

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

**OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA COMPREENDENDO FORNECIMENTO DE MÃO-DE-OBRA, EQUIPAMENTOS E MATERIAIS NECESSÁRIOS PARA A RETOMADA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO / RS – LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006, SUAS ALTERAÇÕES E DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA DELE DECORRENTES.**

**Passo Fundo, 31 de março de 2026.**

## PREFÁCIO

De acordo com o disposto na Lei Federal nº. 14.133/2021, as contratações públicas devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares (ETP's). Sendo assim, considerando a manifestação de interesse público referente a demanda técnica apresentada este documento tem como objetivo a realização dos estudos técnicos e financeiros necessários à viabilidade da contratação de assessoria e consultoria especializada para a retomada da revisão do Plano Diretor. Este estudo é a primeira etapa da contratação, para assegurar a viabilidade e servir como base para o Termo de Referência (TR).

## HISTÓRICO DE REVISÕES

Data	Versão	Descrição	Autores
18/08/2025	1	Primeira versão do documento	Sibele Fiori, Sidnei Matana Júnior
22/08/2025	2	Revisão final	Sibele Fiori, Sidnei Matana Júnior
18/03/2026	3	Revisão adequações CLC	Sibele Fiori, Sidnei Matana Júnior
31/03/2026	4	Revisão adequações PGM	Sibele Fiori, Sidnei Matana Júnior

## SUMÁRIO

<b>1.0 INFORMAÇÕES BÁSICAS</b>	<b>4</b>
<b>2.0 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE, MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA</b>	<b>4</b>
<b>3.0 ÁREA REQUISITANTE</b>	<b>13</b>
<b>4.0 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO</b>	<b>13</b>
4.1 Serviços técnicos especializados de assessoria e consultoria para a retomada da revisão do Plano Diretor	13
4.2 Composição da equipe técnica da empresa a ser contratada	14
<b>4.3 Da obrigatoriedade de escritório local</b>	<b>16</b>
4.4 Prazo	17
<b>5.0 DEMAIS REQUISITOS</b>	<b>17</b>
5.1 Da proteção de dados	17
5.2 Do material produzido	17
5.3 Dos riscos	17
<b>6.0 LEVANTAMENTO DE MERCADO</b>	<b>17</b>
<b>7.0 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COM UM TODO</b>	<b>21</b>
<b>8.0 ESTIMATIVA DE DEMANDA E VALOR DA CONTRATAÇÃO</b>	<b>23</b>
<b>9.0 DO PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO</b>	<b>24</b>
<b>10.0 CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES</b>	<b>24</b>
<b>11.0 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO</b>	<b>24</b>
<b>12.0 RESULTADOS PRETENDIDOS / BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO</b>	<b>24</b>
<b>13.0 PROVIDÊNCIAS E ADEQUAÇÕES DA INFRAESTRUTURA MUNICIPAL</b>	<b>24</b>
13.1 Designação de coordenadores, equipes e fiscais:	25
13.2 Adequações na infraestrutura:	25
<b>14.0 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS</b>	<b>26</b>
<b>15.0 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE</b>	<b>26</b>
<b>16. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO</b>	<b>27</b>

## 1.0 INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo administrativo: **2025-52944**

Categoria de enquadramento: Serviço de Arquitetura e Engenharia Especializado

Em virtude da demanda e formalização da sequência e retomada da revisão do Plano Diretor, interrompida na pandemia, o Poder Executivo, determinado em seguir os preceitos legais optou por avaliar a viabilidade de realizar a contratação de assessoria e consultoria técnica especializada para a finalização do processo de revisão do Plano mediante Edital. Logo, a equipe técnica solicitou a análise e parecer da Administração Municipal para a avaliar a viabilidade quanto à inclusão de demandas técnicas e o fornecimento de dados e informações precisas referente às características do município, abrangendo levantamento da geomorfologia, condicionantes ambientais, estruturação do território, sistema viário, uso e ocupação do solo, entre outros elementos fundamentais para a realização de análises e estudos que direcionarão as propostas de regulação do ordenamento territorial municipal.

Considerando a manifestação favorável da Administração Municipal e inerente interesse público referente à demanda técnica apresentada, o presente documento tem como objetivo realizar estudos e o planejamento da contratação de serviços técnicos especializados de arquitetura e engenharia, visando a assessoria e consultoria para a retomada da revisão do Plano Diretor, em atendimento à necessidade demandada pela administração municipal.

Considerando a Lei Federal nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 23/2023 que regulamentou a referida legislação no município, uma série de regras e procedimentos devem ser observados na fase de planejamento da contratação pública, dentre elas a obrigatoriedade da elaboração de estudos técnicos preliminares com o objetivo de assegurar que as licitações e os contratos públicos sejam conduzidos de forma eficiente e transparente. O interesse público em contratar a revisão do Plano Diretor é fundamentado nos princípios da administração pública, como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme estabelecido na Constituição Federal. Somado às presentes exigências, deverão ser observados pelos interessados em formalizar propostas, as disposições do Edital.

Neste sentido, o estudo abrangerá a análise conjunta das demandas técnicas identificadas avaliando ferramentas para o desenvolvimento das políticas públicas e legislações pertinentes ao planejamento integrado do território municipal, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública. O objeto deste ETP é a solução é descrita como:

**“OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA COMPREENDENDO FORNECIMENTO DE MÃO-DE-OBRA, EQUIPAMENTOS E MATERIAIS NECESSÁRIOS PARA A RETOMADA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO / RS – LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006, SUAS ALTERAÇÕES E DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA DELE DECORRENTES.**

## 2.0 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE, MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA

O Município de Passo Fundo está situado na região do Planalto Médio, latitude 28°15'46” e longitude 52°24'24”, ao norte do Estado do Rio Grande do Sul, distante 289 km de Porto Alegre. Ocupa uma área de 784,40 km², sendo aproximadamente 100 km² considerados área urbana, o que corresponde aproximadamente a 12,75% do território municipal e o conjunto de áreas rurais que abrange aproximadamente 87,25%, correspondendo à 684,40. Com 206.215 habitantes conforme o último censo demográfico (IBGE 2022) e 214.564 estimados pelo IBGE em 2024. A densidade demográfica é de 262,89 hab/km², sendo que em 2010, 97,14% da população municipal localizava-se na área correspondente ao perímetro urbano, e a população rural era equivalente à 2,86%. A figura 01 demonstra a divisão territorial do Município, com a demarcação da área urbana e rural com a demarcação dos seus Distritos.

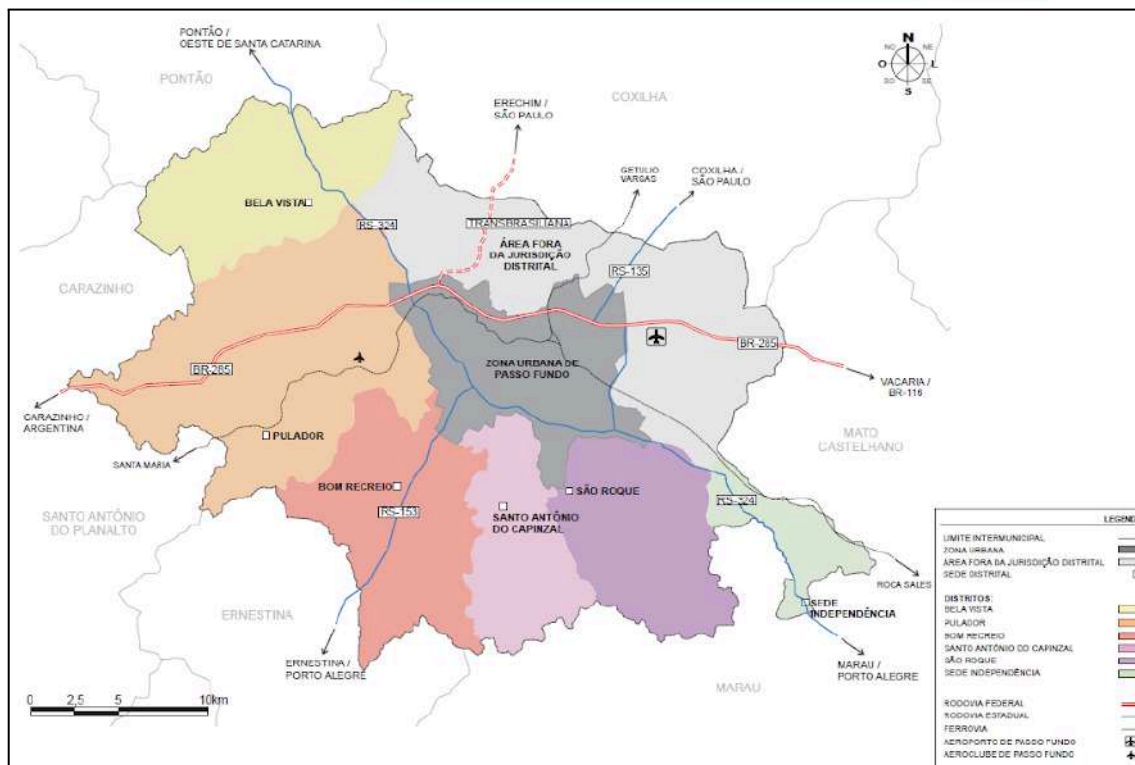


Figura 01: Divisão territorial do município.

O município é reconhecidamente um polo regional nas áreas da saúde, da educação e da construção civil, contando também com um setor de biocombustíveis em plena expansão e é historicamente ligado ao comércio e ao agronegócio. Essa dinâmica influencia e é influenciada pelas principais cidades do seu entorno com as quais mantêm fluxos relevantes (pessoas, bens e outros), conforme demonstrado na figura 02.

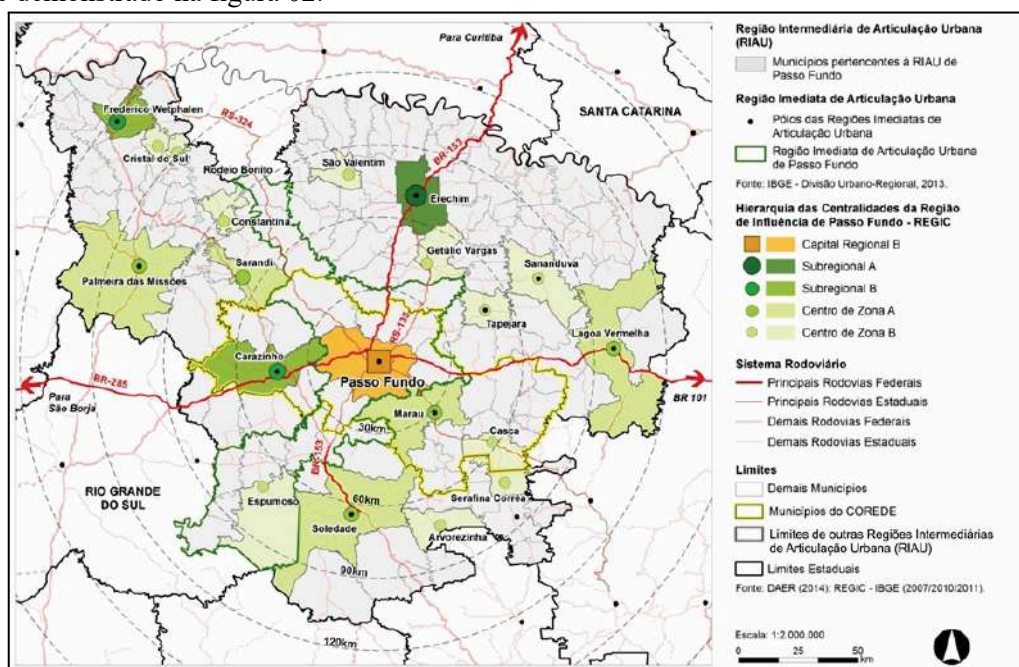


Figura 02: Regiões de Articulação Urbana de Passo Fundo - RIAU-PF.



