



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar para a primeira etapa do planejamento da contratação visando auxiliar na elaboração do Termo de Referência ou do Projeto Básico.

2. INFORMAÇÃO DO PROCESSO

SD N.º:	001/2026-Secretaria Municipal de Governo e Gestão Estratégica
Unidade (s) Demandante (s):	Gerencia de Convenio - SEGES
Responsável pela Demanda:	Joelson Pereira Dib-Profissional de Engenharia e Arquitetura Matricula:2851
Objeto:	Contratação de empresa especializada para Elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico para a Implantação do Parque Tecnológico do município de Corumbá – MS.

3. DO RELATÓRIO

3.1. Da Legislação aplicável:

- Lei n.º 14.133, de 2021 e legislação correlata.
- Lei Complementar n.º 123, de 2006 e suas alterações.
- Decreto Municipal n.º 3.052/2023 que dispõe sobre a elaboração do ETP.
- Decreto Municipal n.º 3.085/2023, que regulamenta a fase preparatória das contratações regidas pela Lei 14.133, de 2021, instituindo regras para a elaboração do Termo de Referência, do Projeto Básico, do anteprojeto, do projeto executivo e do Edital no âmbito da Administração Pública Municipal direta e indireta e dá outras providências;
- Decreto Municipal n.º 2.848/2022, que dispõe sobre a categoria de bens comuns e de luxo.

3.1.1. Legislação Especial:

- Lei n.º 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências. Lei n.º 12.378/2010, que regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF).
- Lei n.º 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;
- **ABNT NBR 16636:2017 (Elaboração e Desenvolvimento de Projetos);**
- **ABNT NBR 6492:2021 (Representação de Projetos);**
- **ABNT NBR 13532:1995 (Elaboração de Projetos de Edificações);**

3.2. Das contratações anteriores:

O objeto não foi adquirido anteriormente.



3.3. Da forma de contratação:

O procedimento jurídico-administrativo pelo qual o Município de Corumbá irá concretizar a contratação, como apresentado de forma detalhada no Tópico 8, dar-se-á:

- em termos de modalidade por **Contratação Direta por Dispensa de Licitação**,
- com critério de julgamento de **Menor Preço**;
- e Regime de Execução **Empreitada por Preço Global**.

3.4. Do acesso ao orçamento estimado da contratação:

Na presente análise o orçamento e documentos que o instruem constam dos autos e deverão ser disponibilizados anexos ao termo de Referência, não sendo o caso de orçamento sigiloso.

3.5. Da necessidade de consolidação da demanda para as demais unidades gestoras e/ou Intenção de Registro de Preços-IRP:

A demanda compreendida atenderá apenas a unidade gestora requisitante e a contratação não requer consolidação.

3.6. Da aplicação do tratamento diferenciado da LC 123/2006:

Nos termos dos arts. 47 e 48 da Lei Complementar nº 123/2006, bem como do art. 4º da Lei nº 14.133/2021, foi avaliada a aplicação do tratamento diferenciado e favorecido às microempresas e empresas de pequeno porte na presente contratação.

O objeto — **elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico para a implantação do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS** — caracteriza-se como **serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual**, que demanda atuação integrada, responsabilidade técnica centralizada e unidade conceitual na execução dos trabalhos.

Diante dessas características, conclui-se que:

- **Não é viável o parcelamento do objeto**, sob pena de comprometimento da integração técnica e da qualidade dos produtos;
- **Não se mostra adequada a adoção de exclusividade ou reserva de cotas para ME/EPP**, nos termos do art. 48 da LC nº 123/2006, uma vez que tal medida pode restringir a competitividade e comprometer a obtenção da proposta mais vantajosa;
- A **vedação à subcontratação**, prevista neste Estudo Técnico Preliminar, afasta a possibilidade de execução indireta do objeto por terceiros, inclusive como forma de cumprimento de cotas ou reservas destinadas a ME/EPP.

Ressalta-se que a vedação à exclusividade não impede a **participação de microempresas e empresas de pequeno porte no certame**, às quais serão asseguradas as demais prerrogativas legais previstas na Lei Complementar nº 123/2006, tais como o **critério de desempate ficto**, a **possibilidade de regularização fiscal tardia**, quando aplicável, e demais benefícios legais.

Conclui-se, portanto, que **não será aplicado o tratamento diferenciado na forma de exclusividade, reserva de cota ou parcelamento do objeto**, mantendo-se a ampla competitividade e a observância aos princípios da isonomia, da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

3.7. Da participação ou vedação de empresas em consórcio:





Esta licitação **NÃO** será permitida a participação de empresas em regime de consórcio, pelas razões abaixo:

Em regra, o consórcio empresarial é constituído com o intuito da realização de atividades que os participantes, isoladamente, não poderiam promover. A união em consórcio aumenta a capacidade de realização.

Arnoldo Wald diz que “o consórcio é, pois, um multiplicador de atividades que assegura uma nova faixa de atuação para o consorciado”.

No caso em questão, o objeto licitado é considerado simples de uso comum e sempre há participação no certame de mais de uma empresa, podendo ser executado até por uma empresa de pequeno porte, fato que corrobora a não participação de consórcio, possibilitando a participação da empresa pequena ou grande, em lotes específicos.

Alguns estudiosos, como Marçal Justen Filho em seu Livro, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, edição 12, adverte “que o consórcio poderia retratar uma composição entre eventuais interessados: em vez de estabelecerem disputa entre si, formalizariam acordo para eliminar a competição. Aliás, a composição entre os potenciais interessados para participar de licitação pode alcançar a dimensão da criminalidade.”

3.8. Da subcontratação da Lei 14.133/21:

Em consonância com o item anterior e nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021, foi analisada a possibilidade de subcontratação na presente contratação.

Considerando que o objeto demanda **execução técnica integrada, coordenação centralizada e responsabilidade técnica única**, conclui-se que a subcontratação, ainda que parcial, pode comprometer a coerência metodológica, a qualidade dos produtos e a adequada responsabilização técnica pelos serviços prestados.

Dessa forma, fica estabelecido que **não será admitida a subcontratação do objeto**, em nenhuma de suas modalidades, devendo a execução do serviço ocorrer de forma **integral e direta pela empresa contratada**, que assumirá plena responsabilidade técnica, administrativa e contratual perante a Administração Pública.

A vedação à subcontratação visa assegurar a adequada execução do serviço, a mitigação de riscos técnicos e a obtenção de solução integrada e consistente, em conformidade com os princípios do planejamento, da eficiência, da segurança jurídica e do interesse público.

3.9. Dos Documentos de Habilitação específicos para a contratação:

Considerando que o objeto consiste na **elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico para a implantação do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**, caracterizando-se como **serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual**, conclui-se pela necessidade de exigir, de forma proporcional e justificada, os seguintes **documentos de habilitação específicos**:

3.9.1. Qualificação Técnico-Profissional:

- Comprovação de profissional(is), integrante(s) do quadro, devidamente registrado(s) no respectivo Conselho de Classe (CREA/CAU), detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica por execução de serviços com características semelhantes às do objeto da contratação. Os atestados deverão estar devidamente registrados no conselho profissional competente.
- Registro ou inscrição da empresa, bem como do(s) responsável(eis) técnico(s) na entidade profissional competente, Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, em plena validade.
- Nos termos do §6º do art. 67, o(s) profissional(is) indicado(s) deverá(ão) participar da execução dos serviços, sendo admitida a substituição apenas por profissional com experiência



3.14.5. Caso o licitante opte por não realizar visita técnica, deverá apresentar declaração formal assinada pelo responsável técnico, ou representante legal, atestando o pleno conhecimento das condições e peculiaridades da contratação.

3.14.6. A visita técnica será facultativa, ficando a critério de cada licitante sua realização. No entanto, a Administração ressalta que o desconhecimento das condições locais não será aceito como justificativa para eventuais inadequações ou omissões na proposta apresentada.

4. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

4.1. O Município de CORUMBÁ/MS encontra-se em processo de implantação do **Parque Tecnológico**, empreendimento estratégico destinado a fomentar inovação, tecnologia, empreendedorismo, pesquisa aplicada e a integração entre o setor produtivo, a academia e o poder público. Para assegurar que o empreendimento seja concebido com eficiência, funcionalidade e sustentabilidade, torna-se indispensável a elaboração de projetos civis completos (básico e executivo), estudos técnicos multidisciplinares e assessoria especializada, garantindo rigor técnico, viabilidade construtiva e aderência às diretrizes contemporâneas de desenvolvimento científico e tecnológico.

