



## 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.







**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:

- Vocações 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