



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ASSESSORIA, CAPACITAÇÃO E COORDENAÇÃO TÉCNICA PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR E LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FLORES DA CUNHA/RS

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade fundamentar analisar e fundamentar a necessidade de revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Flores da Cunha/RS, visando à identificação da solução mais adequada para atender ao interesse público.

A revisão do Plano Diretor e da legislação de parcelamento do solo revela-se especialmente necessária em razão das características territoriais, econômicas, ambientais e culturais próprias do Município de Flores da Cunha, as quais demandam soluções urbanísticas específicas e integradas. O Município possui economia fortemente vinculada à vitivinicultura, atividade que representa importante vetor de desenvolvimento econômico, geração de emprego e identidade local, sendo interesse estratégico da Administração Pública preservar e fortalecer essa vocação produtiva. Paralelamente, Flores da Cunha possui expressivo patrimônio histórico e cultural decorrente da colonização italiana, reconhecido como elemento estruturante da identidade municipal e relevante atrativo para o desenvolvimento do turismo, circunstância que exige a compatibilização das políticas de expansão urbana com a preservação do patrimônio cultural e da paisagem urbana e rural. Soma-se a isso a existência de extensas áreas rurais produtivas, cuja proteção mostra-se essencial para a manutenção da atividade agrícola e vitivinícola, impondo ao planejamento urbano o desafio de disciplinar adequadamente a ocupação do território, prevenindo conflitos decorrentes da expansão da mancha urbana sobre áreas de relevante interesse produtivo. A revisão também se justifica pela necessidade de harmonizar os instrumentos urbanísticos com as condicionantes ambientais presentes no território municipal, promovendo o desenvolvimento sustentável e reduzindo potenciais conflitos entre a ocupação urbana, a preservação ambiental e as atividades econômicas. Por fim, verifica-se que a legislação urbanística municipal foi sendo modificada ao longo dos anos por meio de diversas leis complementares, resultando em um conjunto normativo fragmentado e parcialmente incompatível, especialmente entre o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento do Solo, situação que compromete a segurança jurídica, dificulta a interpretação uniforme das normas e evidencia a necessidade de revisão técnica integrada de todo o sistema de planejamento territorial do Município.

A revisão busca então a atualização e a sistematização das normas urbanísticas, edíficas e procedimentais necessárias ao adequado ordenamento territorial, em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal vigente, principalmente às diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), Lei Federal nº 13.089/2015 (Estatuto da Metrópole), Lei Federal nº 12.587/2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana), bem como os princípios da Agenda 2030 da ONU e da Nova Agenda Urbana (ONU-Habitat, 2016).

A ausência de instrumentos de planejamento territorial atualizados e compatibilizados entre si compromete a eficiência da gestão urbana e a capacidade de resposta a desafios como o crescimento populacional, a mobilidade, a expansão da mancha urbana e a qualidade de vida



da população. O Município de Flores da Cunha registrou crescimento populacional expressivo nas últimas décadas, o que reforça a necessidade de atualização constante de sua legislação urbanística.

Atualmente, o Município é regido pela Lei Complementar nº 149, de 26 de setembro de 2019, que institui o Plano Diretor Municipal, a Lei Complementar nº 172, de 29 de junho de 2022 que altera algumas definições da mesma, e pela Lei Complementar nº 047, de 28 de agosto de 2008, e nº 109, de 10 de dezembro de 2014, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano. Ocorre que as leis municipais de parcelamento do solo são anteriores ao vigente Plano Diretor, havendo a necessidade de compatibilização entre os referidos diplomas legais, bem como de sua atualização em face das alterações promovidas na legislação federal.

Diante desse contexto, evidencia-se a necessidade de adoção de solução técnica capaz de adequar a legislação municipal às novas realidades e demandas, promovendo um planejamento estratégico que contemple a participação popular e observe as diretrizes das políticas nacionais de desenvolvimento urbano. A revisão conjunta e integrada do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento do Solo proporcionará base sólida para a tomada de decisões urbanísticas, integrando aspectos econômicos, sociais e ambientais.