A Administração Municipal não dispõe de equipe técnica com capacidade instalada suficiente, nem de especialistas habilitados para desenvolver projetos de alta complexidade, especialmente aqueles que envolvem infraestrutura predial avançada, laboratórios científicos, sistemas de eficiência energética, instalações de TI, soluções ambientais e requisitos de segurança. Ressalta-se também a necessidade de **profissional habilitado em Engenharia Florestal** para a elaboração do **Plano e Projeto de Arborização**, documento essencial para o licenciamento e para a sustentabilidade do empreendimento, com diretrizes orientadas ao bioma Pantanal.

As características do Parque Tecnológico demandam uma **equipe multidisciplinar de elevada especialização**, com domínio de normas técnicas atualizadas, processos modernos de projeto (incluindo modelagem BIM), integração entre disciplinas e capacidade de desenvolver soluções arquitetônicas, estruturais, hidrossanitárias, elétricas, de climatização, acessibilidade, segurança, infraestrutura de TI e gestão ambiental.

Diante da complexidade do objeto e da importância estratégica do empreendimento para o desenvolvimento regional, evidencia-se a necessidade de **contratar empresa especializada**, para elaborar **Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico** que sirvam de base para elaboração do consecutivo projeto básico e executivo de Arquitetura para construção do Parque Tecnológico, e que forneça assessoria técnica contínua, até a conclusão da elaboração do referido projeto básico e executivo, garantindo segurança, eficiência técnica e total conformidade com normas técnicas, ambientais, urbanísticas e de eficiência energética vigentes.

Os parques tecnológicos têm um impacto positivo significativo em municípios, promovendo a inovação, a economia local e a competitividade. Eles geram empregos qualificados, impulsionam a economia local por meio de empresas inovadoras e desenvolvem soluções importantes para as empresas e a população em geral. Cidades que possuem parques e ecossistemas de inovação fortalecidos são exemplos e referências para outras cidades, trazendo diversos benefícios à sociedade.

4.1.2. Descrição da Necessidade

A implantação do Parque Tecnológico requer a concepção de um conjunto de ambientes especializados, cada um com requisitos técnicos específicos de infraestrutura, segurança, ergonomia, desempenho e sustentabilidade.

A necessidade abrange:

Espaços destinados ao desenvolvimento de startups

- 20 salas privativas com 40 m² cada (total de 800 m²);
- Área de coworking com 400 m², projetada para estações compartilhadas e ambientes colaborativos.

Laboratórios especializados, demandando infraestrutura técnica avançada:

- **Laboratório químico** – 300 m², com sistemas de ventilação, exaustão, segurança e controle de agentes químicos;

- **Laboratório de informática e prototipagem** – 300 m², com infraestrutura elétrica, lógica e climatização adequada;
- **Laboratório multidisciplinar** (biotecnologia, engenharia e áreas correlatas) – 300 m²;
- **Sala de servidores e TI** – 100 m², com requisitos específicos para climatização, redundância e segurança de dados.

Áreas de apoio operacional

- Depósitos e almoxarifado – 150 m²;
- Sanitários e vestiários – 200 m²;
- Administração – 200 m², incluindo recepção, salas administrativas e apoio institucional.

O Ante Projeto, é a fase **inicial de concepção** do projeto. Ele transforma o programa de necessidades em uma solução espacial clara, antes do projeto executivo.

Normalmente inclui:

- **Plantas baixas preliminares**
- **Cortes e fachadas esquemáticos**
- **Implantação no terreno**
- **Estudo de volumetria**
- **Conceito arquitetônico**
- **Dimensionamentos básicos**
- **Análise de legislação (gabarito, recuos, taxa de ocupação, etc.)**

4.1.3. Elaboração do Anteprojeto

A contratação deverá contemplar a **elaboração integral dos elementos de Anteprojeto** necessários à implantação do Parque Tecnológico, assegurando precisão técnica, compatibilidade entre disciplinas, construtibilidade e atendimento às normas vigentes (ABNT, Instruções do Corpo de Bombeiros, legislação urbanística e ambiental, normas de acessibilidade, desempenho e eficiência energética). Todos os projetos deverão ser **desenvolvidos integralmente em metodologia BIM (Building Information Modeling)**, garantindo interoperabilidade, coordenação técnica, consistência documental e rastreabilidade das informações. **Estudos preliminares de concepção**, abrangendo análise de viabilidade técnica, funcional, construtiva e de atendimento ao programa de necessidades;

- **Levantamentos topográficos, cadastrais e da infraestrutura existente**, com georreferenciamento, caracterização física da área, identificação de interferências e condições para implantação;
- **Desenvolvimento dos Estudos preliminares e Ante projetos arquitetônicos para fim de subsidiar os projetos complementares estruturais, elétricos, hidrossanitários, drenagem pluvial, prevenção e combate a incêndio, climatização, acessibilidade universal, infraestrutura de TI, eficiência energética e demais projetos complementares** indispensáveis ao completo detalhamento do empreendimento;
- **Compatibilização multidisciplinar** entre todas as disciplinas, utilizando métodos e ferramentas adequadas, visando eliminar conflitos, otimizar soluções e garantir conformidade técnica e executiva;
- Elaboração de **memoriais descritivos e justificativos, especificações técnicas, plantas, cortes, detalhes construtivos e demais documentos normativos** necessários à perfeita compreensão e execução das obras;
- Elaboração de **orçamentos estimativos**, com memória de cálculo, quantitativos e planilhas orçamentárias consolidadas com referências de preços atualizadas;
- Definição do **cronograma físico-financeiro**, estruturado conforme metodologia adequada, contemplando etapas de execução, marcos de entrega e planejamento de desembolsos.

4.1.4. Assessoria Técnica Multidisciplinar



A empresa contratada deverá fornecer **assessoria técnica multidisciplinar especializada** ao Município durante todas as fases de planejamento, análise, validação aplicação do Anteprojeto. Essa assessoria terá caráter contínuo e deverá apoiar a Administração na tomada de decisões estratégicas, garantindo conformidade técnica, jurídica, normativa e operacional. As atividades incluem, sem se limitar a:

- **Apoio técnico na definição de soluções, tecnologias, métodos construtivos e diretrizes de projeto**, contribuindo para a seleção das alternativas mais adequadas ao empreendimento;
- **Participação em reuniões, workshops, vistorias e visitas técnicas**, fornecendo esclarecimentos, análises e subsídios técnicos necessários ao alinhamento entre Anteprojeto e a Gestão Pública;
- **Emissão de pareceres técnicos, relatórios, notas explicativas, análises comparativas e recomendações formais**, assegurando documentação clara e fundamentada para suporte à tomada de decisão;
- **Acompanhamento técnico das revisões, compatibilizações e ajustes do Anteprojeto**, garantindo aderência às normas vigentes, às diretrizes do Município e ao programa de necessidades;
- **Suporte técnico durante a interface com órgãos reguladores e fiscalizadores**, quando necessário, contribuindo para a conformidade urbanística, ambiental, de segurança e acessibilidade.

4.1.5. Engenheiro Florestal para Elaboração de Estudo para a Arborização no Anteprojeto

O empreendimento requer profissional habilitado em Engenharia Florestal para desenvolver o Estudo Preliminar para o **Anteprojeto de Arborização**, componente essencial para o licenciamento, a sustentabilidade e a integração paisagística do Parque Tecnológico. As atividades previstas incluem:

- Realização de diagnóstico ambiental e florestal preliminar da região, considerando o bioma Pantanal, características de solo, regime hídrico, radiação solar e espécies nativas existentes;
- Levantamento da seleção de espécies arbóreas adequadas ao clima e ao bioma local, priorizando biodiversidade, resiliência, baixo consumo hídrico e compatibilidade com as funções do Parque Tecnológico;
- Elaboração do Anteprojeto de Arborização, incluindo a locação das espécies em esboço para embasar posterior detalhamento e definição das etapas de implantação no projeto executivo, e que deverá conter na forma de estudo (no Anteprojeto):
 - Especificação de mudas, porte e espaçamentos;
 - Integração das áreas verdes com circulação, edificações, mobiliário urbano, iluminação e sistemas de drenagem;
- Definição de medidas de mitigação e compensação florestal ou ambiental, quando aplicáveis ao licenciamento;
- Produção de memoriais descritivos, relatórios técnicos, mapas temáticos, croquis, ARTs e demais documentos necessários para atendimento às exigências dos órgãos ambientais competentes.