Passo Fundo é classificada como uma Capital Regional B, caracterizada pela capacidade de polarizar uma grande quantidade de Municípios no atendimento a bens e serviços de alta complexidade, concentrar atividades de gestão e articular, na escala regional, órgãos públicos e empresas privadas. O contexto de desenvolvimento econômico atrelado à condição de pólo regional, impulsiona especialmente o setor da construção civil, gerando movimentos de verticalização e espraiamento da malha urbana simultaneamente, aumentando os desafios no gerenciamento e ordenamento territorial e nas demandas da ampliação da capacidade e da extensão de infraestruturas básicas.

Entender a dinâmica econômica e social de Passo Fundo implica em entender as principais especificidades que caracterizam a sua região de articulação. Esse perfil evidencia o desafio do ordenamento territorial em relação às diretrizes para a expansão urbana, normatização de atividades econômicas e distribuição espacial, garantindo o direito à terra urbanizada, visando assim, um modelo de cidade aliada aos preceitos de sustentabilidade para o município, que está entre os 10 municípios mais populosos do Rio Grande do Sul e é a 6ª maior economia do estado, além de ser o 4º maior gerador de empregos.

No que tange aos aspectos ambientais, Passo Fundo é conhecida como “berço das águas”, abrigando nascentes de importantes rios que compõem as principais bacias hidrográficas do estado, além da presença de reservas naturais e remanescentes de mata atlântica. Em função de sua localização geográfica, o município é divisor de águas das bacias do Uruguai e do Guaíba, tendo importante papel hidrográfico no Estado, pois aqui nascem 4 das 25 bacias hidrográficas do Rio Grande do Sul, vide figura 05, estando localizadas nascentes que são formadoras das bacias do Passo Fundo, Alto Jacuí, Várzea e Taquari-Antas, vide figura 03.

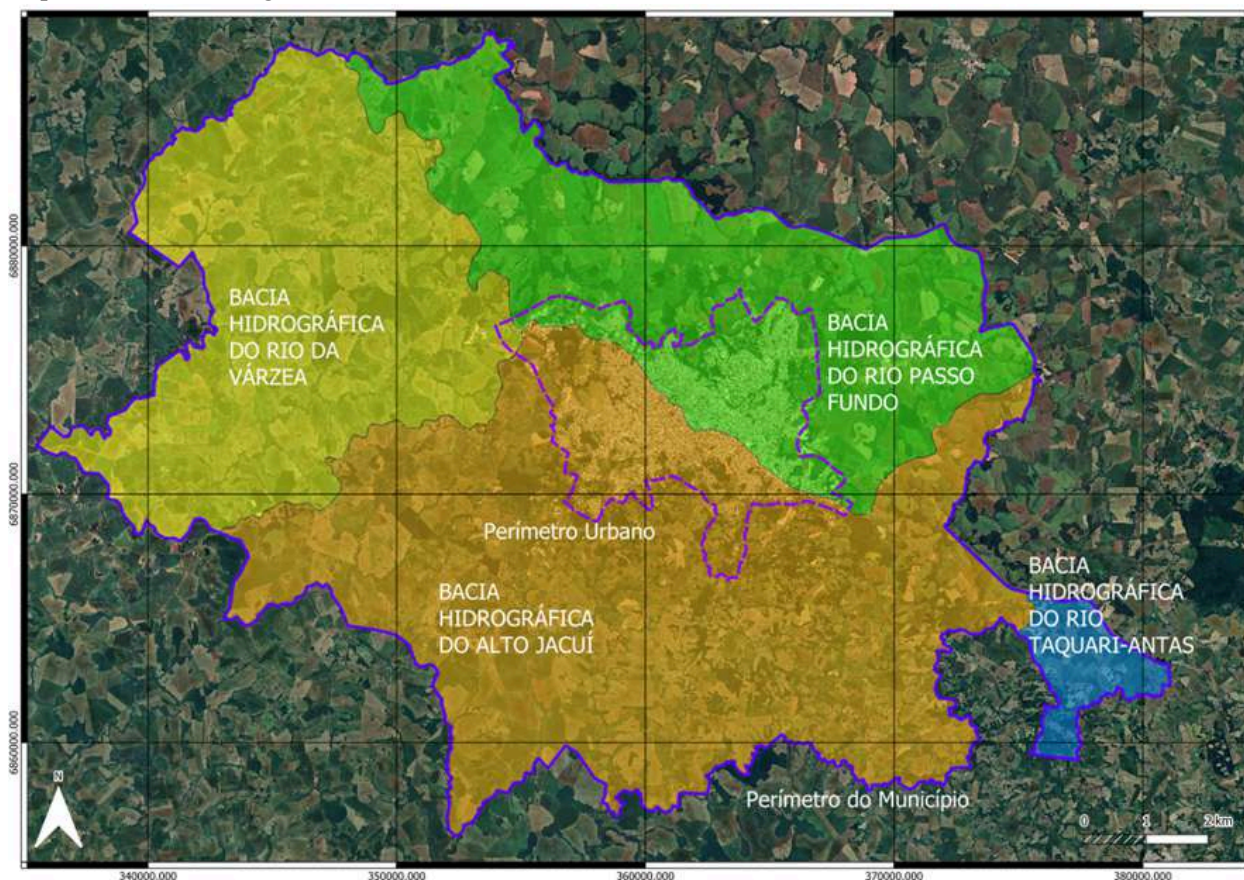


Figura 03. Bacias Hidrográficas no território municipal.

Tendo isso em vista, o planejamento territorial integrado, com viés sustentável e resiliente é fundamental para preparar o município para enfrentar os desafios decorrentes do contexto dos eventos extremos, como identificação de áreas suscetíveis a riscos, em contraponto a necessidade de mudanças comportamentais da sociedade como um todo, mediante a adoção de estratégias de adaptação e mitigação, uso eficiente dos recursos naturais, preservação de áreas verdes, mobilidade sustentável, construção de edificações com soluções sustentáveis, uso eficiente dos recursos em busca da garantia da qualidade de vida das futuras gerações.

Considerando a Constituição Federal, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e o Poder Executivo tem como atribuição definir em conjunto com a comunidade e dar cumprimento ao regramento e ordenamento territorial municipal. Ainda no âmbito federal, é premissa obrigatória durante todo o processo de revisão do Plano Diretor seguir os preceitos da Lei Federal n.º 10.257, 10 de julho de 2001, denominada de Estatuto da Cidade, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, entre outras diretrizes e instrumentos. Dentre as premissas está a garantia do direito às cidades sustentáveis, o que inclui o direito à terra urbana, moradia, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transporte, trabalho, lazer, de serviços públicos, equipamentos urbanos e comunitários, entre outros subsídios que atendam às necessidades da população vinculados à estruturação do território e aos parâmetros de ordenamento territorial.

Destarte, o município considera que as ações relacionadas às estratégias de planejamento e ordenamento territorial devem observar a primazia do interesse público, pois envolvem a organização e a gestão do uso do solo, dos recursos naturais de maneira equilibrada e sustentável, o desenvolvimento socioeconômico, entre outros benefícios, em busca da justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes da urbanização, um princípio fundamental do direito urbanístico, estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001).

Considerando que o processo de desenvolvimento e expansão de um município é dinâmico e contínuo, as transformações decorrentes do processo de desenvolvimento e construção do território requerem o acordo coletivo envolvendo tanto o Poder Público quanto a sociedade no debate referente às estratégias e diretrizes de estruturação e do ordenamento territorial. Assim, o processo de retomada da revisão do Plano Diretor, nos termos do artigo 40 e 43 do Estatuto da Cidade, deve garantir a gestão democrática valendo-se, por exemplo, de debates, audiências, consultas públicas e conferências, entre outros instrumentos, durante a elaboração da legislação e posteriormente no monitoramento e aplicação da legislação. Neste contexto, os municípios devem promover a gestão democrática envolvendo a participação da população, associações, gestores e atores na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal. A legislação urbanística de um Município constitui o pacto coletivo das diretrizes e regramentos que serão utilizados no ordenamento territorial. Uma lei pactuada deve ser fruto de um consenso entre todos os agentes urbanos, envolvendo diversos setores da sociedade, o Executivo Municipal e a Câmara de Vereadores.

Diante da complexidade, e por se tratar de normas e diretrizes relativas aos desafios da gestão pública em diferentes áreas, tais como habitação, saneamento, sustentabilidade, democracia, educação, segurança, meio ambiente, economia e qualidade de vida, a revisão do Plano Diretor Municipal configura um documento fundamental para o desenvolvimento e planejamento do município. Neste sentido, a revisão do Plano Diretor exige uma abordagem integrada do planejamento do território, de forma holística, transformando os debates técnicos, jurídicos, atores sociais e a comunidade em geral em legislação com o viés de orientar a implantação de políticas frente a pautas prioritárias da gestão pública. A visão integrada do território facilita a coordenação entre diferentes setores da Administração Municipal e a execução de projetos de maneira mais coesa e eficaz em cumprimento dos anseios pactuados com a comunidade.

Associado a isso, é fundamental considerar na revisão do Plano Diretor a necessidade de aprimorar e estabelecer mecanismos de monitoramento, avaliação e gestão democrática contínua garantindo que as metas e objetivos do Plano Diretor sejam alcançadas. Neste sentido, um dos preceitos



para o ordenamento e o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana é estabelecido no artigo 42 do Estatuto da Cidade que exige a implantação e efetivação de sistema de acompanhamento e controle do Plano Diretor como pressuposto para a gestão democrática do município. O Plano Diretor deve propor mecanismos que possibilitem a gestão, implementação, acompanhamento, monitoramento, controle e avaliação do Plano Diretor a ser aprovado. Ademais, a Lei Estadual nº. 10.116/1994, que institui a Lei do Desenvolvimento Urbano do estado do Rio grande do Sul, define em seu artigo 5º que os municípios devem instituir sistema de planejamento em consonância com as diretrizes nacionais.

Em virtude da demanda e formalização da sequência e retomada da revisão do Plano Diretor, o Poder Executivo, determinado em seguir os preceitos legais, optou pela realização de contratação de assessoria e consultoria técnica especializada para a finalização do processo de revisão do Plano mediante Edital. A partir do ano de 2017, a revisão do Plano Diretor estava em curso no município e era conduzida por equipe técnica local, no entanto, o processo foi interrompido em 2020 devido ao contexto mundial da pandemia. A Metodologia Participativa da Revisão do Plano Diretor foi aprovada em Audiência Pública e estabeleceu 04 ETAPAS. Considerando que a equipe local realizou e consolidou 03 das 04 etapas metodológicas que foram definidas na época da realização do processo de revisão, vislumbra-se a contratação de empresa para a execução da última etapa estabelecida na Metodologia Participativa, definida como ETAPA 04 - Elaboração da Minuta do Projeto de Lei.

Propondo esclarecer, com precisão e clareza, a definição do objeto a ser licitado, a contratação visa dar sequência na revisão do Plano Diretor Municipal mediante contratação de empresa para a retomada do processo de revisão do Plano Diretor, em atenção aos princípios, objetivo e diretrizes pactuados com a comunidade nas etapas metodológicas já realizadas pelo município e produtos aprovados. Nestes termos, para a efetivação da Execução da Etapa 04 – Elaboração da Minuta de Lei, os serviços incluem a execução de análises, estudos, avaliação de cenários e propostas que culminarão na redação dos projetos de lei e regulamentos específicos, mediante o previsto no Plano de Mobilização e Participação Social que visa a promoção do amplo debate, audiências públicas e organização dos canais de comunicação e com o engajamento da participação da população e a posterior sistematização das sugestões e elaboração do projeto de lei a ser encaminhado pelo Poder Executivo à Câmara Municipal.

