



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

LOTEAMENTO CIDADE ALTA

1. INTRODUÇÃO

O estudo técnico preliminar encontra previsão na Lei nº 14.133, de 01 abril de 2021, Conforme IN 40, de 22 de maio de 2020 e Decreto Municipal 31/2023 de 13 março de 2023.

A elaboração dos estudos técnicos preliminares é obrigatória para toda contratação, pois a elaboração do termo de referência (TR) ou projeto básico (PB) é obrigatória independentemente da forma de seleção do fornecedor se dar por licitação, por contratação direta ou por adesão à ata de registro de preços.

Conforme IN 40, de 22 de maio de 2020, conforme segue:

Art. 6º Os ETP serão elaborados conjuntamente por servidores da área técnica e requisitante ou, quando houver, pela equipe de planejamento da contratação.

E de acordo com o Artigo 7º do Decreto Municipal 31/2023, o estudo técnico preliminar é parte integrante do processo de contratação, que em conformidade com o Artigo 24º da Instrução Normativa nº 05 de 2017, emitida pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, com base em um documento que formaliza uma demanda, uma equipe é designada para a realização do Planejamento da Contratação. Esta equipe deverá ser responsável por realizar os Estudos Técnicos Preliminares necessários para a análise de sua viabilidade e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou Projeto Básico, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração.

Também Jessé Torres Pereira Junior leciona que:

“Durante o estudo preliminar, avaliam-se questões que possibilitarão a elaboração de anteprojeto em conformidade com as necessidades administrativas e as características do objeto a licitar, ou a contratar de forma direta. Tal estudo leva em conta aspectos como: a) adequação técnica; b) funcionalidade; c) requisitos ambientais; d) adequação às normas vigentes (requisitos de limites e áreas de ocupação, normas de urbanização, leis de proteção ambiental etc.); e) possível movimento de terra decorrente da implantação, necessidade de estabilizar taludes, construir muros de arrimo ou fundações especiais; f) processo construtivo a ser empregado; g) possibilidade de racionalização do processo construtivo; h) existência de fornecedores que deem respostas às soluções sob consideração; i) estimativa preliminar de custo e viabilidade econômico-financeira do objeto.” Políticas públicas nas licitações e contratações administrativas. Belo Horizonte: Fórum, 2ª ed., 2012, p. 154.

1.1 Classificação nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.

Considerando que os estudos preliminares não possuem dados sigilosos, o mesmo classifica-se nos termos da Lei 12.527 de 18 de novembro de 2011, atendendo ao disposto nos artigos: 6º, 7º e 8º:

Art. 6º Cabe aos órgãos e entidades do poder público, observadas as normas e procedimentos específicos aplicáveis, assegurar a: I - Gestão transparente da informação, propiciando amplo acesso a ela e sua divulgação;

Art. 7º O acesso à informação de que trata esta Lei compreende, entre outros, os direitos de obter:

VI - Informação pertinente à administração do patrimônio público, utilização de recursos públicos, licitação, contratos administrativos;

Art. 8º É dever dos órgãos e entidades pública promover, independentemente de requerimentos, a divulgação em local de fácil acesso, no âmbito de suas competências, de informações de interesse coletivo ou geral por eles produzidas ou custodiadas.



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

IV - Informações, concernentes a procedimentos licitatórios, inclusive os respectivos editais e resultados, bem como a todos os contratos celebrados;

O referido estudo será parte integrante do processo e será disponibilizado no portal da transparência do município (<https://entrieriosdoeste.atende.net/?pg=transparencia>) no ato da publicação do edital.

Neste sentido a equipe de planejamento da contratação ficam designados os servidores abaixo relacionados para o planejamento deste estudo:

Nome	Cargo/função
FERNANDO AUGUSTO ZANATTA	DIRETOR DEP. DE PROJETOS
Período de trabalho:	JUNHO E JULHO 2026

1.2 Objeto de estudo

Contratação de empresa especializada para a elaboração de projetos técnicos completos de loteamento urbano institucional, destinado à implantação do **Loteamento Cidade Alta**, no Município de Entre Rios do Oeste – PR, abrangendo o **remembramento das matrículas pertencentes ao Município**, a elaboração do projeto urbanístico de parcelamento do solo e dos projetos complementares de infraestrutura urbana.

A contratação compreenderá, no mínimo, o desenvolvimento do sistema viário, definição de quadras, lotes, áreas institucionais e áreas públicas, drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário ou previsão técnica para sua implantação futura, pavimentação, calçamento público, energia elétrica, iluminação pública, acessibilidade, sinalização viária, paisagismo urbano, arborização e demais elementos necessários à plena aprovação, licenciamento, registro e futura implantação do loteamento.

A contratação compreende ainda a elaboração de plantas, memoriais descritivos, memoriais de cálculo, orçamentos detalhados, composições de custos, BDI, cronograma físico-financeiro, arquivos digitais editáveis, Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs e/ou Registros de Responsabilidade Técnica – RRTs, bem como toda a documentação técnica necessária à análise, aprovação, licenciamento e registro do loteamento junto aos órgãos competentes, incluindo Município, Cartório de Registro de Imóveis, concessionárias de serviços públicos, órgão ambiental e demais entidades legalmente exigidas.

Os serviços deverão considerar área aproximada de **52.682,32 m²**, oriunda da unificação das matrículas nº **64.492**, correspondente ao **Lote Rural nº 164-E1**, com área de **42.792,72 m²**, e nº **64.869**, correspondente ao **Lote Rural nº 165-A1**, com área de **9.889,60 m²**, ambas pertencentes ao Município de Entre Rios do Oeste – PR, a serem lembradas em matrícula única para fins de aprovação e registro do parcelamento do solo urbano.

1.3 Componentes do Objeto de Estudo:

A contratação compreenderá, de forma integrada e compatibilizada, a elaboração dos seguintes componentes técnicos, sem prejuízo de outros que se mostrem necessários à completa implantação, aprovação e registro do loteamento:

- 1.3.1 Projeto, memorial descritivo, peças técnicas e acompanhamento do procedimento de remembramento das matrículas nº 64.492 e nº 64.869, correspondentes aos Lotes Rurais nº 164-E1 e nº 165-A1, respectivamente, visando à unificação das áreas em matrícula única junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 1.3.2 Projeto Urbanístico do Loteamento, incluindo o traçado viário, definição de quadras, lotes, áreas institucionais, áreas públicas e sistema de circulação.
- 1.3.3 Projetos de Infraestrutura Urbana, contemplando:
 - Sistema de drenagem pluvial;
 - Abastecimento de água;
 - Esgotamento sanitário;
 - Pavimentação e sistema viário;
 - Energia elétrica e iluminação pública;
 - Acessibilidade urbana;
 - Paisagismo urbano e áreas verdes.
- 1.3.4 Estudos e Adequações Legais e Urbanísticas, incluindo compatibilização com o Plano Diretor, legislação de uso e ocupação do solo, normas técnicas vigentes e exigências dos órgãos competentes.
- 1.3.5 Peças Técnicas e Documentais, compreendendo:



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

- Plantas, cortes, perfis e detalhes técnicos;
- Memoriais descritivos;
- Memoriais de cálculo;
- Arquivos digitais editáveis.
- Orçamento e Planejamento da Implantação, incluindo:
- Orçamento detalhado com composições de custos;
- BDI;
- Cronograma físico-financeiro.
- Responsabilidade Técnica, com emissão das respectivas ARTs ou RRTs dos profissionais responsáveis.

1.3.6 Licenciamentos, Aprovações e Registro, incluindo:

- Documentação técnica para licenciamento ambiental, quando aplicável;
- Apoio técnico para aprovação junto aos órgãos municipais, concessionárias e demais entidades competentes;
- Documentação necessária para registro do loteamento em cartório de registro de imóveis.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação encontra-se compatível com o **Plano de Contratações Anual – PCA 2026** do Município de Entre Rios do Oeste – PR, elaborado pelo setor de licitações e aprovado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, publicado no **Diário Oficial do Município de Entre Rios do Oeste, Edição nº 3000, em 15 de maio de 2025**. Essa informação já consta no ETP enviado.

Embora o PCA não identifique nominalmente o objeto como “Loteamento Cidade Alta”, a contratação está abrangida pela previsão da Secretaria de Planejamento Urbano referente à **elaboração de anteprojetos, projetos básicos, projetos executivos, documentação técnica obrigatória e aprovação dos projetos legais nos órgãos e poderes competentes**, com valor estimado de **R\$ 300.000,00**.

O objeto pretendido guarda plena compatibilidade com essa previsão, uma vez que consiste na contratação de empresa especializada para elaboração dos projetos técnicos completos do **Loteamento Cidade Alta**, incluindo remembramento de matrículas, projeto urbanístico, projetos complementares de infraestrutura, memoriais, orçamentos, cronograma físico-financeiro, documentação técnica, aprovações e demais elementos necessários à futura implantação do loteamento urbano institucional.

Dessa forma, entende-se que a contratação está alinhada ao planejamento anual da Administração, não havendo necessidade de adendo específico ao PCA, salvo entendimento diverso do controle interno ou da assessoria jurídica municipal.

3. REFERÊNCIA DE PROCESSOS ANTERIORES

Para fins de histórico administrativo, foram identificados processos anteriores do Município de Entre Rios do Oeste relacionados à contratação de serviços técnicos de elaboração de projetos de loteamento e projetos de engenharia, os quais servem como referência complementar para compreensão da natureza do objeto pretendido.

Entre os processos localizados, cita-se a **Dispensa de Licitação nº 25/2022**, cujo objeto foi a contratação de empresa para elaboração de projetos de loteamento de interesse social, no valor de **R\$ 16.850,00**, bem como o **Pregão / Registro de Preço nº 80/2020**, referente à contratação de empresa especializada para elaboração de projetos de arquitetura, engenharia e ambiental, contemplando, no item 36, o produto “**Projeto Completo de Loteamento**”, no valor de **R\$ 24.560,00**.