4.1.6. Requisitos da Solução

Requisitos Técnicos

- **Disponibilidade de equipe técnica multidisciplinar**, composta por profissionais legalmente habilitados, incluindo no mínimo:
 - Engenheiro Civil;
 - Arquiteto e Urbanista;
 - Engenheiro Eletricista;
 - Engenheiro Mecânico ou profissional habilitado em climatização;





- Engenheiro de Segurança do Trabalho;
 - Engenheiro Florestal;
 - Demais especialistas necessários ao atendimento integral do escopo.
- **Emissão das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT)** para todas as etapas de anteprojeto, estudos, assessoria técnica e demais atividades executadas, conforme atribuições profissionais.
 - **Observância integral das normas técnicas e regulatórias**, incluindo:
 - Normas da ABNT aplicáveis às disciplinas de arquitetura, engenharia e segurança;
 - Legislação ambiental e procedimentos junto aos órgãos competentes;
 - Regulamentos municipais de uso e ocupação do solo, código de obras e posturas;
 - Normas de acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, eficiência energética e desempenho;
 - Diretrizes específicas relacionadas ao bioma Pantanal, quando pertinentes.
 - **Compatibilização técnica entre todas as disciplinas**, garantindo coerência, consuntibilidade e ausência de interferências entre os sistemas projetados.
 - **Entrega de todos os produtos em ambiente BIM**, incluindo modelos digitais, pranchas, quantitativos e documentos extraídos do modelo, assegurando interoperabilidade e rastreabilidade das informações.

Requisitos Ambientais

- **Cumprimento integral da legislação ambiental federal, estadual e municipal**, incluindo normas de licenciamento, supressão e compensação vegetal, manejo de resíduos, controle de efluentes e demais exigências aplicáveis ao bioma Pantanal e ao uso institucional da área.
- **Elaboração do Estudo Preliminar e Anteprojeto para Arborização**, conduzido por profissional habilitado em Engenharia Florestal, com diretrizes de seleção de espécies nativas e integração paisagística compatível com as características ambientais regionais.
- **Incorporação de critérios de sustentabilidade**, em conformidade com o art. 25 da Lei 14.133/2021, tais como:
 - soluções para eficiência energética (ex.: energia solar fotovoltaica);
 - reaproveitamento de águas pluviais e redução do consumo hídrico;
 - uso de materiais de baixo impacto ambiental;
 - estratégias de conforto térmico e redução de emissões;
 - ampliação de áreas verdes e melhorias ecossistêmicas no entorno.

5. DO ALINHAMENTO AOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO:

- O objeto estudado encontra-se alinhado com o Plano de Contratações Anual e demais instrumentos orçamentários.
- O objeto estudado não está previsto no Plano de Contratação Anual em razão do instrumento encontrar-se em processo de estudos e implantação no Município, contudo está em consonância com o planejamento orçamentário do município (Anexo V – Planejamento Orçamentário – LDO 2026):
- Programa 0001 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E AMBIENTAL
 - Objetivo: **Fomentar o desenvolvimento das cadeias produtivas e dos arranjos produtivos locais** em bases sustentáveis, tendo como ponto de partida a matriz econômica do município para **umentar a competitividade econômica local. Promover o crescimento econômico** aliado à conservação ambiental e ao uso sustentável dos recursos naturais do Pantanal.
 - Objetivo: 8 – Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo, e trabalho decente para todos.





- Meta: 162 – **Atingir níveis mais elevados de produtividade das economias**, por meio da diversificação, **modernização tecnológica e inovação**, inclusive por meio de foco em setores de alto valor agregado e intensivos em mão-de-obra.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

6.1. O presente estudo registra os principais requisitos para contratação, conforme abaixo:

6.1.1. Prazo de entrega/execução:

A execução dos serviços deverá ser iniciada em até **10 (dez) dias corridos** após o recebimento da **Ordem de Início de Serviços (OIS)**, emitida pela **Secretaria Municipal de Governo e Gestão Estratégica**.

O prazo para **conclusão dos serviços contratados** será de **04 (quatro) meses**, contados a partir da data de início efetivo dos trabalhos, conforme estabelecido no cronograma físico-financeiro a ser aprovado pela fiscalização.

A **vigência contratual** será de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogados nos termos da **Lei nº 14.133/2021**, contemplando o período necessário para execução, eventuais ajustes, entrega dos produtos finais e encerramento administrativo.

6.1.2. Condições do recebimento:

O recebimento dos produtos será realizado em duas etapas, conforme previsto na legislação vigente e nos critérios técnicos estabelecidos pela **Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos- SISP**.

6.1.2.1 Recebimento Provisório

O recebimento provisório dos serviços será realizado após a entrega e aprovação dos produtos previstos no contrato, consistindo na etapa em que a Administração verifica se os serviços foram executados de acordo com as especificações, prazos e qualidade estabelecidos.

No caso específico da presente contratação, cujo objeto é a **elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico para a implantação do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**, o recebimento provisório será efetuado mediante:

- **Entrega dos documentos técnicos e produtos finais**, conforme estabelecido no termo de referência/contrato;
- **Análise técnica e conferência dos produtos**, realizada por servidor ou equipe técnica habilitada designada pela Administração;
- **Verificação da conformidade dos produtos com as exigências do contrato**, incluindo coerência entre o Estudo Preliminar e o Anteprojeto, compatibilidade com as diretrizes e condicionantes legais, e adequação técnica geral.

O recebimento provisório será formalizado por meio de **termo de recebimento provisório**, assinado pelo responsável técnico da Administração e pela empresa contratada, no qual deverão constar eventuais pendências ou inconsistências identificadas durante a análise técnica.

Caso sejam constatadas irregularidades ou não conformidades, a Administração poderá:

- rejeitar os produtos entregues, determinando sua correção e nova apresentação; ou



- aceitar parcialmente os serviços, com indicação de ajustes a serem realizados.

Após a correção das pendências apontadas, e mediante nova análise técnica, será emitido novo termo de recebimento provisório até a regular conclusão dos serviços.

O recebimento provisório não exime a contratada da responsabilidade pela qualidade e conformidade dos serviços prestados, podendo a Administração aplicar sanções previstas no contrato e na legislação, caso persistam irregularidades ou descumprimentos.

6.1.2.2 Recebimento Definitivo

O recebimento definitivo dos serviços será realizado após a conclusão do período de utilização e verificação de conformidade dos produtos entregues, com a finalidade de atestar a regular execução do objeto contratual e permitir a liquidação e pagamento final do contrato.

No caso da presente contratação, cujo objeto é a **elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico para a implantação do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**, o recebimento definitivo será efetuado após:

- **Consolidação e entrega final dos produtos contratados**, com todas as adequações exigidas pela Administração no recebimento provisório;
- **Análise final técnica**, atestando a conformidade integral dos serviços com as especificações, normas e diretrizes contratuais;
- **Comprovação do atendimento de todas as exigências contratuais**, incluindo a entrega de documentos complementares, se necessários.

O recebimento definitivo será formalizado mediante **termo de recebimento definitivo**, assinado pelo responsável técnico da Administração e pela empresa contratada, em que constará a confirmação de que os serviços foram executados de forma satisfatória e que não existem pendências.

A emissão do termo de recebimento definitivo está condicionada à inexistência de **pendências ou irregularidades**, bem como ao cumprimento integral das obrigações contratuais pela contratada.

O recebimento definitivo não exime a contratada das responsabilidades previstas no contrato, podendo a Administração, se constatadas irregularidades posteriormente, aplicar as sanções cabíveis e exigir a correção dos serviços, conforme a legislação vigente.

6.1.2.3. Devem atender as especificações constantes no Memorial Técnico Descritivo.

6.1.3. Prazo para substituição/correção:

Em conformidade com o art. 118, §1º, da Lei nº 14.133/2021, será estabelecido prazo para correção, substituição ou complementação dos serviços quando constatadas irregularidades, falhas ou não conformidades durante o processo de recebimento provisório.