A contratação pretende solucionar a seguinte demanda:

Situação atual	Situação pretendida
Dar sequência na revisão do Plano Diretor Municipal, interrompida pela pandemia, retomando o processo e efetivando a etapa final do processo de revisão com a elaboração das minutas de lei.	Execução da Etapa 04 – Elaboração da Minuta de Lei, mediante contratação de assessoria e consultoria especializada, retomando o processo de revisão do plano diretor em atenção aos princípios, objetivo e diretrizes pactuados com a comunidade nas etapas metodológicas já realizadas pelo município, bem como execução de análises, avaliação de cenários, elaboração de propostas, debates, audiências públicas que culminarão nas minutas de projetos de lei.

Quadro 01: Situação atual x situação pretendida.

A contratação de empresa de assessoria e consultoria especializada consiste no fornecimento de mão-de-obra técnica multidisciplinar para a finalização da revisão do Plano tendo por base as etapas já realizadas pelo município e os Produtos resultantes em cada fase, que foram aprovados nas diversas Audiências Públicas realizadas antes desta contratação. As etapas da revisão do Plano Diretor aqui aludidas abrangeram aspectos conceituais e a revisão dos objetivos e diretrizes de planejamento para o município, sendo que, a partir dessas definições, a empresa contratada deve retomar o debate atendendo aos conceitos já estabelecidos e realizar análises considerando não somente os parâmetros de ordenamento territorial que interferem diretamente no modelo espacial, mas também a proposição de estratégias e metas a serem estabelecidas, juntamente com os instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários do Estatuto da Cidade, que orientarão a consolidação da visão de futuro para o município.

Atualmente, o Plano Diretor é regido pela Lei Complementar nº 170/06, que entrou em vigor em 09 de outubro de 2006. Durante os anos decorridos desde sua aprovação, a prática demonstrou a



necessidade de adequações no texto e seus anexos, sendo que neste íterim, foram realizadas alterações na legislação, desde a criação de Zonas Especiais de Interesse Social, Zonas de Uso Especial, até adaptações e ajustes nos conteúdos de parâmetros urbanísticos e anexos pertinentes à Lei do Plano. Independentemente das revisões que já foram realizadas na legislação do Plano Diretor, entende-se que, do ponto de vista técnico, a revisão mencionada no Estatuto da Cidade refere-se à necessidade de realizar uma análise geral, inclusive conceitual, de todos os aspectos que abrangem o Plano Diretor. Desta forma, não somente os parâmetros de ordenamento territorial que interferem no modelo espacial a ser adotado pelo Município, como zoneamento e índices urbanísticos, devem ser revisados e com esse entendimento o município estruturou metodologia da revisão do Plano Diretor, seguindo as recomendações vigentes, considerando uma análise abrangente, englobando a revisão dos objetivos, estratégias, diretrizes e metas a serem estabelecidas, juntamente com os instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários em um processo conjunto com a comunidade.

No período de 2017 a 2019, o município conduziu os trabalhos da Revisão do Plano Diretor com equipe técnica local, adotando as orientações legais e normativas pertinentes com a primazia da participação popular. No entanto, conforme mencionado anteriormente, a execução dos trabalhos foi interrompida no município em vista do cenário mundial decorrente da pandemia.

Em vista disso, há necessidade de retomada do processo de revisão do Plano Diretor municipal e de executar a última etapa da metodologia estabelecida no documento que instituiu a Metodologia Participativa da revisão do Plano Diretor. A metodologia participativa vigente foi detalhada no documento denominado Produto 01- Metodologia da Revisão do Plano Diretor, aprovado em Audiência Pública em fevereiro de 2018, sendo estabelecidas etapas conforme quadro 01. Os produtos e demais informações relativas às etapas já realizadas pela equipe técnica municipal estão disponíveis em: <https://www.pmpf.rs.gov.br/revisao-do-plano-diretor/>.

Neste contexto, a metodologia para desenvolvimento da revisão do Plano Diretor foi dividida em QUATRO ETAPAS, sendo a primeira denominada Preparação e Estudos Preliminares, a segunda Leitura da realidade local, a terceira Proposições e a quarta Elaboração da minuta de Projeto de Lei. Entretanto, devido ao cenário mundial decorrente da pandemia, os trabalhos de revisão foram interrompidos. Como pode ser observado na figura 04, a **ETAPA 04 definida como Elaboração da Minuta do Projeto de Lei não foi realizada.**



Figura 04: Etapas estabelecidas na Metodologia Participativa.

O desenvolvimento dos trabalhos e etapas já realizados pelo município foi conduzido por equipe municipal designada a compor o Núcleo Técnico da revisão do Plano Diretor. O Núcleo Técnico, composto por técnicos de diferentes Secretarias Municipais, foi subdividido em equipe de elaboração e

equipe de colaboração. Além disso, a metodologia da Revisão do Plano Diretor estabeleceu a instituição de um Núcleo Gestor, órgão colegiado, composto paritariamente por representantes do poder público e da sociedade civil organizada, destinado ao debate, acompanhamento e mobilizações durante o processo, bem como, designou representantes da comunidade denominados Delegados, eleitos em audiências públicas, em diferentes regiões do município. Considerando o espaço territorial do Município, as atividades presenciais foram realizadas tanto na área urbana quanto na rural.

Ao longo do desenvolvimento de cada etapa, realizaram-se várias dinâmicas com formatos de Oficinas Comunitárias, Reuniões com segmentos específicos, Seminário e Conferência, com o intuito de ouvir a comunidade, colher subsídios, esclarecer, analisar, além de desenvolver propostas de forma coletiva. Ao final de cada etapa do processo, foram realizadas dinâmicas com formato de Audiência Pública, culminando com a aprovação da versão final dos produtos gerados em cada etapa. Frente a isso e reiterando o pressuposto de que o planejamento do território municipal é um processo representado por um ciclo contínuo, dinâmico e interconectado, que envolve diferentes esferas, inter-relações, múltiplos fatores, forças e agentes sociais, a metodologia da revisão do Plano Diretor, propôs 05 grupos temáticos, subdivididos em subcategorias apresentadas na sequência deste documento. Os grupos temáticos estabelecidos na Metodologia Participativa da Revisão do Plano Diretor são apresentados na figura 05.

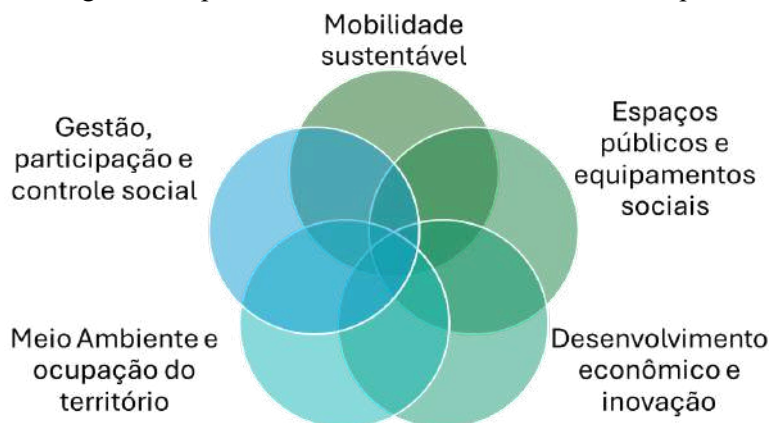


Figura 05: Inter-relações dos Grupos Temáticos da Revisão do Plano Diretor.

A partir disso, na Etapa 02 - Leitura da realidade local, no ano de 2018, foram realizadas 17 oficinas avaliativas nas regiões do Município para levantar a percepção das pessoas sobre o território municipal e sobre o bairro onde moram ou trabalham, denominada leitura comunitária. Além disso, foram realizadas a análise e compilação de dados pelo Núcleo Técnico, denominada leitura técnica, sistematizando e analisando os conteúdos obtidos a partir de dados e estudos oficiais, em especial dos planos e projetos setoriais das diversas temáticas analisadas. A leitura comunitária somada à leitura técnica resultou na leitura da realidade local, a consolidação das informações que permitiu o entendimento da estrutura territorial e das tendências da dinâmica de uso e ocupação do solo sob o olhar técnico e da população gerando o Produto 02 - Diagnóstico Participativo, aprovado em Audiência Pública em janeiro de 2019.

Conforme definido na metodologia participativa, durante a realização das dinâmicas da Etapa 02 houve a eleição dos Delegados representantes da comunidade através de votação entre os presentes nas atividades ocorridas tanto na área urbana quanto na rural, observando-se o número de Delegados para cada Regional ou Sede Distrital previsto na metodologia. Na ocasião, todos os cidadãos que participaram das oficinas poderiam se inscrever para eleição, destacando-se que, conforme a metodologia aprovada, somente os Delegados eleitos têm direito a voto na Conferência de Aprovação da Proposta do Plano Diretor, evento participativo em formato de Audiência Pública, destinado à apresentação e debate da minuta do produto relativo ao Projeto de Lei à comunidade geral. Neste momento a comunidade pode

debater, questionar e sugerir alterações, no entanto, os votos de validação do produto cabem aos Delegados oficiais.

Na Etapa 03 – Proposições, no primeiro trimestre de 2019, foram realizadas 11 oficinas propositivas, que foram divididas em 5 temáticas principais: Mobilidade Sustentável (Transporte Motorizado, Transporte Não Motorizado), Espaços Públicos e Equipamentos Sociais (Equipamentos Sociais e Espaços Públicos e Equipamentos de Lazer), Desenvolvimento Econômico e Inovação, Meio Ambiente e Ocupação do Território (Meio Ambiente, Habitação e Ocupações, Paisagem e Patrimônio e Uso e Ocupação do Solo) e Gestão, Participação e Controle Social (Instrumentos do Estatuto da Cidade e Gestão, Participação e Controle Social). Nestas oficinas foram apresentados dados do Diagnóstico Participativo sobre cada temática e a população pode se manifestar sobre o tema de seu interesse participando da respectiva oficina. A partir do diagnóstico consolidado das leituras técnica e comunitária e das oficinas propositivas, o Núcleo Técnico estabeleceu 95 diretrizes gerais para o novo Plano Diretor.

Em maio de 2019 foi realizado o Seminário da Cidade, onde foram apresentadas essas Diretrizes Gerais. Ao longo do seminário, a população teve conhecimento das diretrizes apresentadas pelo Núcleo Técnico e pôde sanar suas dúvidas sobre cada uma das 95 diretrizes gerais apresentadas, se manifestar sobre sua concordância ou não sobre o material apresentado, através de uma ficha entregue a todos os presentes, além do espaço para apresentar sugestões de forma escrita. As diretrizes gerais foram aprovadas no Seminário da Cidade. Como resultado da Etapa 03, validou-se o Produto 03: Estudos de Concepção, que contém os objetivos e diretrizes para o Plano Diretor, além da proposta básica acerca dos conceitos que se pretendem implantar no território com a Minuta de legislação que juntamente com os instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade irão configurar o novo Plano Diretor do município.