Ressalta-se, contudo, que tais processos possuem caráter meramente histórico e referencial, não sendo utilizados de forma isolada como base para definição do preço máximo da presente contratação. Isso se justifica em razão da diferença de escopo, complexidade, atualização temporal dos valores e abrangência técnica do objeto atual.

A presente contratação envolve projeto completo de loteamento urbano institucional, contemplando o remembramento das matrículas nº **64.492** e nº **64.869**, com área aproximada total de **52.682,32 m²**, além de projeto urbanístico, projetos complementares de infraestrutura urbana, estudos técnicos, levantamentos, memoriais, orçamentos, cronograma físico-financeiro, documentação para aprovação junto aos órgãos competentes e registro imobiliário.

Dessa forma, os processos anteriores são considerados apenas como referência administrativa de contratações similares já realizadas pelo Município, enquanto a estimativa de preços da presente contratação será tratada em item próprio deste Estudo Técnico Preliminar, mediante levantamento de mercado atualizado e compatível com a complexidade do objeto.



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

4. NECESSIDADE

Há necessidade de contratação de empresa especializada na elaboração de projetos técnicos completos de loteamento urbano institucional, destinado à organização, planejamento e regularização de área pública pertencente ao Município de Entre Rios do Oeste – PR, visando à implantação do **Loteamento Cidade Alta**, de uso institucional.

A área objeto da contratação é composta pelas matrículas nº **64.492**, correspondente ao **Lote Rural nº 164-E1**, com área de **42.792,72 m²**, e nº **64.869**, correspondente ao **Lote Rural nº 165-A1**, com área de **9.889,60 m²**, totalizando aproximadamente **52.682,32 m²**, a serem lembradas em matrícula única para fins de aprovação e registro do loteamento.

O projeto deverá contemplar o rememoração das matrículas em nome do Município, o planejamento urbanístico completo, com definição de lotes, quadras, ruas, avenidas, áreas institucionais, áreas públicas e sistema de circulação, bem como os respectivos projetos complementares de infraestrutura urbana, de modo a permitir a futura implantação ordenada de equipamentos públicos municipais.

Considerando que o loteamento será objeto de aprovação junto aos órgãos competentes e posterior registro imobiliário, todos os elementos urbanísticos e técnicos deverão ser concebidos de forma compatível com as exigências legais, registrares, ambientais e urbanísticas aplicáveis, especialmente quanto ao georreferenciamento, definição de quadras, lotes, sistema viário, infraestrutura urbana e documentação técnica exigida.

A contratação também se faz necessária em razão da complexidade técnica do empreendimento, que envolve rememoração de matrículas, projeto urbanístico, estudos técnicos, levantamento topográfico, projetos de infraestrutura, memoriais, orçamentos, cronograma físico-financeiro e documentação para aprovação e registro. Tais atividades exigem equipe técnica multidisciplinar e profissionais legalmente habilitados, com emissão das respectivas ARTs e/ou RRTs.

Dessa forma, a contratação visa assegurar que o Loteamento Cidade Alta seja planejado de forma adequada, regular e compatível com a legislação vigente, reduzindo riscos de retrabalho, indeferimentos, atrasos e inconsistências técnicas, além de garantir base segura para futuras contratações destinadas à execução das obras de infraestrutura urbana.

5. JUSTIFICATIVA

A contratação de empresa especializada justifica-se pela necessidade de garantir que o **Loteamento Cidade Alta** seja planejado de forma técnica, legal e urbanisticamente adequada, constituindo etapa essencial para a futura implantação de equipamentos públicos institucionais e para a organização planejada do território municipal.

O parcelamento do solo urbano, especialmente quando destinado ao uso institucional, exige a elaboração de estudos, projetos e documentos técnicos compatíveis com a legislação urbanística, ambiental, registral e com as normas técnicas aplicáveis. Trata-se de serviço técnico especializado, que envolve múltiplas disciplinas de engenharia, urbanismo, infraestrutura, aprovação junto a órgãos competentes e preparação documental para registro imobiliário.

A elaboração dos projetos por empresa especializada permite maior precisão técnica, compatibilização entre as diversas disciplinas, definição adequada das soluções de infraestrutura e formação de base segura para futura licitação das obras. Essa medida reduz riscos de retrabalho, inconsistências técnicas, indeferimentos em processos de aprovação, atrasos e custos adicionais para a Administração.

A contratação também se justifica pela limitação da estrutura técnica própria do Município para assumir integralmente a elaboração de todos os estudos, projetos complementares, memoriais, orçamentos e documentos exigidos para aprovação e registro do loteamento, considerando a complexidade e a responsabilidade técnica envolvidas.

Dessa forma, a contratação atende ao interesse público e está alinhada aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade, segurança jurídica e seleção da proposta mais vantajosa, previstos na Lei nº 14.133/2021, contribuindo para o desenvolvimento urbano institucional de forma ordenada, regular e sustentável.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A contratação será realizada de forma **global**, em **01 item**, tendo por objeto a elaboração do projeto completo de loteamento urbano institucional denominado **Loteamento Cidade Alta**, compreendendo todos os serviços técnicos necessários ao planejamento, aprovação, licenciamento, registro imobiliário e futura execução das obras de infraestrutura urbana.

Para fins de estimativa e definição do escopo, o objeto compreende a elaboração integrada e compatibilizada dos seguintes serviços técnicos, sem prejuízo de outros documentos, estudos ou adequações que se mostrem necessários à aprovação do loteamento junto aos órgãos competentes:



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

ITEM GLOBAL

- **ELABORAÇÃO DO PROJETO COMPLETO DE LOTEAMENTO URBANO INSTITUCIONAL.**

SUBITENS ESTIMATIVOS DO ESCOPO

- 1 Remembramento de matrículas em nome do município.

Deverá ser realizado o procedimento técnico de remembramento das áreas pertencentes ao Município, correspondentes aos **Lotes Rurais nº 164-E1 e nº 165-A1**, atualmente matriculados sob nº **64.492** e nº **64.869**, visando à unificação em matrícula única, condição necessária para a aprovação e registro do loteamento.

A contratada deverá elaborar mapas, memoriais descritivos atualizados, peças técnicas, ARTs e demais documentos exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, acompanhando o processo até a efetiva averbação da matrícula unificada, inclusive com a realização de ajustes técnicos solicitados pelo cartório, desde que relacionados ao escopo contratado.

- 2 **Projeto Urbanístico do Loteamento**

Elaboração do projeto urbanístico de parcelamento do solo, incluindo definição de quadras, lotes, ruas, avenidas, áreas institucionais, áreas públicas, sistema de circulação e demais elementos urbanísticos necessários à aprovação do loteamento.

- 2.1 **Mapas, plantas e memoriais para registro imobiliário**

Deverão ser elaborados mapas e plantas finais georreferenciadas, plantas individualizadas dos lotes, quadras, sistema viário e áreas públicas, memoriais descritivos individualizados, quadros de áreas e planilhas de consolidação, contendo áreas, perímetros, confrontações, coordenadas e demais informações exigidas pelo registro imobiliário.

- 3 **Levantamentos, Estudos, Laudos e Ensaio Técnico**, compreendendo, no mínimo:

Compreendendo, no mínimo, levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, sondagens geotécnicas, laudos de caracterização do solo, ensaios de CBR e percolação/infiltração, estudo de destino das águas pluviais, consultas técnicas e demais estudos exigidos por legislação, normas técnicas ou órgãos licenciadores.

- 4 **Projetos de Drenagem e Galerias Pluviais, incluindo dispositivos de captação, condução, dissipação de energia e estruturas especiais. (emissário com aprovação ambiental, Ana e supressão ambiental se necessário).**

Elaboração do projeto completo de drenagem pluvial, incluindo dispositivos de captação, condução, galerias, bocas de lobo, caixas, dissipadores de energia, lançamento final, emissário quando necessário e demais estruturas especiais, com atendimento às exigências ambientais e dos órgãos competentes.

- 5 **Projeto de Terraplenagem, incluindo cortes, aterros, volumes de movimentação de terra e perfis.**

Elaboração do projeto de terraplenagem, incluindo cortes, aterros, volumes de movimentação de terra, perfis longitudinais e transversais, indicação de áreas de compensação e soluções que busquem equilíbrio técnico e econômico da implantação.

- 6 **Projetos Viários e de Mobilidade Urbana, contemplando:**

Elaboração do projeto viário completo, incluindo pavimentação em concreto, tratamento de acessos, travessias elevadas quando necessárias, adequação dos fluxos de circulação, acessibilidade e integração com a malha urbana existente em concreto.

- 7 **Projeto de Calçamento Público, com detalhamento de meio-fio padrão novo de encaixe ou com borda arredondada.**

Elaboração do projeto de passeios públicos, acessibilidade, rampas, meio-fio, guias, faixas de circulação e demais elementos necessários ao uso seguro e adequado das áreas públicas.

- 8 **Projetos de Infraestrutura Hidrossanitária, incluindo:**

Elaboração dos projetos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, incluindo dimensionamentos, traçados, pontos de interligação, memoriais de cálculo e compatibilização com a concessionária ou órgão responsável.

- 9 **Projetos Elétricos e de Iluminação, incluindo:**

Elaboração do projeto de rede elétrica, iluminação pública, infraestrutura subterrânea quando aplicável, postes, luminárias, quadros, circuitos, aterramento e demais elementos necessários à aprovação junto à concessionária de energia.

- 10 **Projeto de Arborização Urbana, compatibilizado com o sistema viário e demais infraestruturas.**

Elaboração do projeto de arborização e paisagismo das áreas públicas, compatibilizado com calçadas, vias, redes de infraestrutura, iluminação e demais interferências urbanas.