Considerando a natureza técnica e a complexidade do objeto — **Elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico para a implantação do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS** —, e considerando que as etapas possuem diferentes níveis de detalhamento e exigência técnica, os prazos para correção/substituição serão estabelecidos de forma diferenciada, conforme segue:

a) Estudo Preliminar



O prazo para correção, substituição ou complementação do Estudo Preliminar será de **15 (quinze) dias corridos**, contados da data da notificação formal emitida pela Administração.

b) Anteprojeto Arquitetônico

O prazo para correção, substituição ou complementação do Anteprojeto Arquitetônico será de **30 (trinta) dias corridos**, contados da data da notificação formal emitida pela Administração.

Durante esses períodos, a contratada deverá proceder às adequações necessárias, apresentando novas versões dos produtos técnicos, em conformidade com as exigências contratuais e com as orientações da Administração.

Caso a contratada não realize as correções dentro do prazo estabelecido ou apresente soluções inadequadas, a Administração poderá:

- rejeitar os serviços, determinando nova correção;
- aplicar as sanções previstas no contrato e na legislação;
- executar, por conta e risco da contratada, as correções necessárias por meio de terceiros, quando cabível;
- considerar o contrato rescindido, nos casos previstos em lei.

Os prazos estabelecidos são considerados proporcionais à complexidade de cada etapa, permitindo a adequada readequação técnica dos produtos sem comprometer o andamento do processo, resguardando o interesse público e a eficiência administrativa.

6.1.4. O objeto deverá ser contratado por escopo:

O prazo de vigência deverá ser suficiente para permitir a entrega integral do objeto e a adoção de todas as providências contratuais necessárias, permanecendo vigente até o pleno cumprimento das obrigações por ambas as partes. Isso inclui a conclusão dos serviços, o recebimento provisório e definitivo do objeto pela Administração e a finalização das etapas de execução financeira, como a liquidação e o pagamento.

6.1.5. Índice de reajuste adotado para contratação e indicação do período para o reajustamento:

Considerando que a presente contratação possui prazo **inferior a 12 (doze) meses**, não se faz necessária a previsão de reajuste de preços, em conformidade com a disciplina da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, o valor contratado será fixo e irremovível durante a vigência do contrato, não sendo aplicável qualquer índice de reajuste ou periodicidade de recomposição de preços.

A Administração poderá, no entanto, avaliar a necessidade de reequilíbrio econômico-financeiro apenas em situações excepcionais e devidamente justificadas, nos termos da legislação aplicável, sem que isso implique reajuste automático ou periódico de preços.

7. DA ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA E DA ESTIMATIVA DA QUANTIDADE PARA A CONTRATAÇÃO:

A presente contratação tem por objeto a **elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico** para a implantação do **Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**, incluindo a produção de produtos técnicos e documentação necessária para a adequada concepção e planejamento do empreendimento.



1. Especificação Técnica do Objeto

A empresa contratada deverá executar, de forma integrada e coerente, as seguintes atividades técnicas:

1.1 Estudo Preliminar

A elaboração do Estudo Preliminar deverá contemplar, no mínimo:

- Levantamento de informações e diagnóstico do local (condicionantes físicos, ambientais, urbanísticos e de infraestrutura);
- Definição do programa de necessidades, com identificação de usos previstos, áreas estimadas e relações funcionais;
- Estudo de implantação e ocupação do terreno, considerando fluxos, acessibilidade, integração urbana, sustentabilidade e possibilidade de expansão;
- Apresentação de alternativas, quando necessário, e análise de viabilidade técnica e espacial;
- Relatório técnico contendo justificativas, premissas adotadas e conclusões.

1.2 Anteprojeto Arquitetônico

A elaboração do Anteprojeto Arquitetônico deverá contemplar, no mínimo:

- Definição do partido arquitetônico e da concepção formal do empreendimento;
- Elaboração de plantas baixas preliminares, cortes, fachadas e implantação;
- Dimensionamento básico e organização espacial do conjunto;
- Considerações iniciais sobre sustentabilidade, acessibilidade universal, conforto ambiental e eficiência do uso dos espaços;
- Relatório técnico com descrição da solução adotada e justificativas.

1.3 Produtos a serem entregues

Os produtos a serem entregues pela contratada, em formato digital e em quantidade conforme definido no item 2, deverão incluir, no mínimo:

- Estudo Preliminar completo (relatório técnico, plantas e anexos);
- Anteprojeto Arquitetônico (plantas, cortes, fachadas, implantação e memorial descritivo);
- Apresentação gráfica do projeto (slides ou painéis) para avaliação pela Administração;
- Documentos complementares necessários à compreensão técnica do projeto.

2. Estimativa da Quantidade (Quantidade/Volume de Serviços)

A estimativa da quantidade de serviços está baseada na necessidade de produção de **1 (um) Estudo Preliminar e 1 (um) Anteprojeto Arquitetônico**, contemplando todas as etapas descritas no item 1, a serem entregues em versões compatíveis com as exigências contratuais e com as adequações solicitadas pela Administração.

Os serviços deverão ser executados de forma contínua e integrada, sem possibilidade de fracionamento ou subcontratação, conforme previsto neste Estudo Técnico Preliminar, visando garantir a unidade conceitual e a responsabilidade técnica única pelo objeto.

3. Critérios de Qualidade e Métricas

3.1 Padrões de Desenho e Documentação Técnica



Os desenhos e documentos técnicos deverão atender aos seguintes padrões mínimos:

- **Normas ABNT** aplicáveis à representação arquitetônica (NBR 6492 e demais normas correlatas);
- **Escalas adequadas** para leitura e entendimento dos desenhos (ex.: 1:500 para implantação, 1:200 para plantas gerais, 1:100 para plantas de pavimentos e cortes);
- **Legenda, identificação e convenções gráficas** padronizadas, com nomenclatura clara e consistente;
- **Memorial descritivo** contendo informações de concepção, critérios adotados, áreas, acessibilidade, sustentabilidade e justificativas técnicas;
- **Apresentação gráfica** clara e objetiva, com qualidade compatível para avaliação técnica e apresentação institucional.

3.2 Software Exigido

Os arquivos deverão ser entregues em formato digital, em padrão compatível com os softwares mais utilizados pelo setor público e que permitam edição futura pela Administração, conforme segue:

- Arquivos em **DWG** (AutoCAD) ou formato compatível;
- Arquivos em **PDF** em alta resolução (para impressão e avaliação);
- Planilhas em **XLS/XLSX** (quando houver tabelas de áreas, quantificação ou cronograma);
- Modelos BIM (quando aplicável) poderão ser exigidos conforme necessidade da Administração, mediante prévia definição no edital.

3.3 Revisões Permitidas

Para assegurar a qualidade dos produtos e permitir a adequação às exigências da Administração, serão permitidas as seguintes revisões:

- **Estudo Preliminar:** até **02 (duas) revisões** sem custo adicional, para correções, ajustes e adequações apontadas pela Administração;
- **Anteprojeto Arquitetônico:** até **03 (três) revisões** sem custo adicional, incluindo ajustes decorrentes de análise técnica e de compatibilização com o Estudo Preliminar.

Revisões adicionais poderão ser admitidas somente mediante justificativa técnica e autorização formal da Administração, podendo ensejar **reajuste contratual** ou **aplicação de penalidades**, conforme o caso.

3.4 Critérios de Aceitação Técnica

Os produtos serão considerados aceitos quando:

- atenderem integralmente às especificações técnicas e aos padrões exigidos;
- estiverem coerentes entre si (Estudo Preliminar e Anteprojeto);
- apresentarem documentação completa e organizada;
- não apresentarem inconsistências, omissões ou falhas técnicas relevantes.

3.5 Métricas de Qualidade

Serão adotadas as seguintes métricas para avaliação da qualidade dos produtos:

- **Conformidade técnica:** 100% dos itens obrigatórios do escopo devem ser atendidos;
- **Coerência entre documentos:** ausência de discrepâncias entre planta, cortes, fachadas e memorial descritivo;



- **Qualidade gráfica:** legibilidade, padronização e organização dos desenhos;
- **Pontualidade:** cumprimento dos prazos estabelecidos para entrega e revisão dos produtos.