A atuação do município com as leis desatualizadas gera insegurança jurídica na aprovação de empreendimentos, conflitos interpretativos, além da atual incompatibilidade entre Plano Diretor e Lei de Parcelamento, que caracteriza fragilidade perante órgãos de controle.

Diante disso, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar a necessidade administrativa apresentada, avaliar as alternativas disponíveis no mercado e fundamentar a definição da solução mais adequada, sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não há previsão de aquisição/contratação no plano anual, contudo a despesa será suportada pela dotação orçamentária das secretarias conforme demanda.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos Legais da Solução

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que estabelece as diretrizes gerais da política urbana e disciplina a elaboração e a revisão do Plano Diretor Municipal;
- Lei Complementar Municipal nº 149, de 26 de setembro de 2019 e nº 172, de 29 de junho de 2022, que institui o Plano Diretor do Município de Flores da Cunha/RS, ora objeto de revisão;
- Lei Complementar Municipal nº 047, de 28 de agosto de 2008, e nº 109, de 10 de dezembro de 2014, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano no Município, igualmente objeto de revisão;



- Lei Federal nº 6.766/1979, com as alterações promovidas pela Lei Federal nº 13.913/2019, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural, na parte pertinente à compatibilização com os instrumentos de parcelamento do solo.
- Lei Federal nº 11.124/2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS);
- Lei Federal nº 11.445/2007, das diretrizes nacionais para o saneamento básico;
- Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal Brasileiro), no que se refere às Áreas de Preservação Permanente e à cobertura vegetal a serem consideradas na revisão da legislação urbanística;
- Lei Federal nº 12.608/2012, da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.
- Lei Estadual nº 14.293/2013, que institui a Região Metropolitana da Serra Gaúcha, à qual o Município é vinculado;
- Lei Estadual nº 14.960/2016, da Política Estadual de Mobilidade Urbana Sustentável.

3.2 Requisitos de Habilitação do fornecedor:

Além dos requisitos de habilitação previstos no artigo 62 da Lei 14.133/21 o futuro contratado deverá possuir, visando o atendimento da necessidade atual:

- a) Apresentar documentação apta a demonstrar experiência profissional compatível com o objeto, permitindo à Administração reconhecer a notória especialização e experiência técnica previamente existente da futura contratada, nos termos do art. 74, §3º, da Lei nº 14.133/2021, em elaboração e/ou revisão de planos diretores municipais e de leis de parcelamento do solo, bem como na assessoria, organização e condução de processos participativos, audiências públicas e conferências relacionadas ao planejamento urbano, nos termos do art. 40, §4º, da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), com produções acadêmicas;
- b) Demonstrar compatibilidade de preços por meio de notas fiscais/contratos recentes de serviços similares, evidenciando que o valor proposto ao Município está em linha com o praticado.

3.3 Exigência de Balanço patrimonial

Para esta contratação não há a necessidade de exigência de balanço patrimonial como requisito de habilitação. A não exigência justifica-se em razão da natureza do objeto e do vulto da contratação.

Trata-se de contratação de baixo risco financeiro, sem necessidade de investimentos prévios significativos por parte do fornecedor. O pagamento será condicionado ao efetivo recebimento dos serviços o que reduz substancialmente o risco de inadimplemento contratual.

3.4 Requisitos de Negócio da Solução

A solução deverá contemplar a prestação de serviços técnicos especializados de assessoria, capacitação e coordenação técnica para a revisão do Plano Diretor Municipal e da Lei de Parcelamento do Solo de Flores da Cunha/RS, compreendendo, no mínimo:

- a) Elaboração de diagnóstico técnico territorial, socioeconômico, ambiental e de mobilidade do Município, preservando as singularidades do mesmo, como sua vocação econômica vitivinícola (maior produtor de vinhos do Brasil, desde 1994), a preservação do patrimônio cultural italiano, inclusive com Inventário do Patrimônio



Cultural justamente para subsidiar futuras políticas públicas de preservação e a proteção do espaço rural produtivo, de modo a promover a ocupação ordenada do território e compatibilizar a expansão urbana com a preservação das áreas rurais produtivas;