- 11 **Projeto de Sinalização Viária, incluindo sinalização horizontal e vertical.**

Elaboração de projeto de sinalização horizontal e vertical, contemplando placas, faixas, demarcações, acessibilidade, segurança viária e demais dispositivos necessários.



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

12 Peças Técnicas e Detalhamento Executivo

Elaboração de plantas, cortes, perfis, detalhes construtivos, memoriais descritivos, memoriais de cálculo e demais peças técnicas em nível suficiente para subsidiar futura licitação e execução das obras de infraestrutura.

13 Orçamento Completo da Implantação, incluindo:

Elaboração de orçamento detalhado da futura obra, incluindo planilhas orçamentárias, quantitativos, composições de custos, definição de BDI, cronograma físico-financeiro e compatibilização entre projetos e orçamento, preferencialmente em modelo compatível com Paraná Cidades, CAIXA, SINAPI ou outro sistema oficial aplicável à fonte de recursos.

14 Controles Tecnológicos e Ensaio para Execução, incluindo:

Indicação, nos projetos, memoriais e orçamento, dos controles tecnológicos, laudos e ensaios que deverão ser exigidos na futura execução das obras, conforme normas técnicas aplicáveis.

15 Documentação de Demarcação e Quantificação dos Lotes, incluindo:

Elaboração de planilha final de demarcação, identificação dos lotes, áreas, confrontações, quadras, vias e áreas públicas, devidamente compatibilizada com o projeto urbanístico e com o registro imobiliário.

16 Licenciamentos, Aprovações e Registro, incluindo:

Elaboração da documentação técnica necessária ao licenciamento ambiental, aprovação urbanística, aprovação junto às concessionárias, órgãos competentes e documentação necessária ao registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

17 Responsabilidade Técnica

Emissão das respectivas ARTs e/ou RRTs por profissionais legalmente habilitados, contemplando os estudos, projetos, laudos e demais peças técnicas elaboradas.

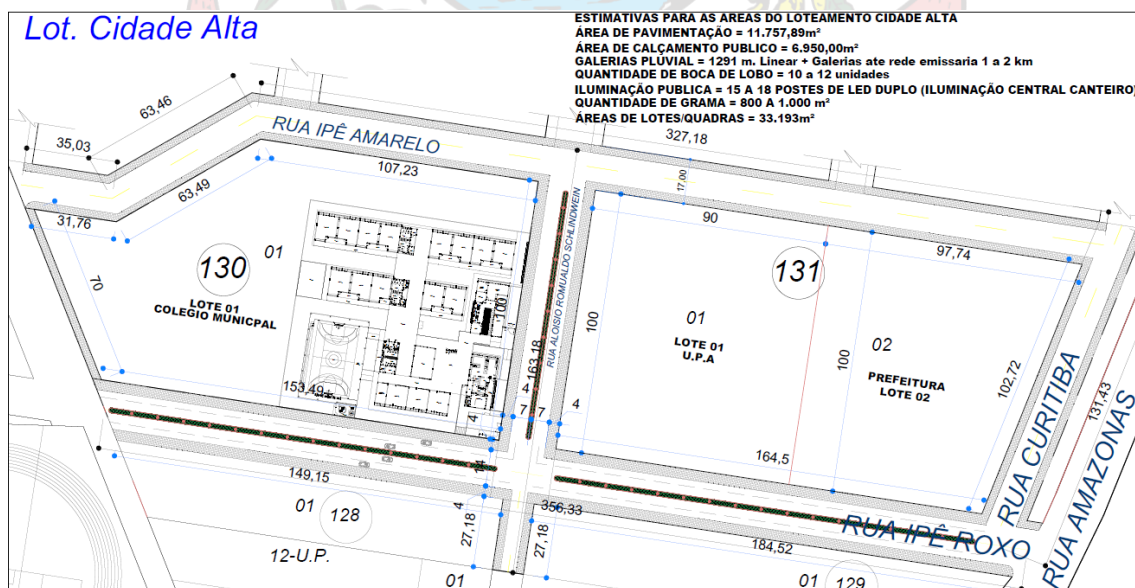
18 Documentação Técnica Complementar e Estudos Diagnósticos

Elaboração de mapas temáticos complementares, relatório diagnóstico da área e entorno, registro fotográfico, análise de restrições físicas, legais e ambientais, quadro estatístico final de áreas e demais documentos técnicos exigidos para a aprovação e registro do loteamento.

19 Demais itens não explicitamente relacionados neste escopo, mas que sejam necessários, indispensáveis ou exigidos por legislação, normas técnicas ou pelos órgãos competentes para a aprovação, licenciamento, registro e completa execução do loteamento, integram o objeto da contratação e serão de responsabilidade da contratada, não cabendo qualquer pleito de acréscimo de valores em razão de sua necessidade.

6.1 ANTEPROJETO

Em anexo ao processo estará o arquivo em pdf do anteprojeto, para efeitos de levantamento de mercado, sendo apenas para ordenamento das ruas, quadras, calçamento e demais elementos mínimos necessários para completa infraestrutura conforme descrito acima.





MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 7.1 O prazo de entrega e execução dos serviços é de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, contados da data de notificação da empresa que se dará mediante envio da nota de empenho e/ou emissão da ordem de serviços, caso seja necessário sendo prorrogável para mais 90 (noventa) dias corridos, conforme justificativa plausível enviada pela contratada, em remessa parcelada conforme as necessidades da secretaria solicitante:
- 7.2 Setor de Planejamento (Engenharia): Rua Tocantins, nº 600, Centro, Entre Rios do Oeste/PR.
- 7.3 Os projetos deverão ser entregues no endereço acima indicado, conforme etapas, prazos e condições definidos no Termo de Referência, observado o prazo máximo de execução contratual de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos.
- 7.3.1 Para que haja uma boa concepção de projetos e serviços mencionados no item anterior, é extremamente relevante e necessário que os profissionais, estejam disponíveis para se apresentarem no endereço acima citado, **em um prazo de 7 (sete) dias úteis**, a partir do recebimento da nota de empenho, para que juntamente com a equipe técnica do município seja feito os levantamentos in loco e possam ser discutidos os critérios e soluções para poder elaborar projetos que atendam a necessidade do município, diminuindo assim o desperdício de tempo em retrabalho e aditivos de prazo e valores, comprometendo os cronogramas das atividades desenvolvidas pela secretarias bem como o seus orçamentos.
- 7.3.2 Os projetos deverão atender as normas da ABNT e padrões vigentes do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo e/ou Conselho de classe a nível técnico, assim como na execução da Resolução nº 80/2020 do Tribunal de Contas do Estado do Paraná e da Orientação Técnica OT-IBR 006/2016 do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas – IBRAOP e demais legislações estadual e federal pertinentes, conforme o caso, de acordo com a legislação brasileira vigente, Plano Diretor, Código de Obras vigentes no município e Órgãos Pertinentes (Copel / Corpo de Bombeiro/IAT, Lei de Licitações nº 14.133/21, entre outros que se fizerem necessidade).
- 7.3.3 Conforme Art. 18, § 3º da Lei 14.133/21, conforme segue:
- § 3º Nas licitações de obras e serviços de engenharia e arquitetura, sempre que adequada ao objeto da licitação, será preferencialmente adotada a Modelagem da Informação da Construção (Building Information Modelling - BIM) ou tecnologias e processos integrados similares ou mais avançados que venham a substituí-la.
- 7.3.4 O formato dos arquivos dos projetos objeto desde, será solicitado em DWG, porém caso a administração necessite em tecnologia plataforma BIM, a empresa contratada deverá apresentar os projetos nessa tecnologia, devido a convênios e demais necessidades.
- 7.3.5 Cumprir as leis e regulamentos de que tratam a segurança do trabalho, bem como as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e demais postulados vigentes;
- 7.3.6 O prazo de entrega poderá ser prorrogado, mediante solicitação e justificativa do fornecedor, quando houver questões de logística envolvida ou fatores imprevisíveis.
- 7.2.8 Os bens e/ou serviços serão recebidos provisoriamente pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência, Memorial Descritivo e na proposta de preços.
- 7.2.9 Os bens e/ou serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e/ou na proposta de preços, devendo ser substituídos no prazo de 7 (sete) dias úteis, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.
- 7.2.10 Os bens e/ou serviços serão recebidos definitivamente após o aceite pelo responsável no verso da nota fiscal, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo circunstanciado.
- 7.2.11 Na hipótese de a verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo.
- 7.2.12 Após o recebimento definitivo, a Nota Fiscal/Fatura será encaminhada para os procedimentos que culminam no pagamento à empresa contratada.
- 7.2.13 Constatando que o objeto recebido não atende as especificações estipuladas neste processo, ou ainda que não atenda a finalidade que dele naturalmente se espera, o órgão responsável pelo recebimento expedirá ofício à empresa vencedora, comunicando e justificando as razões da recusa e ainda notificando-a para que efetue a troca dentro do menor prazo possível.