A necessidade abrange: Edificação com um média de +/- S=4.000,00m².

Item	Objeto/Especificação Técnica	Un. de medida	Quantidade a adquirir
1	Levantamento topográfico, cadastrais e da infraestrutura	Un	1,00
2	Salas privativas (20 salas)	M ²	800,00
3	Área de Coworking (estações compartilhadas)	M ²	400,00
4	Laboratório Multidisciplinar (biotecnologia, engenharia e áreas correlatas)	M ²	300,00
5	Sala de Servidores e TI	M ²	100,00
6	Depósito e Almojarifado	M ²	150,00
7	Sanitários e Vestiários	M ²	200,00
8	Administração (incluindo recepção, Salas administrativas e apoio institucional)	M ²	200,00
9	Laboratório de informática e prototipagem	M ²	300,00
10	Laboratório químico	M ²	300,00

8. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

1. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar a existência de empresas especializadas na prestação de serviços de arquitetura e urbanismo, com experiência na elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico, bem como para avaliar a viabilidade técnica e econômica da contratação.

A pesquisa de mercado considerou:

- empresas atuantes no segmento de arquitetura e urbanismo com atuação em projetos de grande porte e complexidade;



- serviços prestados em âmbito público e privado, com comprovação de experiência em projetos de edificações e conjuntos urbanos;
- valores de mercado praticados em serviços similares, considerando o nível de detalhamento exigido (Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico);
- parâmetros de custo por m² e por hora técnica, conforme referência em práticas de mercado e tabelas de referência do setor.

O levantamento indicou que o mercado dispõe de empresas com capacidade técnica adequada, com formação e experiência compatíveis com a complexidade do objeto, sendo viável a contratação por meio de procedimento licitatório comum.

A pesquisa preliminar identificou a existência de empresas de engenharia, arquitetura e consultoria técnica multidisciplinar com atuação no desenvolvimento de projetos civis integrados, assessoria técnica especializada e serviços ambientais. Entretanto, no **contexto específico da implantação do Parque Tecnológico de Corumbá/MS**, verifica-se que **somente empresa especializada com qualificação técnica singular**, domínio simultâneo das diversas disciplinas envolvidas e experiência comprovada em empreendimentos de inovação e alta complexidade é capaz de atender integralmente às necessidades do Município.

No mercado, observa-se a oferta de empresas com capacidade de execução dos seguintes serviços:

- **Anteprojetos civis integrados e multidisciplinares**, envolvendo arquitetura, estruturas, instalações, infraestrutura urbana e suporte técnico especializado;
- **Anteprojetos arquitetônicos complexos**, especialmente para edificações com laboratórios, ambientes de pesquisa aplicada e espaços voltados à inovação;
- **Assessoria técnica contínua** durante as etapas de planejamento, validação e implantação do empreendimento;
- **Serviços ambientais específicos**, incluindo diagnóstico, estudos ambientais e elaboração do **Anteprojeto de Arborização** por profissional habilitado.

Todavia, verifica-se que a execução simultânea de todas essas competências, **de forma integrada, compatibilizada, em plataforma BIM e com atendimento ao programa de necessidades altamente especializado**, é característica de empresas com **expertise singular**, não encontrando equivalência ampla e homogênea no mercado.

Assim, embora existam prestadores de serviços isolados em cada área, a **combinação de elevado grau de especialização, complexidade técnica, multidisciplinaridade e experiência comprovada com projetos de parques tecnológicos, ambientes de inovação e edificações especiais** configura cenário de multidisciplinaridade integrada, e de **mercado especializado**, característica que deve ser considerada fundamental para as empresas a serem consideradas aptas para a contratação.

2. Justificativa Técnica da Solução a Contratar

A contratação de empresa especializada, por meio de licitação, apresenta justificativa econômica consistente, conforme descrito a seguir:

- A contratação do Estudo Preliminar e do Anteprojeto Arquitetônico permitirá a Administração obter **solução técnica definida** antes da contratação de projetos executivos e



da execução de obras, reduzindo riscos de retrabalho, custos adicionais e decisões equivocadas;

- A elaboração de anteprojeto arquitetônico com nível adequado de detalhamento é essencial para estimativa de custos mais realista e para planejamento de fases futuras, contribuindo para eficiência na alocação de recursos públicos;
- A contratação por empresa especializada permite a obtenção de **produto técnico de qualidade**, com menor risco de falhas e inconsistências que poderiam gerar custos indiretos e atrasos no futuro;
- A contratação por licitação amplia a competitividade e possibilita a escolha da proposta mais vantajosa para a Administração, em conformidade com o princípio da economicidade.

4. Conclusão

Diante do levantamento de mercado realizado e das justificativas técnicas e econômicas apresentadas, conclui-se que a solução mais adequada para atender ao interesse público é a contratação de empresa especializada para a elaboração do Estudo Preliminar e do Anteprojeto Arquitetônico do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS, por meio de procedimento licitatório compatível com o objeto.

Considerando a elevada complexidade técnica, a natureza multidisciplinar e as exigências de desempenho, sustentabilidade e inovação inerentes à implantação do **Parque Tecnológico de Corumbá/MS**, constata-se que a Administração Municipal não dispõe de equipe interna com capacidade técnica suficiente para desenvolver, de forma integrada, todas as etapas de projeto, estudos e assessoria especializados necessários ao empreendimento.

Diante desse cenário, a **contratação de empresa especializada** apresenta-se como medida indispensável, plenamente justificada e alinhada ao interesse público, assegurando:

- qualidade técnica superior na concepção e compatibilização dos projetos;
- atendimento rigoroso às normas técnicas, ambientais, urbanísticas e de desempenho;
- mitigação de riscos que poderiam comprometer o licenciamento, o orçamento ou a execução futura da obra;
- sustentabilidade ambiental, especialmente devido à necessidade de atuação de Engenheiro Florestal para elaboração do Plano e Projeto de Arborização em área inserida no bioma Pantanal;
- segurança jurídica em todas as fases do empreendimento.

8.2. Justificativa da Escolha pela Solução Especializada

A escolha pela contratação de empresa especializada para a elaboração do Estudo Preliminar e do Anteprojeto Arquitetônico para a implantação do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS justifica-se em razão da natureza, complexidade e relevância estratégica do objeto, que demanda competências técnicas específicas e capacidade comprovada de execução.

A solução especializada é necessária para assegurar a qualidade técnica, a integridade conceitual e a viabilidade do empreendimento, considerando que o Parque Tecnológico envolve:

- **Concepção arquitetônica e urbanística integrada**, com definição de partido arquitetônico, organização espacial e implantação do conjunto;
- **Adequação às diretrizes legais e urbanísticas**, incluindo análise de gabaritos, recuos, parâmetros de ocupação e condicionantes ambientais;
- **Elaboração de documentos técnicos** que subsidiem decisões administrativas, estimativas de custo, planejamento e etapas futuras de projeto e obra;



- **Integração entre etapas** (Estudo Preliminar e Anteprojeto), exigindo coordenação técnica contínua e responsabilidade única pela solução proposta;
- **Exigência de expertise em projetos de maior porte e complexidade**, incluindo espaços de inovação, áreas de convivência, incubadoras, laboratórios e estruturas de apoio.

A contratação de empresa especializada, com equipe técnica habilitada e experiência comprovada, é a alternativa que garante:

- **Maior qualidade técnica** do produto final, com redução de riscos de falhas, inconsistências e retrabalho;
- **Eficiência na utilização de recursos públicos**, ao possibilitar a tomada de decisões com base em projeto bem estruturado e tecnicamente fundamentado;
- **Maior segurança jurídica e técnica**, pela responsabilização direta da contratada e pela apresentação de documentação completa e compatível com as exigências legais.

Ademais, a escolha pela solução especializada é compatível com as melhores práticas de planejamento e gestão pública, uma vez que o Estudo Preliminar e o Anteprojeto Arquitetônico representam etapas fundamentais para a viabilização do empreendimento e para a execução de projetos futuros, sendo imprescindível que sejam elaborados por equipe com expertise específica na área de arquitetura e urbanismo.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a elaboração do Estudo Preliminar e do Anteprojeto Arquitetônico constitui a solução mais adequada, técnica e economicamente vantajosa para atender ao interesse público e garantir o sucesso da implantação do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS.

