecnicamente embasada. A contratação permite alcançar esses objetivos, oferecendo um serviço que integra a modernização do planejamento urbano com a inclusão social e a sustentabilidade.

Em suma, a contratação não é apenas a resposta mais técnica e eficiente, mas também a que melhor alinha o processo de revisão do PDP aos princípios da boa gestão pública. Ela garante que o município de Russas/CE esteja preparado para enfrentar os desafios de crescimento futuro, promovendo um desenvolvimento que respeita as particularidades locais, incentiva a participação cidadã e assegura um ambiente urbano mais equilibrado e resiliente.

Russas-CE, 11 de dezembro de 2024.

COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

Maria Saúry Santiago da Silva
MARIA SAÚRY SANTIAGO DA SILVA

MEMBRO

Rafael De Sousa Melo
RAFAEL DE SOUSA MELO

MEMBRO

Emanoel Lincoly Albuquerque Costa
EMANOEL LINCOLY ALBUQUERQUE COSTA

PRESIDENTE