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

- 7.2.14 O fornecedor está sujeito à fiscalização do produto e/ou serviço no ato da entrega e posteriormente, reservando-se a esta Prefeitura Municipal, através do responsável, o direito de não receber o bem ou serviço, caso ele não se encontre em condições satisfatórias ou no caso do item de despesa não ser de primeira qualidade. A substituição dos bens ou serviços constatados inadequados ao seu perfeito funcionamento deverá ocorrer no prazo máximo de **07 (sete) dias úteis**, contado a partir da formalização da rejeição cujos motivos podem ser: densidade fora dos padrões, erro quanto ao produto solicitado, serviços de má qualidade, não atendimento às normas do CREA/CAU/IBRAOP, conforme o caso, e dentre outros que possam prejudicar o rendimento e qualidade dos produtos.
- 7.2.15 Decorrido o prazo estipulado na notificação, sem que tenha havido a troca do objeto recusado, o órgão solicitante dará ciência ao fiscal de Contratos, através de Comunicação Interna – C.I, a fim de que se proceda a abertura de processo de penalidade contra a empresa, de acordo com as normas contidas na lei de licitações e alterações posteriores, para aplicação das penalidades previstas neste processo.
- 7.2.16 O pagamento será efetivado de acordo com a IMR descrita neste termo caso haja penalidades de execução do serviço, a Nota Fiscal deve ser emitida de acordo com o valor, será conferida, aceita e atestada pelo FISCAL do contrato.
- 7.2.17 A contratada deverá considerar sempre, na elaboração dos projetos, a qualidade técnica, os requisitos de segurança, funcionalidade, sustentabilidade, adequação ao interesse público, economia, facilidade na execução da obra, conservação, manutenibilidade, durabilidade, adaptações para portadores de necessidades especiais, realizando sempre os serviços de forma meticulosa buscando a integração entre todos.
- 7.2.18 **A contratada deve possuir em seu quadro técnico 1 ou mais profissional de Engenharia e 1 ou mais Profissional de Arquitetura, dada a complexidade do projeto, que envolve os serviços que competem as áreas de paisagismo, calçamento público sendo de arquitetura e na área de engenharia as situações pavimentação, elétricas, pluvial, água fria, esgoto etc.**
- 7.2.19 **Temos ainda serviços específicos como os de geodesia e serviços ambientais, podendo subcontratar apenas serviços técnicos externos a engenharia e arquitetura.**
- 7.4 Documentos e critérios de análise e julgamento das propostas técnicas será na modalidade técnica e preço, conforme prevê a lei 14.133.**
- 7.4.1 Experiência profissional da equipe técnica;
- 7.4.2 Qualificação complementar da equipe técnica;
- 7.4.3 Qualificação técnica da empresa em quantidade de acervos técnicos (CAT- CERTIDÃO DE ATESTADO TÉCNICO);
- 7.4.4 Apuração da pontuação (pontos por técnica e pontos por preço) através de fórmulas estabelecidas no termo de referência;
- 7.4.5 Procedimento será especificado no termo de referência;
- 7.4.6 Será elencado 60% de pontos para técnica e 40% de pontos para preço;
- 7.4.7 Será declarado o vencedor, o licitante que atende as condições estabelecidas e com a Maior nota final será a proposta vencedora;

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

(Inciso V do §1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

O presente levantamento de mercado tem por finalidade identificar as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, bem como justificar técnica e economicamente a solução escolhida para a elaboração completa dos projetos técnicos do loteamento institucional, compreendendo estudos preliminares, levantamentos topográficos e georreferenciados, laudos e ensaios geotécnicos (SPT, CBR, percolação), projetos executivos multidisciplinares, memoriais, planilhas orçamentárias em padrão Paraná Cidades ou Caixa, cronogramas, documentação para aprovação e registro imobiliário.

Considerando a complexidade técnica do objeto, a multiplicidade de disciplinas envolvidas e a necessidade de compatibilização integral dos projetos para futura licitação e execução das obras, foram identificadas as seguintes soluções possíveis no mercado:

SOLUÇÃO 01 – Execução dos projetos pela equipe técnica própria do Município

Consiste na elaboração dos projetos e estudos técnicos utilizando exclusivamente os profissionais integrantes do quadro permanente da Administração.

Embora o Município possua profissionais habilitados na área de engenharia e arquitetura, a elaboração de projeto completo de loteamento institucional exige equipe multidisciplinar especializada, incluindo geotecnia, drenagem urbana, pavimentação em concreto, redes subterrâneas de energia, estudos hidrológicos, projetos de água fria e esgotamento sanitário, georreferenciamento registral, além da realização de ensaios laboratoriais específicos.



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

Além disso, a equipe municipal já se encontra responsável por demandas ordinárias e contínuas da Administração, como fiscalização de obras, análise de projetos, manutenção predial e infraestrutura urbana. A absorção integral deste objeto comprometeria a eficiência administrativa e poderia ocasionar atraso nas demais atividades essenciais.

Sob o aspecto econômico, a ampliação estrutural da equipe ou a sobrecarga funcional pode gerar custos indiretos relevantes, sem garantir especialização técnica específica para parcelamento do solo urbano e registro imobiliário.

Conclui-se que esta solução apresenta limitações técnicas e operacionais, não se mostrando a mais adequada para atendimento eficiente da demanda.

SOLUÇÃO 02 – Contratação fragmentada por especialidades técnicas

Consiste na realização de múltiplas contratações independentes, dividindo-se o objeto por áreas técnicas, tais como: projeto urbanístico, drenagem, pavimentação, elétrica, hidrossanitário, estudos geotécnicos, orçamento, georreferenciamento e documentação registral.

Embora viável juridicamente, essa solução implica elevada complexidade de gestão contratual, exigindo diversos processos licitatórios ou múltiplos contratos. Há risco significativo de incompatibilidade entre projetos elaborados por empresas distintas, especialmente em interfaces técnicas como drenagem e pavimentação, elétrica subterrânea e galerias, ou cortes/aterros e dimensionamento estrutural.

Tal fragmentação pode gerar retrabalho, necessidade de ajustes posteriores, aumento do prazo global de conclusão e elevação do custo indireto do empreendimento. Também dificulta a definição de responsabilidade técnica em caso de inconsistências.

Sob o aspecto econômico, embora cada contrato isolado possa apresentar valor individual reduzido, o custo global tende a ser superior em razão da falta de integração técnica e da necessidade de compatibilizações posteriores.

Conclui-se que, apesar de possível, a solução não se mostra a mais eficiente nem a mais segura para a Administração.

SOLUÇÃO 03 – Contratação de empresa especializada para elaboração completa e integrada do projeto de loteamento

Consiste na contratação, por meio de procedimento licitatório, de empresa especializada em parcelamento do solo urbano, com responsabilidade integral pela elaboração de todos os estudos, laudos, ensaios, projetos executivos, orçamentos, cronogramas e documentação necessária à aprovação junto aos órgãos competentes e posterior registro imobiliário.

Essa solução permite:

- Integração técnica e compatibilização centralizada entre todas as disciplinas;
- Responsabilidade técnica unificada;
- Maior segurança quanto à aprovação municipal, ambiental e registral;
- Definição clara de encargos e obrigações contratuais;
- Redução de risco de retrabalho;
- Maior previsibilidade orçamentária;
- Base técnica consistente para futura licitação das obras.

Do ponto de vista econômico, embora o valor inicial possa aparentar ser superior à fragmentação, a contratação integrada reduz custos indiretos, mitiga riscos de aditivos decorrentes de falhas de compatibilização e garante maior qualidade técnica, representando melhor relação custo-benefício no ciclo completo do empreendimento.

Além disso, o mercado dispõe de empresas especializadas que atuam exclusivamente na elaboração de projetos de loteamento, possuindo experiência comprovada em aprovação junto a prefeituras, órgãos ambientais, concessionárias e cartórios de registro de imóveis.

Justificativa técnica e econômica da solução escolhida

Após análise das alternativas, a Administração conclui que a solução mais vantajosa é a SOLUÇÃO 03 – contratação de empresa especializada para elaboração completa e integrada do projeto de loteamento institucional. A escolha fundamenta-se nos seguintes aspectos:

- Complexidade técnica multidisciplinar do objeto;
- Necessidade de georreferenciamento registral preciso;
- Exigência de laudos e ensaios técnicos especializados;
- Necessidade de compatibilização integral dos projetos;
- Redução de riscos de indeferimento ou exigências complementares;
- Maior segurança jurídica para aprovação e registro;



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

- Melhor eficiência administrativa;
- Mitigação de riscos de aditivos futuros na fase de execução.

Dessa forma, a contratação integrada de empresa especializada atende aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, segregação de funções e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021.

8.1 ESTIMATIVA DE PREÇOS

A estimativa de preços da presente contratação foi elaborada com base em metodologia composta, considerando contratações públicas similares, consulta ao Portal Nacional de Contratações Públicas — PNCP, portais oficiais de transparência municipal, análise da compatibilidade dos objetos, porte das áreas, valores homologados ou contratados e utilização de atas de registro de preços vigentes do próprio Município para os serviços técnicos complementares.

A metodologia adotada observa o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual o valor previamente estimado da contratação deve ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos, as quantidades a serem contratadas, a economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

Considerando que os projetos de loteamento possuem custos fixos e variáveis, a formação do preço não foi realizada exclusivamente por metro quadrado. Parte dos custos decorre de atividades técnicas comuns ao objeto, como elaboração de estudos, reuniões técnicas, compatibilização de disciplinas, elaboração de peças legais, aprovações, emissão de ARTs/RRTs, documentação registral e acompanhamento técnico. Por outro lado, alguns serviços possuem relação mais direta com a área, extensão ou quantidades físicas mensuráveis, como levantamento topográfico, sondagens, ensaios de solo, projeto de emissário e estudos ambientais.

Dessa forma, a estimativa foi estruturada em duas bases metodológicas:

a) Núcleo base: formado por referências públicas de projetos de loteamento urbano, projetos urbanísticos, infraestrutura urbana, aprovações e documentação para registro, priorizando valores homologados, adjudicados ou contratados;

b) Serviços técnicos complementares: formados por itens indispensáveis ao presente objeto, estimados preferencialmente com base em atas de registro de preços vigentes do Município de Entre Rios do Oeste, oriundas de procedimentos licitatórios regularmente processados, com ampla concorrência, disputa pública, julgamento, homologação e registro formal de preços.

A utilização das atas municipais possui finalidade exclusivamente referencial para formação da estimativa de preços da contratação global de projetos, não caracterizando adesão, contratação direta ou execução separada dos serviços complementares.