Os objetivos propostos no Produto 03 – Estudos de Concepção buscam o alinhamento com as diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade, que agrupa orientações para o pleno desenvolvimento das funções sociais, englobando aspectos relativos ao ordenamento territorial, ao direito a cidades sustentáveis, à gestão democrática, à preservação ambiental, à cooperação entre agentes públicos e privados, à distribuição dos ônus e bônus decorrentes dos processos de urbanização, entre outros aspectos. Além disso, os objetivos propostos para o novo Plano Diretor de Passo Fundo consideram as orientações fixadas na Agenda 2030 que consiste em uma Declaração organizada pela ONU - Organização das Nações Unidas, que estabelece 17 Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS, composto por 169 metas. Os 17 Objetivos são integrados e indivisíveis, e mesclam, minimamente, e de forma equilibrada três dimensões do desenvolvimento sustentável: a econômica, a social e a ambiental.

Dentre as temáticas elencadas na metodologia da Revisão do Plano Diretor, foram definidos grupamentos que se entrelaçam entre anseios, condicionantes, potencialidades, entraves que convergem em demandas e processos complexos. As estratégias a serem adotadas em busca da promoção do desenvolvimento sustentável é um desafio para todas as cidades e envolvem ações e dimensões como conservação dos recursos naturais, redução dos impactos ambientais, sociais e econômicos perpassando as diferentes temáticas e a mudança comportamental da sociedade como um todo. Avaliando as constantes transformações e as dinâmicas relacionadas ao desenvolvimento municipal, como movimentos migratórios, situações econômicas e segurança pública, novos desafios são gerados aos setores da gestão pública, ampliando a complexidade da tomada de decisão quanto ao uso e ocupação do território municipal e o consenso das diretrizes legais que serão pactuadas com a comunidade e consequentes inter relações relativas à retomada da revisão do Plano Diretor.

Sob este entendimento, é fundamental ter uma visão integrada de território em três escalas: Macro, onde são analisados os fenômenos em relação à escala regional; Meso (médio) abordando os fenômenos de sistemas de estruturação de demandas do território municipal como um todo; Micro, abrangendo porções e características específicas de porções do território. As políticas públicas devem permear, minimamente, essas três esferas visando integrar estratégias de ordenamento territorial, uso e ocupação do solo, soluções de mobilidade, incentivos à produção de Habitação de Interesse Social, regularização fundiária, desenvolvimento econômico, preservação e proteção ambiental, inovações,



mecanismos de inclusão e participação social, implantação de novos instrumentos urbanísticos e oportunidades de qualificação do município e da vida da comunidade, entre outras ações.

A visão integrada facilita a coordenação entre setores da administração municipal e a execução de metas, ações e projetos de forma coesa e, por conseguinte, a qualificação da gestão pública, bem como a implantação de soluções e de mecanismos de monitoramento, avaliação e gestão democrática contínua facilitam o alcance dos objetivos estabelecidos no Plano Diretor. Com base nos conceitos de gestão integrada e aprimoramento das interfaces do planejamento territorial, assim como a qualificação das políticas públicas, os objetivos definidos como resultado do Produto 03 – Estudos de Concepção, já aprovados durante as etapas executadas anteriormente pelo Município, são:

**OBJETIVO GERAL:** De acordo com o aprovado pelo Município, o Plano Diretor deve buscar o seguinte objetivo geral:

***“Promover o acesso universal à cidade através da qualificação do território nos bairros, buscando bem-estar da população, o uso sustentável dos recursos naturais e desenvolvimento socioeconômico e cultural”.***

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS:** Durante a Etapa 03 realizada pelo Município, foram estabelecidos os objetivos específicos para cada temática, conforme:

- i. Mobilidade Sustentável:** *“Organizar e normatizar o sistema viário, com ênfase na priorização do transporte a pé, cicloviário e coletivo sobre o transporte individual, conforme hierarquização da Mobilidade Sustentável.”*
- ii. Espaços Públicos e Equipamentos Sociais:** *“Ampliar e qualificar a rede de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres de uso público, promovendo o convívio social e o acesso a serviços essenciais à vida urbana.”*
- iii. Desenvolvimento Econômico e Inovação:** *“Fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo e a distribuição das oportunidades de trabalho no território.”*
- iv. Meio Ambiente e Ocupação Do Território:**
  - a. Uso e Ocupação Do Solo:** *“Ordenar e orientar o uso e ocupação do território, promovendo a diversidade de usos e a vitalidade urbana, considerando a sustentabilidade e a potencialidade da infraestrutura em prol do interesse coletivo.”*
  - b. Paisagem e Patrimônio:** *“Promover, proteger e preservar os bens de valor histórico-cultural, paisagístico e natural do Município, fomentando o resgate e a preservação da memória como meio de transformação social e política e de consolidação da identidade do Município e de seus cidadãos.”*
  - c. Habitação:** *“Implementar política habitacional e de regularização fundiária integrada às políticas sociais e ambientais, ampliando o acesso à habitação de interesse social e à terra urbanizada.”*
  - d. Meio Ambiente:** *“Promover a preservação do patrimônio ambiental, observando os princípios do desenvolvimento sustentável.”*
- v. Gestão, Participação e Controle Social:** *“Garantir a função social da propriedade, implementando instrumentos urbanísticos que garantam a gestão democrática, desestimulem a retenção especulativa da terra e promovam o retorno à coletividade dos benefícios decorrentes da urbanização.”*

Considerando também o contexto de mudanças climáticas, o planejamento territorial integrado, com viés sustentável e resiliente, é fundamental para preparar os municípios para enfrentar os desafios decorrentes do contexto dos eventos extremos, como identificação de áreas suscetíveis a riscos e a criação de planos de contingência em contraponto à necessidade de mudanças comportamentais da sociedade



como um todo, mediante a adoção de estratégias de adaptação e mitigação, uso eficiente dos recursos naturais, preservação de áreas verdes, mobilidade sustentável, construção de edificações com soluções sustentáveis, uso eficiente dos recursos em busca da garantia da qualidade de vida das futuras gerações. Avaliando as constantes transformações e as dinâmicas relacionadas ao desenvolvimento municipal, como movimentos migratórios, situações econômicas, segurança pública e impactos das mudanças climáticas, novos desafios são gerados aos setores da gestão pública. Nesse sentido, torna-se essencial que a Administração Pública aprimore as ferramentas de gestão territorial.

Dada a complexidade, cenário e desafios atuais relacionados ao planejamento e gestão territorial, a equipe técnica do município entende que a retomada da revisão do Plano Diretor requer a contratação de equipe técnica especializada em áreas multidisciplinares considerando que a consultoria e a assessoria qualificará o debate e proposição de soluções alinhadas com os demais planos e legislações municipais, bem como com as políticas em nível estadual, federal, ou ainda, baseadas em melhores práticas e instrumentos adotados em outros países, desde que respeitadas as normativas brasileiras e a realidade local. Frente ao exposto, justifica-se a solicitação e elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP para a contratação de serviços técnicos de assessoria e consultoria especializada para a Retomada da Revisão do Plano Diretor, conforme demanda:

- I. Contratação de empresa de assessoria e consultoria especializada para a Retomada da Revisão do Plano Diretor do Município como subsídio à Equipe Técnica Municipal na tomada de decisões relativas à elaboração das minutas e projetos de leis relativas às políticas públicas de ordenamento territorial.

### 3.0 ÁREA REQUISITANTE

A área requisitante é a Secretaria de Planejamento - SEPLAN.

### 4.0 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza especial e complexidade do serviço, concebido como um trabalho intelectual, desenvolvido para um território específico, não podendo ser descrito como comum, objetiva-se a contratação descrita neste ETP, a fim de prover um conjunto de soluções de planejamento ao município conforme descrito no escopo da contratação. O serviço deverá ser prestado por empresa especializada de serviços de arquitetura e engenharia, em consórcio de empresas ou não, qualificadas e registradas nos conselhos profissionais, com equipes técnicas conforme especificado neste documento e demais requisitos a serem detalhados no Termo de Referência. Considerando a natureza do serviço, entende-se que a modalidade da contratação deve ser mediante técnica e preço, prevista na Lei 14.133/2021, visto que esta modalidade pondera com maior peso a qualificação técnica em relação ao preço, portanto, permite que a contratação julgue a melhor proposta e equipe mais qualificada para fornecer o serviço ao município, considerando que o Plano Diretor é o instrumento básico de desenvolvimento e expansão urbana, nos termos do Estatuto da Cidade.

#### 4.1 Serviços técnicos especializados de assessoria e consultoria para a retomada da revisão do Plano Diretor

Tem como objetivo a contratação de assessoria e consultoria especializada com o fornecimento de mão-de-obra técnica externa com o viés de concretizar e finalizar a Etapa 04 - Elaboração da Minuta de Projeto de Lei, dando sequência às etapas metodológicas e os pactos firmados com a população. Os objetivos são apresentados resumidamente a seguir:

- I. Retomar a Revisão do Plano Diretor com o objetivo da efetivação da etapa final estabelecida na metodologia participativa vigente, etapa 04 - Elaboração da Minuta do Projeto de Lei, dando sequência às etapas já realizadas pelo Município mediante assessoria e consultoria técnica especializada para continuidade e finalização da Revisão do Plano Diretor do Município com base nos princípios e exigências estabelecidas na Lei Federal nº. 10.257/01 (Estatuto da Cidade), entre outras exigências a serem descritas no Edital;
- II. Disponibilizar mão-de-obra de equipe técnica multidisciplinar, equipamentos e materiais necessários para a elaboração de estudos, análises, proposições, instrumentos urbanísticos, reuniões, debates, audiências públicas, mobilizações, suporte técnico/jurídico e formatação de documentos que culminarão nas minutas dos Projetos de Lei decorrentes do ordenamento territorial municipal relativos à Revisão do Plano Diretor e demais elementos pertinentes ao escopo da contratação a serem detalhados no termo de Referência;
- III. Capacitar e transferir conhecimentos à equipe multidisciplinar de servidores municipais, agentes sociais, representantes da sociedade civil, movimentos populares e da comunidade em geral, abrangendo as temáticas e embasamento técnico, administrativo e legal durante as FASES, ações e atividades a serem definidas no Termo de Referência relativas ao processo de retomada da revisão do Plano Diretor.

#### **4.2 Composição da equipe técnica da empresa a ser contratada**

Dada a complexidade e abrangência que envolve a Revisão do Plano Diretor, a equipe de técnica da Contratada deve ser especializada em planejamento urbano e direito urbanístico, em especial os profissionais arquitetos e urbanistas, atendendo as normativas legais do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU. A equipe técnica municipal entende que deve ser considerado como requisito mínimo a ser exigido para a equipe técnica da contratada a presença de profissionais não somente com a experiência comprovada na elaboração de planos diretores e minutas de legislações publicadas conforme legislações vigentes, como também a observância ao porte populacional do município, que deve ser compatível com o município de Passo Fundo. Além disso, devem demonstrar expertise na condução de processos em que foram estabelecidos parâmetros urbanísticos para a regulamentação da aplicação efetiva de instrumentos urbanísticos, gestão democrática e sistema de monitoramento de implementação do Plano Diretor, requisito que qualifica o planejamento territorial.

Como critério de seleção do coordenador geral e do coordenador de mobilidade, foi estabelecido a comprovação de experiência na função para elaboração de Planos Diretores em municípios a partir de 100.000 habitantes. Conforme o Censo de 2022, a cidade de porte médio é demograficamente definida como aquela com população entre 100 mil e 500 mil habitantes, portanto, foi adotado o critério mínimo pelo menos 100.000 habitantes, visto que as dinâmicas intraurbanas e regionais para uma cidade que atualmente comporta 206.215 habitantes serão diferentes, por exemplo, de que um município com apenas 50 mil habitantes, exigindo a capacidade dos coordenadores quanto ao gerenciamento desta complexidade. Não obstante, Passo Fundo ainda resguarda similaridades a outros municípios com pelo menos 100.000 habitantes, que comportam dinâmicas de expansão populacional de forma vertical e horizontal simultâneas, que em municípios com 500.000 habitantes já estão consolidadas ou restritas, portanto, admite-se um requisito inferior à população atual, visando também ampliar a concorrência do certame e abranger profissionais que realizaram trabalhos que contemplaram dinâmicas de expansão urbana, mas dentro da classificação das cidades médias.