8.3. Da modalidade de licitação:

A presente contratação refere-se à **elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico para a implantação do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**, configurando serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual.

Considerando a legislação vigente, a modalidade de licitação aplicável ao presente caso será a **dispensa de licitação**, nos termos do art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, por atender às hipóteses legais de contratação direta, em razão das condições específicas do objeto e da conveniência administrativa.

Justificativa Legal

A contratação poderá ser realizada por **dispensa de licitação**, com fundamento no **art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a dispensa quando o valor do contrato for inferior ao limite estabelecido para contratações de serviços, ou em outra hipótese específica que se aplique ao caso.

Ademais, a contratação direta é justificada pela necessidade de assegurar a continuidade e a eficiência do planejamento do Parque Tecnológico, considerando que a elaboração do Estudo Preliminar e do Anteprojeto Arquitetônico é etapa inicial e fundamental para a viabilização do empreendimento.

Justificativa Técnica e Econômica

A opção pela contratação direta por dispensa também encontra respaldo técnico e econômico, pois:

- permite a contratação célere e adequada de empresa especializada para a elaboração de estudos essenciais ao projeto;



- evita atrasos na execução do planejamento e na obtenção de subsídios técnicos necessários para a tomada de decisão administrativa;
- reduz custos administrativos e burocráticos associados a procedimento licitatório, sem prejuízo da competitividade, quando observadas as regras de pesquisa de preços e justificativas de mercado.

Condições e Procedimentos

A contratação direta será formalizada mediante:

- **Justificativa da escolha da empresa:** com base na qualificação técnica e preço compatível com o mercado;
- **Elaboração de processo administrativo** contendo todos os elementos exigidos pela Lei nº 14.133/2021, via dispensa de licitação na forma eletrônica

Ressalta-se que a contratação por dispensa será realizada em estrita observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, bem como aos princípios da seleção da proposta mais vantajosa e do interesse público, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

8.4. Do critério de julgamento:

1. Critério de Julgamento Adotado – Menor Preço

Considerando que o objeto da presente contratação consiste na **elaboração de Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico para a implantação do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**, trata-se de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, cujo resultado pode ser aferido por meio de parâmetros objetivos de conformidade com as exigências técnicas estabelecidas no Termo de Referência.

Dessa forma, o critério de julgamento adotado para a seleção da proposta mais vantajosa será o de **menor preço**, desde que atendidas as exigências de habilitação e as especificações técnicas estabelecidas no edital.

Forma de Apuração do Menor Preço Global

A apuração do menor preço será realizada com base no **valor global apresentado na proposta**, considerando o preço total para a execução de **1 (um) Estudo Preliminar e 1 (um) Anteprojeto Arquitetônico**, conforme especificado no Termo de Referência.

O procedimento de apuração obedecerá às seguintes regras:

1. **Validade da Proposta**
Serão consideradas válidas apenas as propostas que apresentarem preço global compatível com o mercado e com os limites estabelecidos no edital, bem como que atendam integralmente às especificações técnicas.
2. **Análise de Conformidade Técnica**
A proposta será desclassificada caso não atenda às exigências técnicas, padrões de qualidade ou documentação exigida no edital, independentemente do preço ofertado.
3. **Classificação por Menor Preço Global**
Entre as propostas habilitadas e tecnicamente conformes, será considerada vencedora a que apresentar o **menor preço global**, ou seja, o menor valor total para a execução integral do objeto, sem subdivisão por etapas ou itens.



4. **Desempate**

Em caso de empate no menor preço global, será aplicado o critério de desempate previsto na Lei nº 14.133/2021, especialmente o favorecimento às microempresas e empresas de pequeno porte, quando aplicável, e demais critérios previstos no edital.

5. **Verificação de Preço Abusivo ou Incompatível**

A Administração reserva-se o direito de desclassificar propostas com preço manifestamente inexequível ou incompatível com o mercado, mediante justificativa técnica e fundamentada, conforme previsto na legislação vigente.

A adoção do critério de menor preço global assegura a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, garantindo eficiência e economicidade, sem prejuízo da qualidade técnica exigida para a execução do objeto.

8.5. Do Regime:

O regime de execução adotado para a presente contratação será o de **empreitada por preço global**, nos termos do **art. 46, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, uma vez que o objeto apresenta **escopo claramente definido**, com produtos e entregáveis previamente estabelecidos no Estudo Preliminar e no Anteprojeto Arquitetônico.

A adoção da empreitada por preço global mostra-se adequada por possibilitar **maior previsibilidade orçamentária, controle dos custos, redução de riscos de aditivos contratuais e simplificação da gestão contratual**, atendendo aos princípios da **economicidade, eficiência e planejamento**, previstos no **art. 5º da Lei nº 14.133/2021**.

Ademais, trata-se de contratação de serviços técnicos de natureza predominantemente intelectual, cujas atividades podem ser devidamente especificadas quanto a prazos, produtos, padrões técnicos e critérios de aceitação, permitindo a fixação de preço certo e total, sem prejuízo da qualidade técnica esperada.

8.6. Da Solução escolhida:

A modalidade de licitação escolhida foi a "Dispensa de Licitação, contratação Direta", com o critério de julgamento do tipo "Menor Preço" e o regime de execução "Empreitada por Preço Global".

9. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

A estimativa do valor da contratação foi elaborada em conformidade com o disposto nos **arts. 18, inciso V, e 23 da Lei nº 14.133/2021**, considerando-se tratar de **serviços técnicos especializados de arquitetura e urbanismo**, de natureza predominantemente intelectual, que demandam conhecimento técnico específico, experiência profissional e capacidade criativa compatíveis com a complexidade do objeto.

O valor estimado da contratação refere-se à elaboração do **Estudo Preliminar** e do **Anteprojeto Arquitetônico** para a implantação do **Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**, levando em conta o porte do empreendimento, o nível de aprofundamento técnico exigido, as diretrizes urbanísticas, ambientais e funcionais envolvidas, bem como a necessidade de compatibilização preliminar entre os diversos usos e espaços previstos.

Os **preços unitários referenciais** foram definidos a partir de pesquisa de mercado, fundamentada em fontes idôneas e compatíveis com a natureza dos serviços, tais como:



- valores praticados em contratações públicas similares envolvendo serviços de arquitetura e urbanismo;
- tabelas e referenciais técnicos utilizados pelo setor, quando aplicáveis;
- cotações junto a profissionais ou empresas especializadas;
- outras bases de dados que reflitam os preços usualmente praticados no mercado.

As **memórias de cálculo** apresentam de forma discriminada a definição dos quantitativos, dos valores unitários e do valor global estimado, considerando as horas técnicas necessárias, o grau de complexidade das atividades, os produtos a serem entregues e os padrões de qualidade exigidos, assegurando a **coerência técnica** e a **compatibilidade com os preços de mercado**, nos termos do **art. 23, §1º, da Lei nº 14.133/2021**.

Todos os **documentos que dão suporte à estimativa de preços**, incluindo pesquisas de mercado, tabelas referenciais, cotações, estudos comparativos e demais elementos técnicos, encontram-se devidamente anexados aos autos do processo administrativo, garantindo a **transparência**, a **rastreabilidade das informações** e a adequada **instrução do processo**, em atendimento aos princípios estabelecidos no **art. 5º da Lei nº 14.133/2021**.

Item	Etapa / Serviço	Unidade de Referência	Quantitativo Estimado	Preço Unitário Referencial Estimado (R\$)	Valor Parcial Estimado (R\$)
1	Levantamento de Dados (LV)	Hora técnica	30h	80,25	2.407,41
2	Programa de Necessidades (PN)	Hora técnica	224h	129,96	29.112,14
3	Estudo de Viabilidade Tecno-Legal (EV)	Hora técnica	196h	139,06	27.255,63



4	Estudo Preliminar (EP)	Hora técnica	192h	130,84	25.121,57
5	Anteprojeto (AP)	Hora técnica	344h	131,77	45.329,44
	Valor Global Estimado da Contratação	Hora técnica	986h	131,06	R\$ 129.226,19 (Cento e vinte e nove mil, duzentos e vinte e seis reais e dezenove centavos)

Descrição Sintética:

1. Levantamento de Dados (LV)

- 1.1. Reunião inicial com a prefeitura e fiscal do projeto;
- 1.2. Análise de documentação do Concedente e demais documentos pertinentes;
- 1.3. Levantamento topográfico do terreno e entorno para definições de terraplanagem e drenagem superficial;
- 1.4. Levantamento da Infraestrutura aparente no entorno com registro fotográfico
- 1.5. Levantamento de dados legais básicos relativos ao terreno.