8.1.1 Núcleo base — referências públicas de projetos de loteamento

Foram utilizadas como referência contratações públicas recentes, preferencialmente dos exercícios de 2025 e 2026, com objeto semelhante à elaboração de projetos de loteamento urbano, projetos urbanísticos, infraestrutura urbana, aprovações junto aos órgãos competentes e documentação para registro imobiliário.

MUNICÍPIO	PROCESSO MODALIDADE /	IDENTIFICAÇÃO	OBJETO / COMPATIBILIDADE	VALOR
Três Barras do Paraná/PR	Pregão Eletrônico nº 07/2025 / Processo nº 13/2025	PNCP: 781219360001 68-1-000010/2025 https://pncp.gov.br/apa/editais/78121936000168/2025/10	Contratação de empresa especializada para a elaboração de projetos de infraestrutura urbana para loteamento urbano de interesse social incluindo a obtenção de todas as aprovações necessárias junto aos órgãos públicos competentes e o registro do empreendimento no cartório de registro de imóveis de Catanduvas Pr em conformidade com a legislação vigente.	R\$ 52.900,00
Curitiba/SC	Concorrência Eletrônica CE nº 3/2026 / Processo nº 3/2026	PNCP: 837540440001 34-1-000176/2026 https://pncp.gov.br/apa/editais/83754044000134/2026/176	Elaboração de projetos, orçamentos e memoriais para execução de loteamento de interesse social, localizado nos bairros Bom Jesus, com área total de 38.621,45 m²	R\$ 140.000,00
Inocência/MS	Dispensa nº 28/2026	PNCP: 033429380001 88-1-000028/2026 https://pncp.gov.br/apa/editais/03342938000188/2026/28	Projeto Urbanístico de Loteamento Institucional, conforme diretrizes urbanísticas, Plano Diretor e Lei nº 6.766/1979	R\$ 100.000,00
Tambaú/SP	Concorrência Eletrônica nº 10/2025	PNCP: 463734450001 18-1-000239/2025 https://pncp.gov.br/apa/editais/46373445000118/2025/239	Projetos de infraestrutura urbana para loteamento urbano de interesse social, incluindo aprovações junto aos órgãos públicos/concessionárias e registro em cartório	R\$ 148.400,00



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

A referência de **Três Barras do Paraná/PR** possui objeto compatível, referente à elaboração de projetos de infraestrutura urbana para loteamento urbano de interesse social, incluindo obtenção de aprovações junto aos órgãos competentes e registro em cartório, sendo considerado o valor contratado de R\$ 52.900,00, conforme Contrato Administrativo de Prestação de Serviços nº 035/2025, decorrente do Pregão Eletrônico nº 07/2025. Ressalta-se, contudo, que a área do referido loteamento é inferior à área do Loteamento Cidade Alta, motivo pelo qual a referência foi utilizada em conjunto com outras contratações públicas e com serviços técnicos complementares específicos do presente objeto.

A referência de **Curitiba/SC** foi incluída por possuir objeto compatível, referente à elaboração de projetos, orçamentos e memoriais para execução de loteamento de interesse social, com área total de 38.621,45 m², próxima ao porte do objeto municipal, sendo considerado o valor homologado de **R\$ 140.000,00**, conforme informação constante no PNCP.

A referência de **Inocência/MS** foi incluída por sua forte compatibilidade com o presente objeto, pois trata de contratação de serviços técnicos para elaboração de Projeto Urbanístico de Loteamento Institucional, destinado ao planejamento e desenvolvimento de nova área urbana, observando diretrizes urbanísticas, Plano Diretor e Lei Federal nº 6.766/1979, sendo considerado o valor homologado de **R\$ 100.000,00**, conforme informação constante no PNCP.

A referência de **Tambaú/SP** foi considerada uma das mais completas, pois se refere à elaboração de projetos de infraestrutura urbana para loteamento urbano de interesse social, incluindo aprovações junto aos órgãos públicos e concessionárias competentes e registro no Cartório de Registro de Imóveis, com valor homologado/adjudicado de **R\$ 148.400,00**, conforme informação constante no PNCP.

8.1.2 Média do núcleo base

REFERÊNCIA	VALOR CONSIDERADO
Três Barras do Paraná/PR	R\$ 52.900,00
Curitiba/SC	R\$ 140.000,00
Inocência/MS	R\$ 100.000,00
Tambaú/SP	R\$ 148.400,00
Média do núcleo base	R\$ 110.325,00

A média do núcleo base resulta em **R\$ 110.325,00**.

8.1.3 Serviços técnicos complementares

Além do núcleo base, foram considerados serviços técnicos complementares indispensáveis ao objeto, especialmente aqueles que possuem custo próprio de campo, ensaio, levantamento, documentação, responsabilidade técnica ou relação direta com quantidades mensuráveis.

Esses itens foram mantidos porque nem todas as referências públicas analisadas demonstram, de forma expressa e uniforme, a inclusão ou a quantificação individual desses serviços. A desconsideração desses custos poderia gerar subestimativa do preço da contratação.

SERVIÇO COMPLEMENTAR	REFERÊNCIA/CRITÉRIO DE CÁLCULO	VALOR ESTIMADO
Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e georreferenciado da área do loteamento, incluindo elementos técnicos necessários à instrução do remembramento das matrículas, mapas, memoriais e peças técnicas com efeitos cartoriais	Ata nº 58/2026 — 52.682,32 m ² × R\$ 0,20/m ²	R\$ 10.536,46
Levantamento topográfico complementar da faixa do emissário pluvial até o ponto de lançamento	Ata nº 58/2026 — faixa estimada de 30 m × 1.500 m = 45.000,00 m ² × R\$ 0,20/m ²	R\$ 9.000,00
Estudo/projeto complementar do emissário pluvial, dissipador de energia e ponto de lançamento final	Ata nº 115/2025 — item 11 — 1.500 m × R\$ 5,62/m	R\$ 8.430,00
Sondagens geotécnicas SPT	Ata nº 121/2025 — 3 furos estimados de 10 m = 30 m × R\$ 140,00/m	R\$ 4.200,00
Ensaio CBR	Ata nº 121/2025 — 5 ensaios × R\$ 275,00	R\$ 1.375,00
Ensaio de percolação / infiltração	Ata nº 121/2025 — 5 pontos × R\$ 350,00	R\$ 1.750,00
Licenciamento ambiental/documentação ambiental para parcelamento do solo/loteamento	Ata nº 208/2025 — item 2 — licenciamento ambiental trifásico para parcelamento do solo/loteamentos	R\$ 3.700,00
Inventário florestal e autorização para supressão vegetal, quando aplicável	Ata nº 208/2025 — item 1 — autorização de corte de árvores nativas com inventário florestal	R\$ 5.200,00
Total complementar		R\$ 44.191,46

Para o levantamento topográfico complementar da faixa do emissário pluvial, considerou-se extensão aproximada de 1,5 km até o ponto de lançamento, adotando-se faixa técnica estimativa de 30 m de largura, resultando em área aproximada de 45.000,00 m², equivalente a 4,50 ha. O valor foi calculado com o mesmo parâmetro unitário utilizado para o levantamento topográfico da área principal do loteamento.

O serviço de remembramento das matrículas não foi lançado como item complementar autônomo, pois os elementos técnicos necessários à sua instrução, tais como levantamento planialtimétrico cadastral, georreferenciamento, mapas, memoriais e peças técnicas com efeitos cartoriais, encontram-se compatíveis com o



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

escopo da Ata de Registro de Preços nº 58/2026. Dessa forma, evita-se duplicidade de custos na composição da estimativa.

8.1.4 Consolidação da estimativa

COMPOSIÇÃO	VALOR
Média do núcleo base — referências públicas	R\$ 110.325,00
Serviços técnicos complementares	R\$ 44.191,46
Valor estimado consolidado	R\$ 154.516,46

O valor estimado consolidado para a presente contratação é de **R\$ 154.516,46 (cento e cinquenta e quatro mil, quinhentos e dezesseis reais e quarenta e seis centavos.)**.

A composição por núcleo base e serviços complementares permite aproximar a estimativa da realidade do objeto pretendido, evitando tanto a subestimativa quanto a superestimativa do preço, além de conferir maior transparência, rastreabilidade e coerência à formação do valor máximo da licitação.

9. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DO LOCAL.

A execução dos serviços técnicos objeto deste Estudo Técnico Preliminar deverá considerar a área destinada à implantação do **Loteamento Cidade Alta**, localizada na zona urbana do Município de Entre Rios do Oeste – PR, abrangendo os **Lotes Rurais nº 164-E1 e nº 165-A1**, confrontantes com a **Rua Amazonas** e a **Rua Balduino Emílio Ames**.

O local será objeto de elaboração de projeto completo de loteamento urbano institucional, compreendendo o remembramento das áreas, levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, estudos geotécnicos, projeto urbanístico, projetos de infraestrutura urbana, memoriais, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro, peças técnicas para aprovação junto aos órgãos competentes e documentação necessária ao registro imobiliário do parcelamento do solo.

O projeto deverá atender integralmente à legislação federal, estadual e municipal aplicável, incluindo a Lei Federal nº **6.766/1979**, Lei Federal nº **14.133/2021**, normas técnicas da ABNT, Plano Diretor Municipal, legislação urbanística local, exigências da concessionária de energia elétrica, órgão responsável pelo saneamento, órgão ambiental competente e demais regulamentações pertinentes.

A área objeto do projeto destina-se à implantação de loteamento institucional, com previsão de organização de lotes de grande porte para futura implantação de equipamentos públicos municipais, tais como estruturas administrativas, educacionais, de saúde ou outras finalidades de interesse público, conforme planejamento da Administração Municipal.