- b) Condução de processo participativo, incluindo audiências públicas, oficinas e demais mecanismos de participação popular, em conformidade com o art. 40, §4º, da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- c) Capacitação técnica dos servidores municipais responsáveis pela gestão urbana e territorial;
- d) Avaliação das diretrizes e do arcabouço jurídico municipal relacionados ao uso e ocupação do solo, sob os aspectos físico territoriais, ambientais e urbanísticos;
- e) Análise da legislação municipal, incluindo lei de perímetro urbano, lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, legislação ambiental e similares.
- f) Elaboração de mapas atualizados, macrozoneamento e instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, tais como outorga onerosa do direito de construir, direito de preempção, transferência do direito de construir, IPTU progressivo no tempo, operações urbanas consorciadas e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme a realidade e as necessidades do Município, em ambiente georreferenciado;
- g) Elaboração de propostas estratégicas para o ordenamento territorial, zoneamento, mobilidade urbana, habitação, meio ambiente, patrimônio cultural e infraestrutura, de modo a atender a necessidade de compatibilização entre o Plano Diretor, o Plano de Mobilidade Urbana, o Inventário do Patrimônio Cultural Material, o Plano Municipal de Saneamento e a legislação ambiental municipal; e
- h) Redação final e elaboração das minutas de revisão da Lei Complementar nº 172/2022 (Plano Diretor Municipal) e das Leis Complementares nº 047/2008 e nº 109/2014 (parcelamento do solo), compatibilizando-as entre si e com a legislação federal e estadual aplicável, com anexos e relatórios técnicos.

3.5 Subcontratação e Garantia contratual:

Não será permitida a subcontratação do objeto, tendo em vista que se trata de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, a ser executado por profissional ou empresa detentora de notória especialização, cuja escolha fundamenta-se, justamente, na singularidade de suas competências, experiência e capacidade técnica específica.

A inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, está diretamente vinculada à inviabilidade de competição decorrente da especialização do contratado, elemento que constitui requisito essencial para a adequada execução do objeto. Nesse contexto, admitir a subcontratação implicaria a transferência da execução a terceiros que não foram objeto da análise de notória especialização pela Administração, descaracterizando o fundamento jurídico que motivou a contratação direta.

Além disso, a eventual subcontratação comprometeria o controle da execução contratual, dificultaria a aferição da responsabilidade técnica pelos resultados entregues e poderia comprometer a qualidade do serviço prestado, uma vez que as atividades exigem atuação direta, integrada e personalizada do contratado selecionado.

Dessa forma, a vedação à subcontratação visa resguardar o interesse público, garantir a execução do objeto por quem efetivamente detém a qualificação técnica que justificou a contratação e assegurar a responsabilidade direta da contratada pela integralidade dos serviços prestados.



Da mesma forma, não se verifica a necessidade de exigência de garantia contratual, tendo em vista que o objeto consiste em entrega em prazo determinado e pagamento condicionado ao efetivo recebimento. O risco de inadimplemento é reduzido, não havendo mobilização significativa de recursos, ausência de necessidade de capital de giro relevante ou de mobilização de bens/insumos de alto custo.

3.6 Participação exclusiva de ME e EPP

Não se aplica em razão da natureza intelectual do objeto e da inviabilidade de competição decorrente da hipótese de contratação direta.

3.7 Participação de consórcios

Não se aplica para este objeto.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade identificamos as seguintes soluções:

Solução 01 – Execução direta pela Administração (equipe própria): Consiste na condução integral do processo de revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento do Solo pelos servidores do próprio Município, sem a contratação de assessoria externa, mediante a estruturação de núcleo técnico interno para elaboração dos diagnósticos, condução da participação popular e redação das minutas legislativas.

Solução 02 – Contratação de serviços comuns (apoio operacional): Consiste na contratação de empresa para prestação de serviços de apoio operacional e logístico às etapas do processo de revisão, tais como organização de audiências públicas e suporte administrativo, sem a assunção de responsabilidade técnica pela elaboração dos diagnósticos territoriais e das minutas legislativas.