Para os outros membros da equipe técnica, requisito mínimo será balizado pela participação na elaboração de planos diretores para cidades de pelo menos 20.000 habitantes, o parâmetro de obrigatoriedade estabelecido pelo Estatuto das Cidades, visando também ampliar a concorrência no certame. Além disso, a Contratada deverá contar com profissionais especializados nas temáticas pertinentes à revisão do Plano Diretor. Para execução dos serviços do OBJETO a Contratada deverá dispor de equipe de técnica multidisciplinar especializada, atendendo ao exposto no quadro 02:

<b>Equipe técnica multidisciplinar da Empresa Contratada</b>	
<b>FUNÇÃO</b>	<b>Requisitos Mínimos</b>
<b>Coordenador(a) Técnico titular - preposto (a)</b>	Ensino superior em Arquitetura e Urbanismo. Registro ativo no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU. Experiência no exercício da função de coordenador(a) geral e/ou coordenador(a) técnico(a) de equipe multidisciplinar concernente à elaboração de 01(um) Plano Diretor Municipal em município com, no mínimo, 100.000 (cem) mil habitantes de acordo com o Censo do IBGE, comprovado mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico com Atestado (CAT-A) emitida pelo CAU/CREA, sendo que o Atestado deverá confirmar a participação do profissional e ser emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado para qual o serviço foi prestado.
<b>Interlocutor(a) Técnico(a) – suplente do Coordenador(a) Técnico(a)</b>	Ensino superior em Arquitetura e Urbanismo. Registro ativo no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU. Experiência no exercício da função coordenador(a) Técnico(a) e/ou integrante de equipe multidisciplinar, concernente à elaboração de 01 (um) Plano Diretor Municipal em município com, no mínimo, 20.000 (vinte) mil habitantes de acordo com o Censo do IBGE, comprovado mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico com Atestado (CAT-A) emitida pelo CAU/CREA, sendo que o Atestado deverá confirmar a participação do profissional e ser emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado para qual o serviço foi prestado.
<b>Integrante de equipe técnica – Aspectos de mobilidade</b>	Ensino superior em Arquitetura e Urbanismo ou em Engenharia Civil. Registro ativo no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Conselho de Engenharia e Agronomia (CREA). Experiência no exercício da função de coordenador(a) ou integrante de equipe multidisciplinar, responsável pelos aspectos de mobilidade, concernente à elaboração de 01 (um) Plano Diretor Municipal em município com, no mínimo, 100.000 (cem) mil habitantes de acordo com o Censo do IBGE, comprovado mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico com Atestado (CAT-A) emitida pelo CAU/CREA, sendo que o Atestado deverá confirmar a participação do profissional e ser emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado para qual o serviço foi prestado.
<b>Integrante de equipe técnica - Aspectos Jurídico(a)</b>	Ensino superior em Direito ou Ciências Jurídicas. Atestado comprovando experiência na função de integrante de equipe multidisciplinar, responsável pelos aspectos jurídicos, concernente à elaboração de legislação de 01 (um) Plano Diretor Municipal, em município com, no mínimo, 20.000 (vinte) mil habitantes de acordo com o Censo do IBGE. O Atestado deverá confirmar a participação do profissional e ser emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado para qual o serviço foi prestado.
<b>Integrante de equipe técnica - Aspectos Ambientais</b>	Ensino superior em Engenharia ambiental ou Biologia. Atestado comprovando experiência na função de integrante de equipe multidisciplinar, responsável pelos aspectos ambientais, concernente à elaboração de 01 (um) Plano Diretor Municipal, em município com, no mínimo, 20.000 (vinte) mil habitantes de acordo com o Censo do IBGE. O Atestado deverá confirmar a participação do profissional e ser emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado para qual o serviço foi prestado.
<b>Integrante de equipe técnica - Aspectos econômicos</b>	Ensino superior em Economia. Atestado comprovando na função de integrante de equipe multidisciplinar, responsável pelos aspectos econômicos, concernente à elaboração de 01 (um) Plano Diretor Municipal, em município com, no mínimo, 20.000 (vinte) mil habitantes de acordo com o Censo do IBGE. O Atestado deverá confirmar a participação do profissional e ser emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado para qual o serviço foi prestado.

Quadro 02: Equipe técnica a Retomada da Revisão do Plano Diretor.

Em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, no Termo de Referência (TR) serão definidos os critérios da comprovação de experiência, sendo obrigatório atender a todos os requisitos de habilitação, apresentando, juntamente com a proposta, a documentação comprobatória da sua capacidade técnica e operacional, tais como atestados de capacidade técnica, declarações, entre outros documentos comprobatórios, em atendimento aos requisitos técnicos e legais a serem estabelecidos para a licitação.

#### 4.3 Da obrigatoriedade de escritório local

Diante da complexidade do OBJETO, a execução dos serviços exigirá uma comunicação constante com a equipe técnica do município. Neste sentido, a equipe técnica da Seplan entende ser primordial a exigência de que a empresa a ser contratada disponha e mantenha local físico para instalação de escritório de trabalho localizado no município de Passo Fundo/RS, durante a vigência do contrato a ser firmado.

A Revisão de um Plano Diretor é um processo altamente complexo, que envolve aspectos técnicos, legais, sociais, ambientais, econômicos, políticos e territoriais, entre outros. As análises técnicas multidisciplinares incluem levantamentos de documentos, avaliações territoriais, legais, visitas de campo, interpretação de imagens, mapeamentos temáticos englobando diversas áreas do conhecimento, tais como urbanismo, arquitetura, geografia, direito urbanístico, meio ambiente, mobilidade, habitação, patrimônio, sociologia, entre outros. Os debates e análises são amplos e intrincados durante todas as fases do processo, que engloba diagnóstico, prognóstico, propostas, minuta, projetos e regulamentos legais, validação popular e aprovação legislativa.

O requisito de ter uma sede local torna a comunicação entre as equipes técnicas da empresa a ser contratada e a do município fluida e eficiente, estabelecendo ritmo de trabalho conjunto em cumprimento às exigências a serem estabelecidas para a contratação. Assim, entende-se fundamental para o desenvolvimento de todo o processo a integração entre as equipes técnicas com a realização debates constantes de temas sensíveis, tais como delimitação de zoneamentos, parâmetros urbanísticos, condicionantes legais, ambientais, regularização fundiária e produção de habitação de interesse social, áreas de expansão urbana, densidade, implementação de instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, entre outros, em cumprimento das responsabilidades e atenção técnica e jurídica na proposição de redação dos instrumentos e normativas legais de uso e ocupação do solo. Este requisito justifica-se ainda devido à limitação de estrutura física disponível na Prefeitura do Município.

Em conformidade com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, a participação da sociedade é primordial em todo o processo, devendo envolver diretamente agentes locais que atuam em diferentes esferas, conciliando interesses, por vezes divergentes, de diversos atores públicos, privados, setor produtivo, movimentos sociais e a população em geral constituindo, assim, fundamental para estreitar a comunicação entre as partes durante a evolução e execução dos serviços da retomada da Revisão do Plano Diretor. Ainda, a articulação constante com o poder público é fundamental para qualificar o desempenho, evolução e execução dos serviços que demandam contato frequente com secretarias municipais, vereadores e órgãos públicos locais.

A instalação de um escritório local no município durante o período de execução e vigência do contrato qualifica o controle e interação entre as equipes da empresa contratada e da equipe técnica municipal. Essa medida visa garantir maior efetividade na fiscalização, facilitar a realização de reuniões técnicas presenciais e o desenvolvimento dos serviços, produtos e cronogramas a serem detalhados no Termo de Referência, contribuindo, ainda, para o cumprimento dos objetivos e prazos do contrato, bem como para o controle do orçamento e dos recursos empregados pela administração pública. Ademais, ter uma base física local dá transparência ao processo e demonstra o compromisso entre a Administração Pública em cumprir o objetivo supremo de desenvolver a retomada da Revisão do Plano Diretor atendendo as determinações legais.

Cumprir destacar, que o escritório local deve ainda ser devidamente estruturado e equipado com a infraestrutura necessária para a realização dos serviços a serem contratados, atendendo às exigências a serem estabelecidas no Termo de Referência. Dado o porte do município e demais motivos práticos, operacionais e legais já desvendados, um escritório local serve como ponto de apoio para as equipes técnicas da contratada e do município, facilitando o trabalho diário, o armazenamento de documentos, o uso de equipamentos e o atendimento a interessados no processo, além de permitir a compreensão aprofundada da gestão e dinâmicas territoriais relativas à realidade municipal. Neste contexto, a Equipe Técnica Municipal e a equipe da Empresa Contratada devem estar plenamente alinhadas nos debates,



conceitos, soluções e propostas relativas à elaboração das políticas públicas de ordenamento territorial vinculadas ao processo de Revisão do Plano Diretor.

#### 4.4 Prazo

Estima-se que o prazo de vigência da contratação abranja 18 meses, respectivamente, contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado, observadas as normas que disciplinam a matéria. A prorrogação do contrato, se necessária, ocorrerá mediante Termo Aditivo, nas hipóteses do capítulo VII da Lei 14.133/2021, com solicitação expressa da empresa a ser contratada, 60 (sessenta) dias antes do término do contrato, sendo este prazo relacionado às entregas dos itens do objeto.

### 5.0 DEMAIS REQUISITOS

#### 5.1 Da proteção de dados

Dada a integração entre dados públicos, especialmente os tributários, deverão ser observados os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD - Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 e outras aplicáveis à segurança de dados.

#### 5.2 Do material produzido

Todo o material produzido, tanto os arquivos impressos como os arquivos digitais em formato editável e não editável, decorrente da execução do objeto ficará de posse e será propriedade exclusiva do Município, mediante formalização em contrato. Os demais requisitos serão definidos no Termo de Referência. Os materiais entregues deverão ser padronizados quanto à nomenclatura, sendo possível, no mínimo, identificar o tipo de dado, data de entrega, versão, controle de revisões e a região e demais especificações que constarão no termo de Referência. O padrão deverá constar nos relatórios de entrega.

#### 5.3 Dos riscos

O mapa de riscos da contratação encontra-se em anexo a este ETP. A definição dos riscos inerentes aos serviços, tanto para a contratante quanto para a contratada, bem como as responsabilidades de prevenção, mitigação e medidas corretivas serão definidas na Matriz de Risco anexa ao Termo de Referência a ser elaborado.