Localização geográfica aproximada:

Latitude: 24°41'48.93"S

Longitude: 54°14'39.12"O

A futura execução das obras de infraestrutura urbana do loteamento não integra a presente contratação, devendo ser objeto de procedimento licitatório próprio, após a conclusão, aprovação e validação dos projetos executivos, estudos técnicos, memoriais, orçamentos e demais documentos elaborados nesta etapa.





MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

As localizações podem ser acessadas no site <https://mapa.onr.org.br/> registro de imóveis.

10. ELABORAÇÃO DOS PROJETOS EXECUTIVOS

A solução estudada neste Estudo Técnico Preliminar compreende duas etapas distintas e sucessivas: a primeira referente à elaboração dos projetos técnicos completos do loteamento institucional, objeto da presente contratação; e a segunda referente à futura execução das obras de infraestrutura urbana, a qual dependerá da conclusão, aprovação e validação dos projetos, bem como da elaboração de novo processo administrativo próprio.

Dessa forma, o presente processo de contratação abrangerá exclusivamente o Item 01 — elaboração dos projetos técnicos, estudos, memoriais, orçamentos, cronogramas, aprovações e documentação necessária ao registro do loteamento. A futura execução das obras de infraestrutura será tratada apenas como etapa posterior da solução, sem integrar o objeto da presente contratação.

10.1 CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO COMPLETO – ITEM 01

A execução do Item 01 compreenderá a contratação de empresa especializada para desenvolvimento integral dos estudos técnicos e projetos necessários à implantação de loteamento institucional com área aproximada de 52.682,32 m², localizado no Município de Entre Rios do Oeste – PR.

O processo executivo desta etapa iniciará com a mobilização técnica da empresa contratada e realização de visita técnica à área, seguida do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado, com identificação de confrontantes, curvas de nível, interferências existentes, acessos, pontos notáveis e delimitação precisa da área objeto do parcelamento.

Na sequência, deverá ser promovido o remembramento das áreas pertencentes ao Município, correspondentes às matrículas nº 64.492, com área de 42.792,72 m², e nº 64.869, com área de 9.889,60 m², unificando-as em matrícula única junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, mediante elaboração e apresentação de mapas, memoriais descritivos atualizados, ARTs/RRTs e demais documentos técnicos exigidos, acompanhando-se o processo até a efetiva averbação da matrícula consolidada.

Também deverão ser realizados os estudos geotécnicos necessários, incluindo sondagens, ensaio de CBR para dimensionamento estrutural do pavimento e ensaio de percolação/infiltração para análise das condições do solo, quando aplicável. Esses estudos subsidiarão tecnicamente os projetos de terraplenagem, pavimentação, drenagem pluvial e demais soluções de infraestrutura.

Com base nos levantamentos e estudos realizados, será desenvolvido o projeto urbanístico do loteamento, contemplando a divisão da área em lotes institucionais, organização em quadras, definição do sistema viário interno, áreas de circulação, acessos, alinhamentos, perfis longitudinais e transversais, quadros de áreas e demais elementos necessários à aprovação do parcelamento do solo, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 e da legislação municipal aplicável.

Na etapa seguinte, serão elaborados os projetos executivos de infraestrutura urbana, compreendendo, no mínimo: projeto de terraplenagem, com cortes, aterros e volumes estimados; projeto de pavimentação em concreto, com dimensionamento estrutural; projeto de drenagem pluvial, com definição de dispositivos de captação, condução e lançamento; projeto de sinalização horizontal e vertical; projeto de iluminação pública e rede elétrica; projeto de rede de abastecimento de água; projeto ou previsão técnica para futura implantação de sistema de esgotamento sanitário; projeto de calçamento público, acessibilidade, arborização urbana e demais elementos necessários.

Deverão ainda ser elaborados os memoriais descritivos e memoriais de cálculo de todos os projetos, especificações técnicas dos serviços, planilhas orçamentárias detalhadas com composições de custos unitários, composição do BDI e cronograma físico-financeiro da futura execução das obras.

A empresa contratada será responsável pela consolidação de toda a documentação técnica necessária à aprovação junto aos órgãos municipais, concessionárias e demais entes competentes, bem como pela preparação dos documentos técnicos exigidos para o registro imobiliário do parcelamento do solo.

Esta etapa será considerada concluída após a entrega, análise, aprovação e validação formal de todos os projetos executivos e documentos técnicos pelo Município, sem prejuízo do atendimento às exigências técnicas eventualmente apresentadas pelos órgãos de aprovação, concessionárias ou Cartório de Registro de Imóveis, desde que relacionadas ao escopo contratado.

10.2 ETAPA FUTURA-EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO INSTITUCIONAL-ITEM 02

A futura execução das obras de infraestrutura urbana do loteamento institucional constituirá etapa posterior e independente, a ser realizada somente após a conclusão, aprovação e validação dos projetos executivos elaborados no Item 01.



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

Essa etapa não integra o objeto da presente contratação, sendo mencionada neste Estudo Técnico Preliminar apenas para demonstrar a solução completa pretendida pela Administração e a relação entre a fase de projeto e a futura fase de execução das obras.

A contratação da execução das obras dependerá de novo processo administrativo, com elaboração de Termo de Referência ou Projeto Básico específico, definição de dotação orçamentária, planilhas orçamentárias aprovadas, cronograma físico-financeiro, memoriais descritivos, projetos executivos e demais documentos técnicos necessários, observando-se a Lei nº 14.133/2021.

De forma geral, a futura execução das obras poderá compreender serviços como mobilização de canteiro, sinalização provisória, locação da obra, terraplenagem, regularização e compactação do subleito, implantação do sistema de drenagem pluvial, execução de pavimentação, instalação de meio-fio, calçamento público, rede de abastecimento de água, infraestrutura para esgotamento sanitário, iluminação pública, rede elétrica, sinalização viária, arborização e demais elementos previstos nos projetos aprovados.

Durante a futura execução deverão ser observadas as normas técnicas da ABNT, as especificações constantes nos memoriais descritivos, as exigências das concessionárias e órgãos competentes, bem como o controle tecnológico dos materiais e serviços empregados.

A obra somente será considerada concluída após a execução integral dos serviços previstos no futuro contrato, realização de testes e inspeções, correção de eventuais inconformidades e emissão dos termos de recebimento provisório e definitivo pelo Município.

11 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para atendimento da necessidade administrativa do Município de Entre Rios do Oeste – PR consiste na estruturação técnica, urbanística, legal e orçamentária do **Loteamento Cidade Alta**, destinado à organização de área pública municipal para futura implantação de equipamentos públicos institucionais, conforme planejamento da Administração.

A solução será desenvolvida em duas fases distintas e sucessivas. A primeira fase corresponde à elaboração dos projetos técnicos completos, estudos, memoriais, orçamento, cronograma físico-financeiro, documentação para aprovação legal e peças necessárias ao registro imobiliário do parcelamento do solo. A segunda fase corresponderá à futura execução das obras de infraestrutura urbana, a ser tratada em processo administrativo próprio, somente após a conclusão e aprovação dos projetos.

A presente contratação contempla exclusivamente a **primeira fase**, referente à contratação de empresa especializada para elaboração do projeto completo do loteamento institucional. Para essa etapa, a solução administrativa definida é a realização de procedimento licitatório na modalidade **Concorrência Eletrônica**, com critério de julgamento **técnica e preço**, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A adoção da modalidade Concorrência justifica-se pela natureza do objeto, que envolve serviço técnico especializado de engenharia, urbanismo, estudos técnicos, compatibilização multidisciplinar, aprovação junto a órgãos competentes e documentação registral. Por não se tratar de serviço comum, padronizado ou de simples execução, a escolha da modalidade busca assegurar maior controle técnico, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

O critério de julgamento **técnica e preço** é adequado ao caso porque o objeto possui natureza predominantemente intelectual e especializada, em que a qualidade técnica da proposta interfere diretamente no resultado pretendido. A Lei nº 14.133/2021 prevê que o julgamento por técnica e preço considera a maior pontuação obtida a partir da ponderação entre as notas de técnica e de preço, com base em fatores objetivos definidos no edital; e, para serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, esse critério deve ser preferencialmente empregado.

A aplicação desse critério permitirá avaliar, além do preço ofertado, elementos técnicos relevantes, tais como metodologia de trabalho, experiência da equipe técnica, compatibilidade da proposta com o objeto, capacidade de desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestrutura, conhecimento das etapas de aprovação, licenciamento e registro, bem como a qualidade técnica das soluções propostas.

A contratação prévia dos projetos, separada da execução das obras, fundamenta-se nos princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade, da transparência e da segurança jurídica. Essa medida permite maior precisão na formação do orçamento da futura obra, melhor definição dos quantitativos, redução de riscos de aditivos contratuais, prevenção de incompatibilidades técnicas e ampliação da competitividade em futura licitação.

A segunda fase, referente à execução das obras de infraestrutura do loteamento, não integra o objeto da presente contratação. Ela dependerá de novo processo administrativo, com Termo de Referência ou Projeto Básico próprio, dotação orçamentária específica, regime de execução definido, orçamento atualizado e demais documentos exigidos pela legislação aplicável.

A separação entre a fase de projeto e a fase de execução não caracteriza fracionamento indevido do objeto, mas sim medida técnica e administrativa adequada, considerando que a execução das obras somente poderá ser



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

corretamente licitada após a existência de projetos executivos completos, orçamento detalhado, quantitativos definidos e documentação técnica aprovada.

Assim, a solução como um todo consiste na estruturação completa do loteamento institucional, iniciando pela concepção técnica, urbanística, legal, ambiental, registral e orçamentária da área, para posteriormente viabilizar a implantação física da infraestrutura urbana, garantindo regularidade legal, controle orçamentário, qualidade técnica e adequada destinação da área pública ao atendimento da coletividade.