2. Programa de Necessidades (PN)

- 2.1. Definição das necessidades físicas e operacionais para o parque tecnológico do Município de Corumbá;
- 2.2. Elaboração da lista de ambientes;
- 2.3. Definição qualitativa e quantitativa de funcionários, usuários e rotinas;
- 2.4. Definição de mobiliário e Equipamentos;
- 2.5. Definição de fluxos e setorização;
- 2.6. Estudo de condicionantes;
- 2.7. Análise e avaliação conclusiva da legislação relativa à construção do parque;
- 2.8. Definição dos projetos complementares de engenharia necessários para a construção e para o funcionamento adequado do edifício;
- 2.9. Compilação do Programa de Necessidades incluindo as informações do Levantamento de dados;
- 2.10. Apresentação audiovisual presencial do Programa de Necessidades à Administração;
- 2.11. Revisão qualitativa (não corretiva) do Programa de Necessidades caso solicitado pela Administração.



3. Estudo de Viabilidade Tecno-Legal (EV)

- 3.1. Verificação de Zoneamento e Usos Permitidos com elaboração de listagem de possibilidades para o empreendimento;
- 3.2. Verificação de parâmetros urbanísticos e proposição de parâmetros complementares para melhor acesso e utilização do empreendimento;
- 3.3. Levantamento e listagem de Taxas/Impostos operacionais para a Administração Central, instituições e particulares (p/ estes últimos exemplificativo);
- 3.4. Análise superficial do terreno e entorno com proposta base para cortes, aterros, cotas, níveis e rampas;
- 3.5. Análise do laudo de sondagem com estudo para fundação/drenagem prof. e recomendação de projeto complementar adicional se necessário;
- 3.6. Estudo da proposta de platôs com análise do entorno com aprovação/rev. dos níveis ótimos relativos à drenagem superficial;
- 3.7. Elaborar estudo de soluções ótimas para cada pasta de projeto complementar de engenharia definida como necessária;
- 3.8. Estudo de viabilidade ambiental e florestal para o empreendimento;
- 3.9. Elaborar proposta para ocupação com aproveitamento máximo horizontal e vertical do terreno considerando restrições físicas;
- 3.10. Estimativa de valores para a construção considerando 3 níveis de aproveitamento do terreno: baixo; médio; alto;
- 3.11. Compilação do Estudo de Viabilidade de forma documental com apresentação de análise conclusiva;
- 3.12. Apresentação audiovisual presencial do Estudo de Viabilidade;
- 3.13. Revisão qualitativa (não corretiva) do Estudo de Viabilidade caso solicitado pela Administração.

4. Estudo Preliminar (EP)

- 4.1. Reunião (documentada) com a Administração para definição das diretrizes gerais para estilo arquitetônico e urbanístico apresentando pelo menos 3 sugestões de partida;
- 4.2. Compatibilização conceitual com diretrizes urbanísticas, culturais, ambientais e infraestruturais;
- 4.3. Esboço de Implantação e Setorização;
- 4.4. Esboço da Adm. Central, loteamento e vias de circulação externa;
- 4.5. Estudos preliminares de acessibilidade;
- 4.6. Estudos preliminares de sustentabilidade e conforto;
- 4.7. Desenhos Técnicos (Representação);
- 4.8. Elaboração de maquetes e vídeos para visualização 3D;
- 4.9. Elaboração de orçamento estimativo para a solução definida e atualizada;
- 4.10. Compilação do Estudo Preliminar de forma documental;
- 4.11. Preparação e Apresentação audiovisual presencial do Estudo Preliminar;
- 4.12. Revisão qualitativa (não corretiva) do Estudo Preliminar caso solicitado pela Administração.

5. Anteprojeto (AP)

- 5.1. Elaboração do Regulamento de Uso e Ocupação do Solo;
- 5.2. Anteprojeto humanizado da administração central;
- 5.3. Anteprojeto humanizado de empreendimento tipo para o lote;
- 5.4. Anteprojeto da infraestrutura básica (externa e interna às edificações);
- 5.5. Anteprojeto da urbanização interna e externa ao terreno;
- 5.6. Consolidação de todos os documentos em projetos gráficos, incluindo cortes, layouts, fachadas e memoriais;
- 5.7. Elaboração de Maquetes de Visualização 3D da solução como um todo (com vídeo);
- 5.8. Elaboração de orçamento estimativo para a solução como um todo com ART, memorial técnico e memória de cálculo;
- 5.9. Preparação e Apresentação audiovisual presencial do Anteprojeto;



- 5.10. Revisão qualitativa (não corretiva) do Anteprojeto caso solicitado pela Administração;
- 5.11. Elaboração de vídeo para apresentação externa do anteprojeto para meios de engajamento e negócios.

9.1. Da estimativa da contratação e documentação que lhe dão suporte:

O valor total estimado da contratação é de **R\$129.226,19** (Cento e vinte e nove mil, duzentos e vinte e seis reais e dezenove centavos)

10. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

10.1. Das exigências com relação à manutenção, instalação e assistência técnica

O objeto estudado não requer manutenção, instalação ou assistência técnica.

11. DAS JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

11.1. De acordo com o artigo 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto em uma licitação só deve ser evitado quando certas condições estratégicas ou técnicas assim o justificarem, como economia de escala significativa ou a integridade de sistemas técnicos que poderiam ser comprometidos pela divisão.

11.2. Para o objeto a ser contratado, a análise técnica sugere que o parcelamento pode resultar em complexidade adicional e potencial comprometimento da integridade dos sistemas envolvidos. Os riscos associados à divisão do projeto podem superar os benefícios da competição ampliada devido às exigências técnicas específicas e interdependências entre as tarefas.

11.3. Considerando o caráter integrado e a complexidade, a decisão é pela **NÃO ADOÇÃO DO PARCELAMENTO**. A justificativa baseia-se no potencial risco técnico e operacional que tal divisão implicaria, além de potencialmente elevar os custos de gestão e supervisão do contrato. Optou-se por manter o projeto como um contrato único para garantir a coerência na execução e a qualidade do resultado.

11.4. Esta decisão alinha-se aos preceitos do Artigo 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, garantindo que a gestão do contrato permaneça eficaz e que os objetivos de qualidade e integridade do projeto sejam mantidos.

12. DO DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS:

12.1. O objeto da contratação em estudo, nos termos propostos e justificados no presente relatório, apresentam melhor economia e aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros ora disponíveis.

13. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL OU ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO DA ADMINISTRAÇÃO



13.1. A operacionalização da contratação do objeto estudado requer providências no ambiente do órgão, conforme mencionado abaixo:

Tais providências estão relacionados às etapas preparatórias que devem ser cumpridas para garantir a **legalidade, eficiência e eficácia** da contratação, conforme determina a **Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**. O edital, contrato, assim como documentos técnicos deverão apresentar necessidades e exigências a contratada, que deverá segui-las.

14. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

14.1. Este contrato é autônomo e não requer a realização de contratações correlatas ou interdependentes para a sua execução. O objeto principal será suficiente para atender todas as necessidades e finalidades estipuladas sem a dependência de outros contratos ou aquisições adicionais.

14.2. A Administração Pública garante que todas as obrigações e finalidades do presente contrato serão cumpridas, independentemente, de qualquer outro processo licitatório. Esta contratação foi planejada para assegurar sua plena efetividade sem a necessidade de suporte externo ou adicional.

14.3. Este contrato possui todas as especificações e garantias necessárias para a execução completa do objeto contratado, conforme previsto no termo de referência e aprovado conforme a legislação vigente.

15. DA DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS

No âmbito do planejamento da contratação, foram analisados os **possíveis impactos ambientais** decorrentes da implantação do **Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**, bem como definidas **medidas mitigadoras** a serem consideradas nas etapas de **Estudo Preliminar e Anteprojeto Arquitetônico**, em atendimento ao disposto no **art. 18, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a consideração de critérios de sustentabilidade nas contratações públicas.