### 6.0 LEVANTAMENTO DE MERCADO

Na análise de mercado foram avaliadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais, todavia, em geral não há diferenças metodológicas no escopo das contratações. A equipe técnica do município avaliou que a descrição do escopo relativo à contratação destes serviços segue as normativas e recomendações técnicas nacionais de caráter obrigatório pertinentes à execução dos serviços. No caso específico do município de Passo Fundo, a metodologia referente a execução da revisão do Plano Diretor foi definida e aprovada em audiência pública com base nas mesmas normativas e exigências legais e permanece vigente. Considerando que a situação local é de retomar o processo de revisão dando sequência às etapas já realizadas no município, o escopo da contratação local diferencia-se, em partes, haja vista que mais da metade do processo – etapas 01, 02 e 03 – já foi realizado e validado com a comunidade, sendo necessária a contratação da última etapa – 04 – referente à sequência metodológica e conclusão do processo. Os serviços pretendidos na contratação compreendem estudos, avaliações e formulação de proposições a partir das diretrizes pactuadas com a coletividade anteriormente, retomando o processo mediante a promoção do amplo debate público com diferentes agentes e participação da população em geral em atividades e dinâmicas audiências públicas, as quais culminarão na elaboração e redação dos respectivos projetos de lei e regulamentos específicos observando os trâmites e exigências legais e providências administrativas. As etapas realizadas da revisão do Plano Diretor abrangeram aspectos conceituais e a revisão dos objetivos e

diretrizes de planejamento para o município, sendo que, a partir dessas definições, a empresa a ser contratada deve retomar o debate atendendo aos conceitos já estabelecidos e realizar análises considerando não somente os parâmetros de ordenamento territorial que interferem diretamente no modelo espacial e estruturação do território, mas também a proposição de estratégias e metas a serem estabelecidas, juntamente com os instrumentos urbanísticos e jurídicos do Estatuto da Cidade, que orientarão a consolidação da visão de futuro para o Município.

Os serviços são considerados complexos visto que o escopo requer abordagem multidisciplinar e com articulação entre aspectos urbanísticos, jurídicos, institucionais, socioeconômicos e ambientais, assegurando o pleno atendimento às diretrizes da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), além do cumprimento de resoluções, diretrizes e recomendações técnicas aplicáveis. Os serviços compreendem, ainda, a identificação, seleção e regulamentação dos instrumentos urbanísticos legalmente previstos, considerados pertinentes, adequados e proporcionais à realidade socioespacial, às características urbanas e ao porte do município, bem como às suas capacidades institucionais, administrativas, o que justifica a natureza especializada da contratação e a exigência de qualificação técnica compatível com a complexidade dos serviços a serem prestados.

Nesta seara, para além da retomada e conclusão do processo de revisão do Plano Diretor, a motivação do procedimento licitatório respalda-se na obrigatoriedade de regulamentação de instrumentos da política urbana previstos na Lei Federal nº. 10.257/2001 o que requer análises integradas e avaliações específicas destinadas ao aprimoramento de políticas públicas e instrumentos urbanísticos frente às exigências e oportunidades de qualificação dos mecanismos de planejamento e gestão democrática no território municipal. Como exemplo, menciona-se a regulamentação do instrumento urbanístico definido como Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do art. 28 do Estatuto da Cidade.

A legislação federal condiciona a aplicação da Outorga Onerosa compatível com o Plano Diretor, mediante a especificação de critérios objetivos de natureza urbanística, econômica e jurídica. A inexistência ou inadequação dessa regulamentação compromete a legalidade dos atos administrativos subsequentes, impede a exigência legítima da contrapartida financeira e expõe o Município a riscos de insegurança jurídica relativa à justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes da urbanização. O referido instrumento possui elevada complexidade técnico-jurídica, não se confundindo com tributo ou preço público, exigindo estudos técnico integrados de planejamento urbano, que envolvem, de forma simultânea, a análise do adensamento urbano e da capacidade da infraestrutura existente, a avaliação econômica da valorização do solo urbano, a modelagem objetiva dos critérios de cálculo da contrapartida financeira, a compatibilização com o Plano Diretor, o zoneamento e as normas de uso e ocupação do solo, bem como a definição da destinação dos recursos arrecadados, conforme disposto no art. 31 do Estatuto da Cidade, em conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, proporcionalidade e segurança jurídica.

A equipe técnica municipal, embora plenamente capacitada para o desempenho de suas atribuições ordinárias e permanentes, não dispõe, de forma estruturada, contínua e integrada, da especialização técnica necessária para a realização de estudos aprofundados específicos, exigidos para a elaboração da normativa referente à regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, entre outros instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade. Tal circunstância não caracteriza falha administrativa ou insuficiência funcional, mas decorre do reconhecimento objetivo da natureza excepcional, não rotineira, predominantemente intelectual e multidisciplinar do serviço, o qual extrapola as atividades regulares e realidade da Administração Pública municipal. Neste quesito, a contratação mostra-se imprescindível para assegurar consistência técnica, segurança jurídica e efetividade na formulação e implementação de instrumentos e políticas de ordenamento territorial vigentes.

Nesse contexto, a opção administrativa pela contratação de equipe técnica multidisciplinar especializada mostra-se plenamente justificada, configurando medida preventiva e alinhada às boas práticas de governança pública, destinada à mitigação de riscos e à promoção da eficiência administrativa. O objeto da contratação caracteriza-se como serviço técnico profissional especializado, de natureza predominantemente intelectual, nos termos da Lei nº 14.133/2021, exigindo qualificação técnica

específica, experiência comprovada e atuação integrada de diferentes áreas do conhecimento, o que afasta qualquer alegação de padronização ou de possibilidade de execução adequada por meios ordinários.

Diante disso, foi constatada a disponibilidade no mercado de empresas com expertise na área, cujo ramo de atividade é compatível com o objeto pretendido, garantindo a qualidade e a conformidade com as normas técnicas exigidas - elemento fundamental a ser considerado na definição das exigências e requisitos mínimos relativos aos documentos comprobatórios referentes à capacidade técnica operacional e o “know-how” da equipe da empresa a ser contratada. Destarte, a contratação pretendida encontra respaldo na existência de diversas empresas e instituições com comprovada capacidade técnica e jurídica para a prestação dos serviços objeto do certame, notadamente no que se refere à elaboração e revisão de regimentos do Plano Diretor, à regulamentação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, à recuperação de mais-valias fundiárias, ao aprimoramento dos sistemas de controle urbanístico e à implementação de mecanismos de gestão democrática da cidade, conforme os preceitos legais vigentes.

O mercado nacional dispõe de número significativo de consultorias técnicas especializadas, compostas por equipes multidisciplinares integradas por profissionais das áreas de urbanismo, arquitetura, engenharia, economia urbana, direito urbanístico, meio ambiente e planejamento territorial, que acumulam experiência na elaboração de planos diretores municipais, leis de uso e ocupação do solo, regulamentação instrumentos de captura e redistribuição da valorização imobiliária decorrente da dinâmicas, ações estruturação e construção do território municipal. A atuação dessas empresas é amplamente reconhecida pela execução de contratos similares em municípios de diferentes portes e regiões do país, envolvendo, além da produção normativa, a elaboração de estudos técnicos de valoração fundiária, modelagem de critérios objetivos de cálculo de contrapartidas urbanísticas, estruturação de sistemas de monitoramento e controle do uso do solo, bem como a condução de processos participativos e de gestão democrática, em consonância com o art. 43 e seguintes do Estatuto da Cidade.

Ressalte-se que os serviços pretendidos possuem natureza predominantemente intelectual e especializada, mas não apresentam caráter singular ou exclusivo, sendo passíveis de execução por múltiplos agentes econômicos devidamente qualificados. Tal circunstância afasta qualquer alegação de inviabilidade de competição e confirma a adequação da realização de procedimento licitatório, assegurando a observância dos princípios da isonomia, da impessoalidade, da publicidade e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. Além disso, a própria consolidação do Estatuto da Cidade, promulgada em 10 de julho de 2001, ao longo dos últimos anos fomentou o desenvolvimento de um mercado técnico especializado em planejamento urbano e regulação urbanística, ampliando significativamente o número de empresas aptas a prestar serviços de alta complexidade relacionados ao ordenamento e pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos das diretrizes gerais estabelecidas no art. 2º do Estatuto da Cidade, demais regimentos, legislações e boas práticas de governança urbana. Diante desse contexto, resta plenamente justificada a premissa de que há oferta de empresas com experiência técnica e jurídica comprovada para atender ao objeto da contratação, garantindo ambiente concorrencial adequado, viabilidade do certame licitatório e atendimento ao interesse público, sem prejuízo da qualidade técnica dos serviços a serem executados.

Considerando a natureza especial e complexidade do serviço, concebido como um trabalho intelectual técnico/jurídico, a contratação de equipe técnica especializada, qualificada e com experiência comprovada, aprimora o debate e a proposição de ações e estratégias alinhadas com os demais planos e legislações municipais, é de suma relevância destacar que o Edital da contratação a ser elaborado deve especificar requisitos mínimos necessários para a comprovação da expertise na elaboração de estudos e minutas de legislações que resultaram na efetiva publicação de Planos Diretores compatíveis com o porte do município. É importante salientar que os requisitos mínimos para participar da licitação serão estabelecidos pela equipe técnica municipal e constarão no Termo de Referência, em conformidade com os objetivos e diretrizes já estabelecidas pelo município e normativas legais aplicáveis.

A equipe técnica municipal entende que deve ser considerado como requisito mínimo a ser exigido para a equipe técnica da contratada a presença de profissionais não somente com a experiência comprovada na elaboração de planos diretores e minutas de legislações publicadas conforme legislações

vigentes, como também a observância ao porte populacional do município. Além disso, devem demonstrar expertise na condução de processos em que foram estabelecidos parâmetros urbanísticos para a regulamentação da aplicação efetiva de instrumentos urbanísticos, gestão democrática e sistema de monitoramento de implementação do Plano Diretor, requisito que qualifica o planejamento territorial.

Entende-se que os requisitos de qualificação técnica da equipe multidisciplinar que serão incorporados no Edital encontram-se devidamente fundamentados na legislação urbanística vigente e na complexidade dos serviços objeto da contratação, especialmente no que se refere à elaboração e/ou revisão do Plano Diretor Municipal. As exigências relativas à formação acadêmica, ao registro profissional nos respectivos conselhos de classe (CAU e CREA) e à comprovação de experiência técnica por meio de Certidão de Acervo Técnico – CAT mostram-se necessárias e proporcionais para assegurar a adequada execução de atividades que envolvem elevado grau de especialização técnica, integração interdisciplinar e responsabilidade institucional.

A composição da equipe contempla funções de coordenação, interlocução e integração técnica nas áreas de urbanismo, mobilidade, aspectos jurídicos, ambientais e econômicos, refletindo a natureza multidimensional do planejamento territorial e atendendo às diretrizes da política urbana previstas na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Os requisitos de experiência profissional foram definidos de forma compatível com a escala e a complexidade do objeto, vinculando-se à elaboração de Plano Diretor Municipal em municípios com quantitativo populacional mínimo adequado às exigências legais. Ressalte-se que o Estatuto da Cidade estabelece a obrigatoriedade de Plano Diretor para municípios com população igual ou superior a 20.000 (vinte mil) habitantes, razão pela qual os requisitos de experiência admitem expressamente a comprovação de atuação em municípios desse porte, não excluindo a participação de empresas que tenham prestado serviços em municípios de pequeno porte. Dessa forma, preserva-se a ampla competitividade do certame, ao mesmo tempo em que se assegura a comprovação de experiência compatível com as obrigações legais mínimas impostas ao planejamento urbano municipal. Adicionalmente, a previsão de requisitos diferenciados para funções de coordenação e integração técnica, considerando experiências em municípios com até 100.000 (cem mil) habitantes, mostra-se tecnicamente razoável, na medida em que tais funções demandam maior capacidade de articulação, coordenação interdisciplinar e domínio metodológico, compatíveis com maior complexidade institucional e territorial.