Solução 03 – Contratação de assessoria técnica especializada: Consiste na contratação de empresa ou profissional com notória especialização para prestação de serviços de assessoria técnica voltada à revisão do Plano Diretor Municipal e da Lei de Parcelamento do Solo, compreendendo o diagnóstico técnico territorial, a condução do processo participativo e a elaboração das minutas legislativas compatibilizadas entre si e com o Estatuto da Cidade.

Após análise das soluções identificadas, que foi realizada com base em critérios técnicos, econômicos e de resultados esperados, em observância ao princípio da eficiência e à busca da melhor relação custo-benefício para a Administração Pública, nos termos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, registramos o que segue:

Solução 01 – Execução direta pela Administração (equipe própria)

A execução integral dos trabalhos pela equipe técnica do Município representa, em tese, uma alternativa capaz de reduzir custos diretos com contratação de terceiros. Entretanto, após análise da estrutura administrativa disponível, verificou-se que essa solução não se mostra viável.

A revisão do Plano Diretor Municipal e da Lei de Parcelamento do Solo constitui atividade de elevada complexidade técnica e multidisciplinar, exigindo conhecimentos especializados nas áreas de planejamento urbano, engenharia, arquitetura, geoprocessamento, direito urbanístico, gestão territorial e participação social. Além disso, o processo demanda a realização de diagnósticos técnicos, estudos territoriais, consolidação de dados,



compatibilização da legislação urbanística e condução de audiências públicas, atividades que exigem equipe técnica dedicada por período prolongado.

A Administração Municipal não dispõe de quadro técnico suficiente, nem de equipe multidisciplinar com disponibilidade para executar integralmente essas atividades sem prejuízo das atribuições ordinárias dos servidores. A adoção dessa alternativa poderia comprometer a qualidade técnica dos estudos, aumentar significativamente o prazo de conclusão dos trabalhos e acarretar riscos quanto ao atendimento das exigências previstas no Estatuto da Cidade e demais normas aplicáveis.

Solução 02 – Contratação de serviços comuns (apoio operacional)

A contratação de empresa destinada exclusivamente ao apoio operacional e logístico permitiria suprir necessidades relacionadas à organização de audiências públicas, eventos participativos, apoio administrativo e demais atividades auxiliares. Todavia, essa solução não atende à necessidade administrativa identificada.

O objeto da demanda não consiste apenas na realização das etapas operacionais do processo de revisão, mas principalmente na produção de estudos técnicos especializados, elaboração de diagnósticos territoriais, análise da legislação urbanística vigente, proposição de diretrizes de desenvolvimento urbano e elaboração das minutas legislativas compatibilizadas com o Estatuto da Cidade, com a legislação estadual e federal e com as características locais do Município.

Assim, a simples contratação de serviços de apoio não supre a ausência de equipe técnica especializada, permanecendo a Administração responsável pela elaboração dos estudos, pareceres e instrumentos normativos para os quais não dispõe da estrutura técnica necessária. Consequentemente, essa alternativa resolveria apenas aspectos acessórios do processo, sem atender ao seu núcleo essencial, tornando-se insuficiente para o alcance dos resultados pretendidos.

Solução 03 – Contratação de assessoria técnica especializada

A contratação de assessoria técnica especializada mostra-se a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade administrativa, pois permite reunir profissionais com experiência específica em planejamento urbano, legislação urbanística, ordenamento territorial e processos participativos, assegurando a elaboração de estudos técnicos consistentes e juridicamente adequados.

Essa solução contempla todas as etapas necessárias à revisão do Plano Diretor Municipal e da Lei de Parcelamento do Solo, incluindo a realização dos diagnósticos territoriais, levantamento e análise de dados, condução do processo de participação popular, compatibilização das normas urbanísticas vigentes, elaboração das propostas técnicas e redação das respectivas minutas legislativas.