12 ENQUADRAMENTO COMO SERVIÇO E OBRA DE ENGENHARIA E JUSTIFICATIVAS LEGAIS

12.1 DA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS – SERVIÇO ESPECIAL DE ENGENHARIA SERVIÇO TÉCNICO ESPECIALIZADO

A elaboração dos projetos técnicos para implantação do loteamento institucional enquadra-se como **serviço especial de engenharia**, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea “b”, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de atividade de alta heterogeneidade e complexidade técnica, que não se enquadra como serviço comum padronizável.

O objeto também se caracteriza como **serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual**, nos termos do art. 6º, inciso XVIII, da Lei nº 14.133/2021, por envolver estudos técnicos, planejamento, projetos executivos, memoriais, laudos, ensaios, compatibilização multidisciplinar e responsabilidade técnica formal mediante emissão de ARTs e/ou RRTs.

O objeto não se limita à simples elaboração de peças gráficas padronizadas, mas envolve solução técnica personalizada para área específica, incluindo estudos e levantamentos técnicos, projeto urbanístico, projetos de infraestrutura urbana, memoriais descritivos e de cálculo, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e documentação necessária à aprovação e ao registro do parcelamento do solo, o que evidencia sua natureza técnica especializada.

Em razão dessa complexidade, a contratação será realizada mediante **Concorrência**, em sua forma **Eletrônica**, adotando-se o critério de julgamento **Técnica e Preço**, nos termos dos arts. 28, inciso II, 36 e 37 da Lei nº 14.133/2021. A escolha do critério técnica e preço justifica-se pela necessidade de avaliar, além do valor ofertado, a qualificação técnica da empresa, a metodologia de desenvolvimento dos serviços, a experiência comprovada em objetos similares e a equipe técnica disponibilizada, elementos essenciais para garantir a qualidade dos projetos e reduzir riscos de falhas que possam impactar diretamente a futura execução da obra.

Ressalta-se que a prestação dos serviços técnicos não implicará dedicação exclusiva de mão de obra à Administração Pública, nem gerará vínculo empregatício entre os empregados da contratada e o Município, sendo vedada qualquer relação que caracterize pessoalidade ou subordinação direta, conforme os princípios que regem as contratações públicas.

12.2 DA FUTURA EXECUÇÃO DAS OBRAS – OBRA DE ENGENHARIA

A futura execução das obras de infraestrutura do loteamento institucional caracteriza-se como **obra de engenharia**, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, por envolver intervenção no meio físico e implantação de infraestrutura urbana, com alteração do espaço existente e criação de condições materiais para utilização da área parcelada.

A contratação da execução das obras será realizada mediante procedimento licitatório próprio, após a conclusão, aprovação e validação dos projetos executivos, memoriais, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro elaborados na etapa de projetos.

A futura licitação da obra deverá definir, em fase preparatória própria, a modalidade, o regime de execução, o critério de julgamento e demais condições contratuais aplicáveis, observando-se a Lei nº 14.133/2021, a dotação orçamentária específica e os documentos técnicos aprovados.

A execução ocorrerá sem dedicação exclusiva de mão de obra à Administração, inexistindo vínculo empregatício entre os empregados da futura contratada e o Município, sendo de inteira responsabilidade da empresa executora os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e técnicos decorrentes da execução contratual.

12.3 DA JUSTIFICATIVA PARA NÃO ADOÇÃO DA CONTRATAÇÃO INTEGRADA

Opta-se pela separação entre a elaboração dos projetos e a futura execução das obras, não sendo adotado, neste momento, o regime de contratação integrada previsto no art. 46 da Lei nº 14.133/2021.

A contratação integrada pressupõe que a elaboração e o desenvolvimento dos projetos e a execução das obras sejam atribuídos ao mesmo contratado, a partir de anteprojeto e demais elementos definidos pela Administração, concentrando em um único contrato a concepção final e a execução do empreendimento.

No caso em análise, a Administração opta pela elaboração prévia e independente dos projetos executivos, por entender que essa solução permite maior precisão na estimativa de custos, definição adequada de quantitativos,



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

redução de riscos de aditivos contratuais, ampliação da competitividade na futura contratação da obra e maior controle técnico e orçamentário.

A adoção do modelo tradicional — projeto previamente elaborado e posteriormente licitação da obra — encontra respaldo nos princípios do planejamento, eficiência, economicidade e segregação de responsabilidades, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, além de representar prática adequada para obras públicas de infraestrutura urbana.

Assim, a solução adotada assegura maior segurança jurídica, melhor controle dos recursos públicos e maior qualidade técnica do empreendimento, atendendo ao interesse público de forma adequada e proporcional.

13 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta será estruturada em duas etapas distintas e sucessivas:

- (i) **contratação de empresa especializada para elaboração dos projetos técnicos completos do loteamento institucional; e**
- (ii) **posterior contratação de empresa especializada para execução das obras de infraestrutura urbana, com base nos projetos aprovados.**

Nos termos do art. 18, §1º, inciso VIII, e do art. 40, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve avaliar o parcelamento do objeto sempre que este se mostrar técnica e economicamente viável, de modo a ampliar a competitividade, preservar a economia de escala e assegurar melhor aproveitamento dos recursos públicos.

No caso em análise, o parcelamento da solução mostra-se técnica, econômica e juridicamente adequado, uma vez que a elaboração dos projetos constitui serviço especial de engenharia e serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, enquanto a futura execução configura obra de engenharia, de natureza material e construtiva. Trata-se, portanto, de etapas com características distintas, exigências técnicas próprias, regimes de execução diferentes e mercados especializados diversos.

A separação das etapas permite que a Administração contrate, neste momento, empresa com expertise específica na elaboração de projetos urbanísticos e de infraestrutura urbana, assegurando qualidade técnica, precisão orçamentária e adequada compatibilização multidisciplinar. Posteriormente, com os projetos executivos devidamente aprovados e consolidados, será possível realizar licitação específica para execução da obra, com maior segurança quanto aos quantitativos, custos estimados, soluções técnicas e escopo definido.

Tal medida reduz riscos de sobrepreço, minimiza a necessidade de aditivos contratuais, amplia a competitividade na futura fase de execução e fortalece o princípio do planejamento previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se que a opção adotada não configura fracionamento indevido de despesa, mas sim parcelamento tecnicamente justificado da solução, em razão da autonomia funcional entre as fases de projeto e execução. Cada etapa será objeto de procedimento administrativo próprio, com planejamento, justificativa, dotação orçamentária e documentação técnica específica, respeitando a legislação vigente.

A adoção do modelo tradicional — projeto previamente elaborado e posterior licitação da obra — mostra-se mais adequada ao interesse público no presente caso, garantindo maior controle técnico, transparência, eficiência administrativa, segurança jurídica e melhor aplicação dos recursos públicos.

14 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

14.1 Complexidade dos Projetos de Loteamento e Necessidade de Acervo Técnico Específico

A presente contratação tem por objeto a elaboração de projetos técnicos destinados à implantação de loteamento urbano, compreendendo a definição do parcelamento do solo, sistema viário, infraestrutura urbana e demais elementos necessários à sua aprovação junto aos órgãos competentes. Trata-se de serviço técnico especializado, de natureza predominantemente intelectual, que envolve múltiplas disciplinas de engenharia e urbanismo, tais como projeto urbanístico, projeto geométrico e de terraplenagem, projeto de drenagem pluvial, projeto de pavimentação, projeto de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, além de outros projetos complementares exigidos pela legislação municipal, estadual e federal.

A complexidade técnica do objeto exige conhecimento específico da legislação de parcelamento do solo urbano, das normas técnicas da ABNT, das diretrizes municipais e das exigências das concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais. Eventuais falhas na concepção dos projetos podem gerar impactos financeiros, técnicos e jurídicos relevantes ao Município, razão pela qual se impõe a exigência de qualificação técnica compatível com o grau de responsabilidade envolvido.

Nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, a documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional deverá restringir-se ao necessário para comprovar que o licitante possui aptidão para executar o objeto contratado. Assim, será exigido o registro ou inscrição da empresa no CREA e/ou CAU, conforme as atividades previstas no objeto, bem como o registro do(s) respectivo(s) responsável(is) técnico(s) no conselho profissional



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

competente, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194/1966 e demais normativos aplicáveis. Tal exigência constitui requisito legal para o exercício das atividades de engenharia e arquitetura, não configurando restrição indevida à competitividade.

Para fins de qualificação técnico-profissional, a licitante deverá comprovar possuir profissional(is) devidamente registrado(s) no conselho competente, detentor(es) de Certidão de Acervo Técnico (CAT) ou atestado(s) de responsabilidade técnica por elaboração de projetos com características semelhantes ao objeto da licitação, especialmente projetos de loteamento urbano ou de infraestrutura urbana. Nos termos do §1º do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, a exigência de atestados ficará restrita às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto, notadamente aquelas relacionadas à concepção urbanística e ao dimensionamento das redes de infraestrutura.

Quanto à qualificação técnico-operacional, a licitante deverá apresentar atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado que comprove(m) a execução anterior de serviços compatíveis em características, complexidade tecnológica e operacional com o objeto desta contratação. A comprovação de experiência anterior em projetos de loteamento ou infraestrutura urbana demonstra capacidade efetiva da empresa em conduzir estudos técnicos, elaborar memoriais descritivos, realizar compatibilizações multidisciplinares e atender às exigências dos órgãos aprovadores.

A exigência de acervo técnico específico por área de atuação justifica-se pela natureza interdisciplinar do loteamento urbano, que demanda conhecimentos técnicos distintos e responsabilidade profissional individualizada. Tal medida observa os princípios da proporcionalidade, da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, assegurando que a futura contratada possua efetiva capacidade técnica para a adequada execução do objeto.