Destaca-se, ainda, que os critérios de pontuação da nota técnica a serem especificados no Termo de Referência não têm por finalidade restringir a participação de licitantes que comprovem experiência em municípios de pequeno porte, em conformidade com o requisito obrigatório estabelecido pelo Estatuto da Cidade. Todavia, a metodologia de avaliação técnica pretende atribuir pontuação diferenciada às experiências desenvolvidas em municípios de maior porte populacional, considerando que estes apresentam dinâmicas urbanas mais complexas, maior diversidade de usos do solo, intensificação dos conflitos territoriais, maior pressão sobre a infraestrutura urbana, mobilidade, habitação e meio ambiente, além de desafios institucionais e participativos mais abrangentes, o que demanda maior capacidade técnica, metodológica e de articulação interdisciplinar, compatível com o município de Passo Fundo no conceito de cidade de porte médio.

Tal diferenciação possui caráter exclusivamente classificatório, sem efeito eliminatório, assegurando a ampla competitividade do certame, a isonomia entre os licitantes e a observância dos princípios da proporcionalidade, razoabilidade e julgamento objetivo, nos termos estabelecidos para a avaliação e requisitos mínimos para concorrência na modalidade Técnica e Preço, de acordo com a Lei nº 14.133/2021. Assim, os requisitos estabelecidos observam os princípios da legalidade, isonomia, razoabilidade, proporcionalidade e julgamento objetivo, assegurando que o certame permaneça competitivo e, simultaneamente, que a empresa contratada disponha de equipe tecnicamente qualificada e apta a atender às exigências legais, técnicas e institucionais inerentes à elaboração e revisão do Plano Diretor Municipal.

Diante de todo o exposto, resta evidenciado que a contratação objeto do certame licitatório encontra-se devidamente fundamentada sob os aspectos técnico, jurídico e administrativo, revelando-se necessária e plenamente compatível com a demanda municipal.



## 7.0 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COM UM TODO

Trata-se de um serviço especializado e complexo, com necessidade de equipe técnica responsável multidisciplinar, qualificada e com experiência comprovada, visando garantir a qualidade dos produtos e serviços entregues ao município.

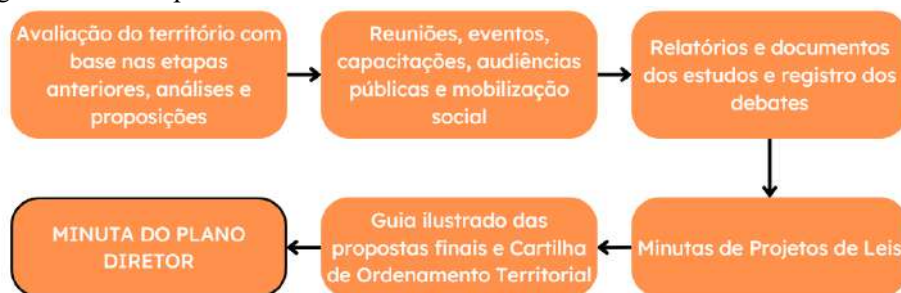


Figura 06: Fluxograma do OBJETO.

Tendo em vista o tempo decorrido desde a execução da Etapa 03 e que o intuito desta contratação é dar sequência aos trabalhos de Revisão do Plano Diretor, a retomada do processo envolve a realização de diferentes FASES, que abrangem reuniões, capacitações, audiências, elaboração de produtos, entre outras obrigações. É imprescindível que a empresa a ser contratada cumpra todas as exigências que serão estabelecidas detalhadamente no Termo de Referência, até que haja consenso e acordo final entre as partes envolvidas, tais como equipe técnica municipal, gestores, delegados, agentes sociais, comunidade e a validação dos produtos que culminarão nos documentos que abrangem a formatação das minutas, conforme exigências legais e as demais definições que serão descritas no Edital.

Destaca-se fundamental a reinserção dos atores, gestores, entidades e comunidade no processo de Retomada da Revisão do Plano Diretor. Neste sentido, são previstas reuniões, audiências públicas e dinâmicas em diferentes esferas de participação social, administrativas e técnicas, incluindo o debate das proposições, a capacitação e a transferência de conhecimento relativas às temáticas que envolvem todo o processo de planejamento e a tomada de decisões relativas à elaboração das políticas públicas de ordenamento territorial. A execução será dividida em 03 (três) FASES interdependentes:

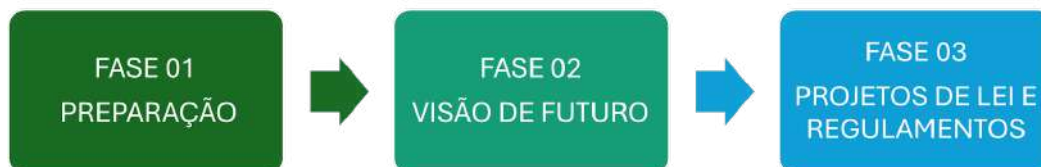


Figura 07: Fases para desenvolvimento dos serviços de Retomada da Revisão do Plano Diretor.

Na fase de Preparação será estruturado e detalhado o plano executivo dos trabalhos a serem cumpridos ao longo da contratação. A partir das Etapas já realizadas pela equipe técnica municipal, a empresa a ser contratada procederá análises e estudos preliminares relativos aos diagnósticos disponíveis visando a apropriação do território municipal, sintetizando e relatando apontamentos técnico-jurídicos, interferências, correlações, condicionantes, desafios e entraves, além das potencialidades e oportunidades. Devido ao tempo decorrente, a empresa a ser contratada deverá atualizar a formatação de cenários, buscar e atualizar dados do IBGE/ CENSO 2022, bem como movimentos migratórios e ocupações irregulares no território municipal, novos parcelamentos do solo, informações das concessionárias de infraestrutura de água, esgotamento sanitário, resíduos sólidos, assim como, obras e projetos públicos concluídas, em andamento ou previstas.

A contratação inclui também a retomada da mobilização social que em conjunto com o município estabelecerão estratégias e ações para o engajamento e participação da comunidade ao longo de todo o

processo. Além disso, haja vista a complexidade e abrangência dos conteúdos e processos relacionados à Retomada da Revisão do Plano Diretor, é fundamental o debate contínuo e consenso entre a contratada e a equipe técnica municipal durante a condução de todo o trabalho e execução dos serviços. A contratada será responsável por realizar os registros das Audiências Públicas realizadas pelo Executivo e, posteriormente, junto ao Legislativo.

Neste sentido, será fundamental na contratação a realização de momentos denominados de Reuniões Técnicas, Eventos, Audiências Públicas, Capacitações e transferência de conhecimento, sendo obrigatória a presença, sem ônus para o município, do(s) preposto(s) da empresa a ser contratada em todas as momentos anteriormente mencionados. A presença física dos demais integrantes da equipe da contratada dar-se-á, caso a caso, sem ônus para o município, conforme os momentos, escopo, temática e debates ao longo do processo, sendo demandadas pela equipe técnica municipal. A empresa a ser contratada será responsável por realizar os registros dos momentos mencionados anteriormente, atendendo as normativas e legislações vigentes. Sucintamente, esses momentos serão assim especificados:

- I. REUNIÕES TÉCNICAS - realizadas semanal e presencialmente entre a equipe da empresa contratada e a equipe técnica municipal;
- II. EVENTOS - atividades, dinâmicas, reuniões, entre outras formas de interlocução, comunicação, debates e consultas públicas para Núcleo Gestor, Delegados, comunidade em geral, tanto presenciais quanto online, sendo que a quantidade de Eventos dar-se-á conforme demandas identificadas no decorrer da execução dos serviços, acordadas entre as partes, realizadas sem ônus para o município.
- III. CAPACITAÇÃO - nivelamento de conteúdos e capacitação da equipe técnica municipal, núcleo gestor, delegados, visando o nivelamento, aprendizagem e conhecimento das temáticas e normativas legais, com carga horária e escopo distribuídas conforme cronograma de execução de cada FASE.
- IV. AUDIÊNCIAS PÚBLICAS PODER EXECUTIVO - antes do encerramento de cada FASE relativa à retomada do processo de Revisão do Plano Diretor devem ser realizadas Audiências Públicas presenciais para a validação e aprovação dos produtos mediante participação popular.
- V. AUDIÊNCIAS PÚBLICAS PODER LEGISLATIVO - durante a vigência do contrato será obrigatória a participação do(s) representante(s) preposto da empresa contratada nas Audiências Públicas realizadas junto ao Legislativo Municipal, sem ônus para o município, sendo previstas no mínimo 02 Audiências, dando suporte técnico e jurídico à equipe técnica municipal quando da etapa junto à Câmara de Vereadores.

Na sequência das FASES do escopo, Visão de Futuro e Minutas das Legislações, serão realizados análises, debates e formulação de propostas de estruturação do território considerando eixos temáticos, inter-relações gerais, características, vocações, morfologia e organização do município, entre outros elementos relativos à realidade local e pertinentes ao Ordenamento Territorial. Outrossim, a elaboração de propostas dar-se-á a partir dos conceitos, diretrizes constantes no Produto 03: Estudos de Concepção, já aprovado em Audiência Pública realizada pelo município, bem como dos instrumentos legais disponíveis no Estatuto da Cidade. Os debates técnico/jurídico envolvem análises e proposições de macrozoneamento, zoneamento, sistema viário, uso e ocupação do solo, parâmetros e instrumentos urbanísticos, gestão democrática, sistema de monitoramento e aplicação da legislação, entre outros.

O conteúdo das Minutas de Projetos de Leis do Plano Diretor deve observar as recomendações legais e resoluções pertinentes à gestão democrática e o controle social, bem como observar as técnicas legislativas, destacando-se a necessidade de propor conteúdos e regramentos legais de fácil entendimento, tanto do ponto de vista técnico quanto para a comunidade geral, principalmente em relação aos instrumentos e modelo espacial proposto que será concebido coletivamente para todo território municipal. Outro ponto a ser destacado é a elaboração de material gráfico e ilustrativo, tais como cartilhas, esquemas, mapas e resumo técnico, em linguagem acessível, a ser divulgado para compreensão pela

população das propostas constantes nos documentos resultantes de cada fase, bem como nas minutas dos Projetos de Leis que serão levadas ao debate na conferência final de aprovação da versão minuta do Plano Diretor. Após a aprovação das minutas, tanto nos trâmites junto ao Executivo quanto no Legislativo, a empresa a ser contratada deverá realizar, se necessário, ajustes nos documentos e dar suporte técnico/jurídico à equipe técnica municipal, até o sancionamento e publicação da legislação. O quadro 03 apresenta a denominação e quantidades de produtos, considerando a solução completa.

Índice	PRODUTOS DO OBJETO
<b>1.1</b>	<b>Fase 01 - Preparação</b>
1.1.1	Produto 01 - Plano de Trabalho
1.1.2	Produto 02 - Plano de Comunicação e Mobilização Social
1.1.3	Produto 03 - Avaliação sistêmica do território municipal
1.1.4	Produto 04 - Resumo executivo FASE 01 – Preparação
1.1.5	Produto 05 - Audiência de Validação e Caderno de Registros FASE 01
<b>1.2</b>	<b>Fase 02 – Visão de Futuro</b>
1.2.1	Produto 06 - Ordenamento territorial
1.2.2	Produto 07 - Estruturação e Qualificação Setorial
1.2.3	Produto 08 - Instrumentos Urbanísticos e Sistema de Gestão
1.2.4	Produto 09 - Minutas dos Projetos de Lei
1.2.5	Produto 10 - Resumo executivo FASE 02 – Visão de Futuro
1.2.6	Produto 11 - Audiência de validação e Caderno de Registros FASE 02
<b>1.3</b>	<b>Fase 03 – Minutas das legislações</b>
1.3.1	Produto 12 - Projetos de Lei e Regulamentos
1.3.2	Produto 13 - Guia Ilustrado das Propostas Finais do Novo Plano Diretor
1.3.3	Produto 14 - Resumo Executivo FASE 03 – Projetos de Lei e Regulamentos
1.3.4	Produto 15 - Audiência de validação e Caderno de Registros FASE 03
1.3.5	Produto 16 - Relatório de Audiência Pública – Câmara de Vereadores
1.3.6	Produto 17 - Cartilha de Ordenamento Territorial
<b>1.4</b>	<b>Serviços de capacitação</b>
1.4.1	Produto 18 - Serviços de capacitação - 80 horas

Quadro 03: Solução como um todo.