Além da qualificação técnica necessária, a assessoria especializada proporciona maior segurança jurídica ao processo de revisão, reduz riscos de inconsistências técnicas e legais, assegura observância às exigências do Estatuto da Cidade e às boas práticas de planejamento urbano, bem como contribui para que os instrumentos de política urbana sejam elaborados de forma integrada, moderna e compatível com a realidade do Município.

Sob o aspecto da eficiência administrativa, essa alternativa também permite que a equipe técnica municipal atue como fiscal e interlocutora do contrato, acompanhando e validando os produtos entregues sem comprometer o desempenho de suas atribuições permanentes. Dessa forma, a contratação especializada apresenta a melhor relação entre viabilidade técnica, qualidade dos resultados, segurança jurídica, prazo de execução e atendimento ao interesse público, razão pela qual se mostra a solução mais vantajosa para a Administração.



Considerando que a Solução 03 demonstrou maior aderência às necessidades administrativas, a Administração realizou levantamento técnico para identificar empresas e profissionais que efetivamente possuam notória especialização compatível com o objeto, adotando, entre outros, os seguintes critérios mínimos:

- a) notória especialização em planejamento urbano e em elaboração/revisão de planos diretores municipais e de leis de parcelamento do solo;
- b) comprovação de experiência anterior em municípios de porte populacional e características socioeconômicas semelhantes às de Flores da Cunha/RS;
- c) equipe técnica multidisciplinar habilitada nas áreas de arquitetura e urbanismo, engenharia, direito urbanístico, geoprocessamento, meio ambiente e ciências sociais;
- d) produções acadêmicas nas temáticas envolvidas;
- e) metodologia de trabalho que assegure a participação popular ao longo de todo o processo de revisão, em atendimento ao art. 40, §4º, do Estatuto da Cidade.

Levando em consideração os critérios mínimos estabelecidos para o atendimento da demanda, evidencia-se que os serviços pretendidos são caracterizados como técnico especializados de natureza predominantemente intelectual, perfeitamente enquadrado no art. 74, III, “c” da Lei Federal nº 14.133/2021.

O enquadramento na hipótese de inexigibilidade de licitação justifica-se pela presença cumulativa e indissociável de três requisitos legais: (i) a natureza intelectual e especializada do serviço; (ii) a singularidade e complexidade das condicionantes do território municipal; e (iii) a notória especialização da contratada e de seu corpo técnico dirigente.

A caracterização da inviabilidade de competição se fundamenta na necessidade de enfrentamento de um mosaico de condicionantes territoriais, ambientais, jurídicas e econômicas altamente singulares que caracterizam o Município de Flores da Cunha. O ordenamento territorial local exige a compatibilização entre a expansão da mancha urbana e a preservação do maior polo produtivo de uvas e vinhos do País, com zonas rurais de elevada aptidão agrícola e turística, exigindo soluções de zoneamento e parcelamento do solo altamente customizadas, capazes de proteger o patrimônio paisagístico, cultural e agrícola do ecossistema vitivinícola, evitando o fracionamento inadequado do solo rural produtivo e garantindo a sustentabilidade da indicação geográfica local. Busca também superar a atual assincronia normativa, em que as Leis de Parcelamento do Solo (2008 e 2014) são anteriores ao atual Plano Diretor (2019), sanando zonas de conflito interpretativo que hoje geram grave insegurança jurídica para empreendedores, cidadãos e órgãos ambientais, além de integrar preceitos de direito urbanístico e ambiental avançados às especificidades de relevo e áreas de preservação permanente (APPs) de encosta e mananciais típicos da Serra Gaúcha, compatibilizando a legislação local ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), ao Estatuto da Metrópole (Lei nº 13.089/2015) e às diretrizes da Região Metropolitana da Serra Gaúcha (Lei Estadual nº 14.293/2013).

Desta forma, a inviabilidade de competição decorre da impossibilidade jurídica e técnica de aferir e comparar, por meio de licitação convencional, a capacidade analítica, a sensibilidade social e a maturidade metodológica exigidas para a condução do processo. A revisão do Plano Diretor envolve a mediação de conflitos socioeconômicos complexos e a condução de audiências e oficinas participativas (conforme determina o art. 40, § 4º do Estatuto da Cidade)



e, portanto, a sua execução deverá ser coordenada e acompanhada presencialmente pelos profissionais de notória especialização.