Considerando a natureza do empreendimento e sua inserção urbana e ambiental, os principais impactos ambientais potenciais identificados incluem:

- alteração da ocupação e do uso do solo;
- supressão ou interferência em áreas verdes existentes;
- aumento do consumo de energia elétrica e de recursos hídricos;
- geração de resíduos sólidos ao longo do ciclo de vida do empreendimento;
- impactos microclimáticos, como aumento de ilhas de calor.

Como **medidas mitigadoras**, deverão ser incorporadas, desde as fases iniciais de concepção do projeto, diretrizes e soluções de **arquitetura e urbanismo sustentáveis**, incluindo, mas não se limitando a:

- priorização de soluções de implantação que respeitem as condicionantes ambientais e minimizem movimentações de terra;
- preservação e valorização da vegetação existente, com previsão de áreas verdes e espaços permeáveis;
- adoção de estratégias bioclimáticas, tais como orientação adequada das edificações, ventilação cruzada, iluminação natural e sombreamento;

- especificação conceitual de sistemas e soluções de **baixo consumo de energia**, com incentivo ao uso de fontes renováveis, sempre que tecnicamente viável;
- previsão de soluções para **uso racional da água**, incluindo dispositivos economizadores e reaproveitamento de águas pluviais em nível conceitual;
- diretrizes para redução, reaproveitamento e adequada destinação de resíduos sólidos.

Os requisitos de sustentabilidade e eficiência no uso de recursos deverão estar explicitamente contemplados nos produtos do **Estudo Preliminar** e do **Anteprojeto Arquitetônico**, de modo a orientar as etapas posteriores de desenvolvimento do projeto e da futura execução da obra, contribuindo para a **redução de impactos ambientais**, a **eficiência energética** e a **sustentabilidade do empreendimento**, em consonância com os princípios da **eficiência, do desenvolvimento nacional sustentável e do interesse público**, previstos na **Lei nº 14.133/2021**.

16. DO GERENCIAMENTO DE RISCOS

16.1. O gerenciamento de riscos da presente contratação foi elaborado em conformidade com o disposto no **art. 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021**, tendo por objetivo identificar, analisar e tratar os principais riscos associados à contratação dos **serviços técnicos especializados de arquitetura e urbanismo** para a elaboração do **Estudo Preliminar** e do **Anteprojeto Arquitetônico do Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**.

Considerando a natureza predominantemente intelectual do objeto e o regime de execução por **empreitada por preço global**, foram identificados riscos relacionados às fases de planejamento, contratação e execução dos serviços, bem como definidas medidas preventivas e mitigadoras, visando assegurar o cumprimento dos prazos, a qualidade técnica dos produtos e a adequada gestão dos recursos públicos.

Os principais riscos mapeados incluem:

- **imprecisão na definição do escopo**, com possibilidade de retrabalhos ou entregas incompatíveis com as expectativas da Administração;
- **subestimação do esforço técnico necessário**, impactando prazos e qualidade dos produtos;
- **incompatibilidades técnicas** entre diretrizes urbanísticas, ambientais e funcionais;
- **atrasos na obtenção de informações, dados ou validações institucionais** necessárias ao desenvolvimento dos estudos;
- **descontinuidade ou inadequação da equipe técnica** designada pela contratada.

Como **medidas de tratamento dos riscos**, deverão ser adotadas, dentre outras:

- definição clara e detalhada do escopo, dos produtos esperados, dos prazos e dos critérios de aceitação no Termo de Referência;
- realização de reuniões técnicas periódicas para alinhamento e validação das etapas de desenvolvimento;
- exigência de equipe técnica com qualificação compatível com a complexidade do objeto;
- previsão de mecanismos de controle e fiscalização dos produtos entregues, com possibilidade de ajustes dentro do escopo contratado;
- estabelecimento de cronograma físico-financeiro compatível com o grau de complexidade dos serviços.

O gerenciamento de riscos será acompanhado ao longo da execução contratual pela fiscalização designada, permitindo a adoção tempestiva de medidas corretivas, de modo a preservar o interesse



público, a eficiência da contratação e a qualidade técnica dos serviços, em consonância com os princípios estabelecidos na **Lei nº 14.133/2021**.

16.2. Do Plano Básico de Fiscalização

16.2.1. A equipe de fiscalização designada deverá obrigatoriamente atender ao Plano Básico de Fiscalização, conforme Decreto Municipal nº2912/2023, disposto no sítio eletrônico do município, disponível em: <https://corumba.ms.gov.br/catalogo>.

16.3. Da Matriz de Riscos

A Matriz de Riscos foi elaborada em conformidade com o disposto no **art. 22 da Lei nº 14.133/2021**, com o objetivo de identificar, alocar e mitigar os riscos associados à contratação dos **serviços técnicos especializados de arquitetura e urbanismo** para a elaboração do **Estudo Preliminar** e do **Anteprojeto Arquitetônico** do **Parque Tecnológico do Município de Corumbá – MS**, considerando o regime de execução por **empreitada por preço global**.

A alocação dos riscos observa o princípio da **alocação eficiente**, atribuindo cada risco à parte que possui melhores condições de gerenciá-lo, de forma a reduzir impactos sobre o custo, o prazo e a qualidade dos produtos contratados.

MATRIZ DE RISCOS – QUADRO SIMPLIFICADO

Risco Principal	Alocação do Risco	Medida de Tratamento
Escopo insuficientemente definido	Administração	Detalhamento do objeto, produtos e critérios de aceitação
Retrabalho técnico por incompatibilidades	Contratada	Compatibilizações técnicas e revisões periódicas
Subestimação do esforço técnico	Contratada	Planejamento adequado da equipe e metodologia
Atrasos decorrentes de validações institucionais	Administração	Definição prévia de fluxos e responsáveis
Descumprimento de prazos	Contratada	Cronograma físico e acompanhamento da fiscalização
Indisponibilidade de informações básicas	Administração	Fornecimento tempestivo de dados e diretrizes

Para o objeto estudado, considerando que não encontramos riscos pontuais ao objeto conforme registrado no item acima, entendemos que **não é necessário formalizar a matriz** de riscos.



- Para o objeto estudado identificamos os riscos pontuados na tabela acima, porém **não será necessária a formalização da matriz de riscos**, porquanto com a adoção das ações mitigadoras apontada, a divisão de riscos entre as partes não se mostra necessária.
- Para o objeto estudado, e conforme os riscos pontuais ao objeto relacionados na tabela acima, **sugerimos a realização da formalização da matriz de riscos** com os apontamentos lançados quanto a divisão dos riscos entre as partes.

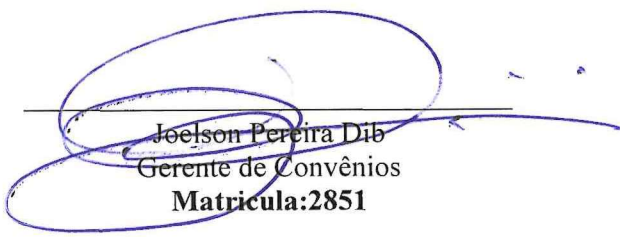
17. DA DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

17.1. Devido à necessidade do objeto pretendido neste estudo e após análise das informações apresentadas pela unidade demandante, consideramos **VIÁVEL** a contratação, **segundo as orientações técnicas contidas neste estudo.**

18. DA EQUIPE TÉCNICA

O Estudo Técnico foi elaborado pela seguinte equipe de planejamento da contratação:


Corumbá/MS, 20 de fevereiro de 2026


Joelson Pereira Dib
Gerente de Convênios
Matricula:2851

19. DA CIÊNCIA DA AUTORIDADE COMPETENTE

Recebido o presente estudo, verifico que está em conformidade com as necessidades técnicas, operacionais e estratégicas do órgão. Além disso, atende às demandas formuladas da melhor maneira possível, razão pela qual autorizo a contratação nos termos apresentados pela equipe técnica de planejamento.

Corumbá/MS, 20 de fevereiro de 2026.


JOSILEIA RIGO MARQUES
Secretária-adjunta Municipal de Governo e Gestão Estratégica
Portaria "P" nº 576, de 02 de junho de 2025