## 8.0 ESTIMATIVA DE DEMANDA E VALOR DA CONTRATAÇÃO

Os preços foram coletados de acordo com o disposto no Artigo 23, §1º da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 23/2023. Dada a complexidade do objeto, a maior parte dos itens não pode ser padronizada por catálogos de preço. Em função disso, foi realizada a consulta a três potenciais fornecedores, dos quais foi utilizada a **mediana** para a estimar o valor da contratação, apresentando a seguir os serviços previstos para execução do objeto, bem como os quantitativos e preços estabelecidos:

RESUMO GERAL DOS SERVIÇOS					
Índice	Descrição	Unid.	Quant.	Preço unitário	Preço total
<b>1</b>	<b>OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA COMPREENDENDO FORNECIMENTO DE MÃO-DE-OBRA, EQUIPAMENTOS E MATERIAIS NECESSÁRIOS PARA A RETOMADA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO / RS – LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006, SUAS ALTERAÇÕES E DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA DELE DECORRENTES.</b>				
1.1	Assessoria e consultoria para a retomada da revisão do Plano Diretor do Município, incluindo análises, estudos, propostas, debates e minutas de legislações	unid.	1		
1.2	Capacitações	horas	80		
<b>ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO (COM BDI)</b>				<b>R\$ 1.296.710,00</b>	

Tabela 01: Estimativa de demanda e custo da contratação.

## 9.0 DO PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO

Diante da demanda estabelecida pela Administração Municipal referente à retomada da Revisão do Plano Diretor mediante contratação de assessoria e consultoria, a equipe técnica da Secretaria de Planejamento entende que este item do objeto é um serviço especial, visto que há elementos técnicos/jurídicos complexos de caráter intelectual, de natureza heterogênea, sendo necessário estabelecer requisitos mínimos para a composição da equipe técnica multidisciplinar, exigindo profissionais especializados e com comprovada experiência na área de atuação de planejamento territorial. Portanto, a solução não será parcelada.

## 10.0 CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não haverá contratações correlatas ou interdependentes durante a etapa de execução do contrato, visto que serão previstas etapas e fases com execução linear, conforme cronograma a ser definido para cada item do objeto.

## 11.0 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria de Planejamento, conforme as dotações 2026/1787 e 2026/3337, vigentes e subsequentes. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes. A contratação está em consonância com o Plano de Contratações Anual, com o Plano Plurianual 2026-2029, LEI Nº 6.019/2025, de 15 de setembro de 2025.

## 12.0 RESULTADOS PRETENDIDOS / BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

Quando da finalização do objeto, haverá a finalização da revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado essenciais para o planejamento do município no horizonte das próximas décadas. A atualização da base cadastral, a gestão estratégica de recursos, a otimização do uso do dinheiro público e a redução de burocracia, além da ampliação do acesso à informação aos contribuintes, pelos serviços de consulta a serem disponibilizados, incluindo certidões, serviços públicos, infraestrutura, entre outros, que serão integrados a partir da alimentação do sistema.

De maneira sucinta, a retomada do Plano Diretor irá estabelecer as diretrizes para o desenvolvimento municipal - especialmente o urbano - no horizonte das próximas décadas. Dessa forma, haverá um aumento na eficiência e economicidade, além de impactos sociais, econômicos e ambientais positivos.

## 13.0 PROVIDÊNCIAS E ADEQUAÇÕES DA INFRAESTRUTURA MUNICIPAL

Tendo em vista o objeto como um todo, este ETP elencará pontos chave identificados pela equipe relacionados às providências e adequações necessárias ao planejamento prévio à execução das atividades e que são de responsabilidade do Município. Sendo assim, dada a magnitude do objeto, que integra a execução concomitante de itens considerados fundamentais para o aprimoramento e qualificação da eficiência, agilidade e transparência da gestão pública e o planejamento e ordenamento territorial, serão elencadas medidas a serem tomadas pela administração municipal relativas à cada produto do OBJETO a fim de apontar possíveis gargalos organizacionais que possam interferir na execução contratual pretendida.



Em um contexto geral, a Secretaria de Planejamento - Seplan é a demandante e será a gestora do Objeto a ser contratado. Minimamente, é necessário definir equipes de trabalho compostas por servidores técnicos, espaço físico, recursos materiais e equipamentos, meios de comunicação e recursos financeiros, imprescindíveis para a realização das atividades inerentes à concretização plena da contratação e execução dos serviços.

Essas providências pré-contratuais têm o objetivo de preparar o ambiente, definir metodologias e reduzir riscos, assegurando que, uma vez celebrado o contrato, todas as etapas do processo possam ser executadas de forma integrada, eficiente e em conformidade com as necessidades da Administração. Para além do objeto a ser contratado e considerando o OBJETO como um todo, devem ser tomadas, minimamente, providências prévias ao contrato, as seguintes medidas a fim de garantir o pleno sucesso de execução dos serviços, tais como:

### 13.1 Designação de coordenadores, equipes e fiscais:

- I. Gestor do contrato: a administração municipal deve designar o(s) gestor(es) e fiscais do contrato, preferencialmente servidores efetivos com atribuições técnicas e experiência relacionadas às temáticas de cada item do objeto, bem como a elaboração de editais e licitações, conforme suas atribuições e funções no serviço público;
- II. Fiscais técnicos e administrativos: a equipe designada para avaliar e fiscalizar a execução do contrato deve estabelecer em conjunto um plano de acompanhamento dos serviços descrevendo metodologias de gestão do contrato, identificando os responsáveis, permitindo o monitoramento contínuo da implantação e o cumprimento dos prazos e padrões de qualidade definidos nos critérios de fiscalização em cumprimento da execução dos produtos e cronogramas;
- III. Integrantes das equipes técnicas: a equipe técnica entende que a fiscalização dos itens demandará a nomeação de equipe técnica de suporte e assistência para cada fiscal, conforme demandas específicas, designando-se assim a composição de equipes de trabalho por item e a designação de integrantes de elaboração e colaboração – no caso dos planos – mediante publicação de portarias e decretos com as especificações, com as especificações e atribuições de cada fiscal e sua equipe;
- IV. Debate conjunto: envolvimento prévio dos colaboradores, avaliadores e demais responsáveis integrantes da equipe técnica municipal, tanto os que atuarão diretamente nos debates e execução do escopo serviços quanto os que poderão ser chamados por demanda, garantindo o alinhamento e atuação conjunta durante a execução contratual e a manutenção da qualidade dos serviços prestados.

### 13.2 Adequações na infraestrutura:

- I. Dispor de veículos para vistorias *in loco*: realização de reuniões, eventos e audiências públicas.

A gestão executiva do contrato também ficará a cargo da Secretaria de Planejamento, sendo designado um servidor gerente da implantação do projeto para suporte administrativo. Sugere-se ainda que os servidores designados para exercerem a fiscalização e gestão contratual sejam capacitados nas áreas específicas relativas às exigências do objeto.

Neste âmbito, destaca-se que o objeto abrange uma série de requisitos amparados na legislação federal conhecida como Estatuto da Cidade, bem como em normativas que estabelecem regramentos para que a revisão do Plano Diretor tenha a participação da comunidade e que a coordenação do processo participativo seja compartilhada em todas as etapas do processo, desde a elaboração até a definição dos mecanismos para a tomada de decisões, sendo composta por membros do poder público e da sociedade

civil organizada. Diante disso, a nomeação dos integrantes da equipe técnica deve seguir o estabelecido no Produto 01 – Metodologia Participativa da Revisão do Plano Diretor vigente que estabelece a composição de dois Núcleos para composição da equipe da revisão do Plano Diretor, sendo denominados:

- I. Núcleo Técnico: composto por técnicos e funcionários dos diversos órgãos municipais envolvidos e responsáveis por ações direta ou indiretamente vinculadas ao planejamento, às comunicações, à ação social e às questões administrativas, em especial nas áreas relacionadas com o planejamento urbano. Esta equipe de trabalho tem o objetivo de realizar o desenvolvimento técnico dos trabalhos, as ações executivas, operacionais e estratégicas do plano;
- II. Núcleo Gestor: composto por representantes da sociedade civil organizada e representantes de entidades governamentais, de forma paritária. O Núcleo é responsável pelo acompanhamento de todas as atividades desenvolvidas no processo de revisão do Plano Diretor, pelo processo de mobilização, dentre outras atribuições.

Assim, deve existir um grupo permanentemente ocupado com as iniciativas de condução do processo e na materialização das deliberações coletivas sobre o plano. Neste sentido, a Administração Municipal deverá avaliar e realizar os procedimentos, em tempo oportuno, para nomeação da composição dos membros integrantes do Núcleos Técnicos e Gestor, bem como revisar e atualizar, conforme o caso, as atribuições, portarias e Decretos.

Outro aspecto importante a destacar é relativo à definição de estratégias de divulgação a serem adotadas quando do início do processo de revisão do Plano Diretor, avaliando a disponibilidade de recursos materiais e financeiros para publicidade oficial e os meios de comunicação de efetivação do plano de comunicação e mobilização da revisão.

#### 14.0 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Quanto aos impactos ambientais, a finalização da revisão do Plano Diretor trará diversos impactos positivos, a saber:

- I. Na revisão do Plano Diretor, serão debatidos os parâmetros de uso e ocupação do solo dos zoneamentos classificados como áreas de proteção ambiental vigentes, sendo oportuno rever, qualificar e definir novas zonas de proteção, áreas de restrição e de risco, assim como medidas mitigadoras e condicionantes no planejamento, gestão e estratégias relativas ao ordenamento territorial;
- II. Os documentos existentes do processo de revisão do Plano Diretor relativos às etapas já realizadas pela equipe local do município definem objetivos e diretrizes que condicionam e serão incorporadas à definição das políticas públicas que constarão nas minutas do Plano Diretor, que, em uma visão integrada do território, abrangerá estratégias como incentivos à ocupação adensada em centralidades urbanas consolidadas ou em consolidação, que disponham de infraestrutura, visando reduzir a expansão horizontal e a pressão sobre áreas naturais periféricas, criação de corredores verdes urbanos integrando parques, praças e calçadas vegetadas, aprimorando a permeabilidade do solo e a ambiência urbana, assim como a adoção de soluções para mobilidade sustentável priorizando o transporte coletivo e ciclovias, contribuindo para a redução das emissões de CO<sub>2</sub>;

As demais etapas constituem serviços informatizados ou teóricos, com possibilidades de serviços remotos como assistência técnica e treinamentos, não gerando impactos ambientais significativos.

## 15.0 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Considerando a relevância do objeto para o desenvolvimento para o município, existindo dotação orçamentária para contratação, em conformidade com a legislação vigente e com base no exposto anteriormente neste Estudo Técnico Preliminar, caracterizado o soberano interesse público e identificada a solução mais vantajosa para a administração, a equipe de responsável declara que:

**É viável a presente contratação.**

Passo Fundo, 31 de março de 2026.

Giezi Schneider  
Secretário de Planejamento

## 16.0 RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

Sibele Fiori  
Arquiteta e Urbanista  
Secretaria de Planejamento - SEPLAN

Sidnei Matana Júnior  
Arquiteto e Urbanista  
Secretaria de Planejamento - SEPLAN