Dessa forma, sob os aspectos técnico e jurídico, conclui-se que a contratação de assessoria técnica especializada por meio de inexigibilidade de licitação constitui a solução mais adequada, eficiente e alinhada ao interesse público, assegurando a qualidade dos serviços.

Uma vez definida a solução para o atendimento do interesse público, a Administração buscou no mercado empresa e profissionais cuja qualificação, reputação e histórico técnico permitam inferir, com segurança, que seu trabalho é o mais adequado e apto à execução do objeto. Após análise criteriosa identificamos a empresa Fundação Universidade de Caxias do Sul, CNPJ 88.648.761/0001-03, que apresentou as seguintes características distintivas:

- Acervo técnico na mesma espécie de objeto: possui experiência comprovada em revisão de planos diretores. O Município de Veranópolis a atesta pelo Atestado nº 50/2023, referente ao Contrato nº 217/2017; o Município de São Marcos atesta a execução satisfatória do Contrato nº 268/2017, que envolveu a revisão do Plano Diretor e o Plano de Mobilidade Urbana.
- Experiência microrregional que inclui Flores da Cunha: o Plano de Trabalho do contrato de São Marcos foi elaborado em conjunto com dezesseis municípios da Serra Gaúcha, entre eles Flores da Cunha. Isso demonstra domínio prévio de territórios com as mesmas condicionantes: colonização italiana, vitivinicultura e turismo.
- Reconhecimento por outros entes, inclusive fora do Estado: a contratada já foi contratada diretamente por inexigibilidade com base na Lei nº 14.133/2021. Em Arroio do Sal/RS, pelo Contrato nº 59/2024 (art. 74, III, "a"). Em Ceará-Mirim/RN, pelo Contrato nº 057/2025 (art. 74, III, "c"), cujo objeto é idêntico ao pretendido. Esses contratos confirmam que sua metodologia se aplica a realidades territoriais distintas e que seu conceito ultrapassa o âmbito regional.
- Conhecimento do território e da governança regional: como universidade sediada na Serra Gaúcha, a UCS domina a relação entre expansão urbana e produção vitivinícola, o relevo de encostas e mananciais e o patrimônio da imigração italiana. Conhece também a articulação com o COREDE Serra, a AMESNE, o CISGA e a Região Metropolitana da Serra Gaúcha (Lei Estadual nº 14.293/2013). Esse conhecimento reduz o tempo de apropriação do contexto e qualifica o diagnóstico desde o início.
- Corpo técnico multidisciplinar dimensionado ao objeto: a equipe é formada majoritariamente por doutores e mestres. Cada frente temática corresponde a uma condicionante do Município: planejamento urbano, parcelamento do solo, meio ambiente, geoprocessamento, patrimônio edificado, economia, turismo e direito urbano e ambiental. Os profissionais estão nominalmente vinculados à execução, conforme o art. 74, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.
- Metodologia consolidada e caráter formativo: a contratada coordena e capacita a equipe municipal ao longo de cinco etapas, com participação popular em audiências públicas. O conhecimento fica internalizado na Administração, o que enquadra o objeto também na hipótese de treinamento e aperfeiçoamento de pessoal (art. 74, III, "f"), além das alíneas "a" e "c".

A escolha da empresa decorre do atendimento de todos os pré-requisitos e de sua atuação exitosa no mercado com a disponibilização de profissionais com notório saber e domínio



comprovado de metodologias autorais de planejamento urbano regional e no acervo técnico de seu corpo docente e diretivo, composto por especialistas de reconhecido saber em diferentes frentes, como direito urbanístico, arquitetura e urbanismo, engenharia cartográfica e meio ambiente. Além disso, a escolha pela contratada deriva da combinação de conhecimento regional, experiência com os municípios da Serra e equipe multidisciplinar residente na região, que permite a condução presencial das audiências.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de assessoria técnica especializada para a revisão do Plano Diretor Municipal, atualmente disciplinado pela Lei Complementar Municipal nº 149, de 26 de setembro de 2019 e Lei Complementar nº 172, de 29 de junho de 2022, e da Lei de Parcelamento do Solo, atualmente disciplinada pelas Leis Complementares nº 047, de 28 de agosto de 2008, e nº 109, de 10 de dezembro de 2014, do Município de Flores da Cunha/RS, com vistas à sua compatibilização, atualização e às normas federais e estaduais aplicáveis ao planejamento urbano e territorial.

A execução da solução compreende a prestação de serviços técnicos especializados, abrangendo todas as etapas do processo, desde a fase preparatória até a consolidação dos resultados. O serviço técnico ocorrerá no seguinte formato e contemplará as seguintes etapas e entregas:

- a) Etapa de Sensibilização (duração: 1 mês)
- b) Etapa de Levantamento de Dados (duração: 2 meses)
- c) Etapa de Diagnóstico (duração: 3 meses)
- d) Etapa de Proposição (duração: 3 meses)
- e) Etapa da Tramitação Legislativa (conforme prazo da Câmara Municipal)

Todas as etapas contarão com a participação popular obrigatória, nos termos do art. 40, §4º, da Lei Federal nº 10.257/2001, por meio de audiências públicas e demais mecanismos de oitiva da leitura comunitária, desde a discussão inicial do tema até a aprovação das leis pela Câmara Municipal de Vereadores.

O prazo estimado para a execução das etapas técnicas é de 9 (nove) meses, sendo o contrato firmado com vigência de 12 (doze) meses, de modo a permitir prazo adicional para a tramitação dos Projetos de Lei junto à Câmara Municipal de Vereadores e eventuais ajustes solicitados pelo Poder Legislativo, conforme cronograma detalhado no Plano de Trabalho apresentado pela contratada.

A contratação da solução será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso III, “c” da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza predominantemente intelectual dos serviços e a necessidade de execução por profissional ou empresa de notória especialização, conforme fundamentação técnica e jurídica constante do item 4.1 deste Estudo Técnico Preliminar.

6. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

Em razão da natureza predominantemente técnica e intelectual do objeto, não é possível estabelecer uma quantificação por unidades de medida convencionais, uma vez que os serviços envolvem atividades de diagnóstico, estudos técnicos, levantamentos, análises, realização de reuniões técnicas e audiências públicas, além da consolidação dos instrumentos normativos decorrentes da revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento do Solo. Para a definição da quantidade estimada, foi realizado levantamento da necessidade da Administração Municipal, considerando a abrangência dos serviços a serem executados e o



tempo necessário para sua adequada prestação. Também foram utilizados como referência estudos técnicos e contratações de objeto semelhante, os quais demonstram que a estimativa deve ser realizada em função da integralidade do objeto a ser contratado, e não por etapas isoladas.

Dessa forma, a Administração Municipal concluiu que a contratação de uma empresa de notória especialização pelo período de 12 meses é suficiente para atender integralmente à demanda, contemplando todas as atividades indispensáveis à revisão do Plano Diretor Municipal e da Lei de Parcelamento do Solo, desde os estudos técnicos iniciais até a entrega dos produtos finais previstos no Termo de Referência.

7. ESTIMATIVA DE PREÇOS

Enquanto a pesquisa de preços é o mecanismo pelo qual a Administração Pública obtém os preços que servirão de referência para a fixação do valor estimado da contratação, valendo-se, para tanto, dos parâmetros indicados no §1º do mesmo art. 23, a justificativa de preços é a demonstração da coerência entre a decisão administrativa de contratar por um determinado valor, considerando a pesquisa de preços realizada, o valor estimado e as características da contratação que está sendo realizada.

A justificativa, é, portanto, muito mais do que a pesquisa. Seu objetivo é subsidiar a decisão administrativa sob os especiais enfoques da razoabilidade e da economicidade, considerando a situação concreta. Dessa forma, para a contratação da empresa escolhida, embora não seja possível realizar comparação direta entre propostas equivalentes, a Administração procedeu à justificativa do preço mediante análise de contratações anteriores realizadas pela futura contratada, contratos similares e documentos fiscais apresentados, em observância ao art. 23, §4º. De modo que fosse possível afirmar que a empresa contratada está cobrando do município, preço justo e dentro dos parâmetros de mercado.

O valor estimado para a contratação é de **R\$ 334.016,00** (trezentos e trinta e quatro mil e dezesseis reais), valor global, conforme Plano de Trabalho apresentado, a ser repassado ao longo dos 12 (doze) meses de vigência contratual, vinculando as parcelas à entrega e ao recebimento definitivo de um produto específico, conforme cronograma de desembolso constante do referido Plano de Trabalho, anexo ao presente Estudo Técnico Preliminar.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

Não se mostra viável o parcelamento do objeto, tendo em vista que se trata de serviço de consultoria de natureza predominantemente intelectual, cuja execução demanda atuação integrada, contínua e metodologicamente uniforme ao longo de todas as etapas previstas.

Os serviços apresentam elevado grau de interdependência, exigindo coerência técnica, alinhamento conceitual e unidade metodológica, fatores que poderiam ser comprometidos caso houvesse a divisão do objeto entre diferentes prestadores. A eventual fragmentação da contratação poderia resultar em inconsistências na execução, sobreposição de atividade, dificuldades de coordenação e prejuízos à qualidade dos resultados finais. Destaca-se, ainda, que, nos termos do art. 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento deve ser adotado sempre que for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, o que não se verifica no presente caso, considerando a natureza do serviço e a necessidade de execução integrada.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto que pretendemos contratar produzirá seus efeitos independente de outras contratações.



10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação permitirá ao Município dispor de um instrumento atualizado, participativo e juridicamente adequado, que servirá de base para a formulação de políticas públicas, atração de investimentos, melhoria da qualidade de vida da população e garantia do equilíbrio entre crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental. A solução será implementada em consonância com a gestão democrática da cidade, garantindo transparência, eficiência técnica e legitimidade social ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal e atualização de legislações.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato. Adicionalmente, conforme o Plano de Trabalho apresentado pela contratada, caberá ao Município, previamente e ao longo da execução contratual: designar equipe técnica da Administração Pública Municipal para acompanhamento dos trabalhos; aprovar a metodologia de trabalho proposta; disponibilizar espaço físico para reuniões e audiências públicas; e fornecer as bases cartográficas, e dados necessários à elaboração do diagnóstico técnico territorial, conforme a metodologia de trabalho aprovada; e promover a articulação entre as Secretarias Municipais e os demais órgãos da Administração Pública que detenham informações necessárias ao desenvolvimento dos trabalhos.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E DAS RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

A presente contratação, pelo caráter de serviço técnico, apresenta baixo potencial de impacto ambiental direto, restringindo-se, eventualmente, ao consumo de material de expediente e à geração de resíduos administrativos decorrentes da elaboração de estudos, relatórios, mapas e minutas legislativas. Como medidas mitigadoras, deverá ser priorizada a tramitação preferencialmente digital dos documentos e produtos técnicos, reduzindo-se impressões, bem como a utilização de plataformas remotas para reuniões técnicas, sempre que compatível com a ampla participação popular exigida.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante das análises e fundamentações apresentadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida se revela plenamente **viável** sob os aspectos jurídico, técnico, operacional e orçamentário.

Flores da Cunha, 22 de setembro de 2026.

ROSIANE MACHADO
PRADELLA:014722710
09

Assinado de forma digital por
ROSIANE MACHADO
PRADELLA:01472271009
Dados: 2026.09.22 17:02:33 -03'00'

Rosiane Machado Pradella

Secretária Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente.

ANGELICA RAVIZZONI
VERONESE:033946470
44

Assinado de forma digital por
ANGELICA RAVIZZONI
VERONESE:03394647044
Dados: 2026.09.22 16:21:46
-03'00'

Angélica Ravizzoni Veronese

Arquiteta e Urbanista – CAU A163740-1