14.2 Da Substituição de Profissional

Admite-se a substituição do profissional indicado na fase de habilitação por motivo devidamente justificado, desde que haja prévia anuência da Administração e que o profissional substituto possua qualificação técnica igual ou superior à anteriormente apresentada, comprovada mediante a respectiva Certidão de Acervo Técnico compatível com as parcelas de maior relevância do objeto. A substituição não poderá implicar redução da capacidade técnica originalmente comprovada, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

15 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação tem por objeto a elaboração dos projetos técnicos destinados à implantação de loteamento urbano. Para a execução desta etapa específica — elaboração dos estudos e projetos — não se faz necessária a realização simultânea de outras contratações interdependentes, uma vez que os serviços poderão ser executados de forma autônoma pela empresa a ser contratada.

Entretanto, destaca-se que a presente contratação possui caráter preparatório e integra etapa fundamental para futuras contratações correlatas, especialmente a licitação destinada à execução das obras de infraestrutura do loteamento, tais como terraplenagem, pavimentação, drenagem pluvial, implantação de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e demais serviços correlatos.

A contratação futura da execução das obras dependerá da conclusão, aprovação e compatibilização dos projetos ora contratados, bem como da obtenção das licenças e autorizações junto aos órgãos competentes. Trata-se, portanto, de relação de dependência técnica futura, mas não de interdependência contratual imediata.

Ressalta-se que a separação entre a contratação dos projetos e a futura execução das obras observa o princípio do planejamento, previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, permitindo maior precisão orçamentária, melhor definição do objeto e maior competitividade na etapa de execução.

Assim, conclui-se que não há contratações interdependentes necessárias à execução do objeto desta fase (projetos), embora existam contratações correlatas futuras, diretamente vinculadas à implantação do loteamento, que serão objeto de procedimento licitatório próprio.

16 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento estratégico da Administração Municipal, especialmente no que se refere à política de ordenamento territorial, expansão urbana planejada e promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

A elaboração dos projetos técnicos do loteamento urbano atende às diretrizes do Plano Diretor Municipal e da legislação de parcelamento do solo, constituindo etapa essencial para a ampliação da oferta de áreas destinadas à ocupação regular, à implantação de equipamentos públicos e ao atendimento das demandas habitacionais e institucionais do Município.



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

A contratação também está compatível com o Plano Plurianual (PPA), com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e com a Lei Orçamentária Anual (LOA), uma vez que integra as ações voltadas ao planejamento urbano e à estruturação da infraestrutura municipal.

Além disso, a iniciativa observa o princípio do planejamento previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, pois a elaboração prévia dos projetos técnicos permitirá maior precisão na estimativa de custos, melhor definição do objeto e maior eficiência na futura contratação da execução das obras de infraestrutura.

Dessa forma, a contratação não se trata de ação isolada, mas de medida estruturante inserida no planejamento municipal de médio e longo prazo, contribuindo para o crescimento ordenado do Município e para a adequada aplicação dos recursos públicos.

17 RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se obter projetos técnicos completos, compatibilizados e aptos à aprovação junto aos órgãos competentes, possibilitando a implantação regular de loteamento urbano, em conformidade com a legislação de parcelamento do solo, normas ambientais e diretrizes municipais.

Busca-se garantir segurança técnica, precisão orçamentária e adequada definição das soluções de infraestrutura urbana, incluindo sistema viário, drenagem pluvial, terraplenagem, pavimentação e redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, quando aplicável.

Como resultados diretos, pretende-se:

- Assegurar que o Município disponha de projetos executivos detalhados, reduzindo riscos de falhas técnicas e retrabalhos;
- proporcionar maior confiabilidade na estimativa de custos para futura licitação das obras;
- viabilizar a obtenção de licenças e aprovações legais necessárias à implantação do loteamento;
- Permitir o crescimento urbano de forma planejada e ordenada;
- Reduzir riscos de aditivos contratuais decorrentes de projetos incompletos ou imprecisos.

Como resultado institucional, espera-se fortalecer o planejamento urbano municipal, garantindo expansão territorial estruturada, melhoria da infraestrutura urbana e adequada utilização das áreas públicas.

A contratação visa, portanto, assegurar eficiência administrativa, segurança jurídica e melhor aplicação dos recursos públicos, em consonância com os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

18 PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

Para a adequada execução do objeto, o Município deverá adotar providências administrativas e técnicas prévias, a fim de garantir que a empresa contratada disponha das informações e condições necessárias ao desenvolvimento dos projetos.

Será necessário disponibilizar à contratada toda a documentação existente referente à área objeto do loteamento, incluindo matrícula atualizada do imóvel, levantamento topográfico preliminar (se houver), diretrizes urbanísticas municipais, legislação aplicável, dados cartográficos, estudos existentes e demais informações técnicas pertinentes.

A Administração deverá indicar servidor(es) responsável(is) pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021, garantindo a análise técnica dos produtos entregues, a validação das etapas e a interlocução com os órgãos municipais envolvidos.

Também caberá ao Município promover a articulação institucional junto aos setores de planejamento urbano, meio ambiente e infraestrutura, bem como junto às concessionárias de serviços públicos, sempre que necessário, para viabilizar diretrizes técnicas e posterior aprovação dos projetos.

Não há necessidade de adequações estruturais físicas no ambiente do órgão, sendo suficientes as medidas administrativas de organização documental, designação de equipe técnica para acompanhamento e garantia de dotação orçamentária para a contratação.

Dessa forma, as providências necessárias concentram-se na organização interna, no fornecimento de informações técnicas e na adequada gestão contratual, assegurando condições para o pleno desenvolvimento dos projetos.

19 DA PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

19.1. Deliberação:

Diante da análise da natureza do objeto, manifesta-se pela ADMISSIBILIDADE da participação de empresas reunidas em consórcio no presente certame, conforme faculdade prevista no art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021.



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

19.2. Justificativa Técnica:

A contratação em tela envolve o desenvolvimento de projeto completo de loteamento urbano institucional, caracterizando-se como serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, com exigência de compatibilização entre diversas disciplinas de engenharia, urbanismo, infraestrutura, meio ambiente, topografia, geotecnia e documentação registral.

O escopo contratual exige o desenvolvimento coordenado de atividades técnicas distintas, tais como levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, georreferenciamento, rememoração de matrículas, estudos geotécnicos, sondagens, ensaios de solo, projeto urbanístico, projetos de terraplenagem, pavimentação, drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, rede elétrica, iluminação pública, sinalização, arborização, documentação ambiental e peças técnicas necessárias à aprovação e registro do loteamento.

Considerando essa amplitude, a admissão de consórcios permite que empresas especializadas em diferentes áreas técnicas somem suas competências para atendimento integral do objeto, ampliando a competitividade e reduzindo o risco de restrição indevida à participação de empresas que, isoladamente, possuam qualificação relevante em apenas parte das disciplinas exigidas.

A permissão de consórcio também contribui para a segurança da contratação, uma vez que as empresas consorciadas responderão solidariamente pelos atos praticados na licitação e na execução contratual, conforme art. 15, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O escopo contratual exige a execução simultânea e coordenada de atividades de naturezas profundamente distintas e que demandam expertises corporativas específicas, tais como:

- 19.2.1 Engenharia Cartográfica e Agrimensura: Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e procedimentos de rememoração;
- 19.2.2 Geotecnia e Geologia: Estudos de solo, sondagens a percussão (SPT) e ensaios de permeabilidade;
- 19.2.3 Urbanismo e Arquitetura: Projeto urbanístico e atendimento à legislação de parcelamento do solo (Lei nº 6.766/1979);
- 19.2.4 Engenharia Civil e Infraestrutura: Projetos executivos de terraplenagem, pavimentação, drenagem pluvial, redes de água e esgotamento sanitário;
- 19.2.5 Engenharia Elétrica: Redes de distribuição de energia e iluminação pública;
- 19.2.6 Direito Imobiliário e Notarial: Peças técnicas e assessoria para o efetivo registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Dada essa amplitude, constata-se que o mercado é composto, majoritariamente, por empresas de médio e pequeno porte especializadas em nichos isolados (ex: escritórios de arquitetura urbanística ou empresas estritas de sondagem e topografia). Raramente uma única empresa detém, isoladamente em seu acervo técnico, qualificação qualificada e robusta para todas as subáreas demandadas, sem que isso resulte em quarteirizações excessivas ou perda da qualidade técnica.

Desta forma, a permissão para a constituição de consórcios cumpre um duplo papel de interesse público:

- Ampliação da Competitividade: Permite que empresas altamente especializadas em seus respectivos nichos unam forças para competir no certame, aumentando o número de licitantes e evitando o fracasso (licitação deserta) ou o direcionamento indevido da disputa;
- Garantia de Solvência Técnica e Segurança Jurídica: Mitiga o risco de inexecução contratual, uma vez que as consorciadas respondem solidariamente (art. 15, § 2º, da Lei nº 14.133/2021) por todas as obrigações da licitação e da execução contratual, assegurando à Administração que cada etapa do loteamento será desenvolvida por especialistas respaldados por seus respectivos conselhos de classe (CREA/CAU).

19.3. Diretriz para o Edital:

O instrumento convocatório deverá estabelecer regras claras para participação de consórcios, observando, no mínimo:

- 19.3.1 Apresentação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelas empresas consorciadas;
- 19.3.2 Indicação da empresa líder, responsável pela representação do consórcio perante a Administração;
- 19.3.3 Responsabilidade solidária das empresas consorciadas pelos atos praticados na licitação e na execução do contrato;
- 19.3.4 impedimento de participação de empresa consorciada, na mesma licitação, em mais de um consórcio ou de forma isolada;
- 19.3.5 Admissão do somatório dos quantitativos de cada consorciada para fins de habilitação técnica;
- 19.3.6 observância das regras de habilitação econômico-financeira previstas na Lei nº 14.133/2021;



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

19.3.7 obrigação de constituição e registro do consórcio pelo licitante vencedor antes da celebração do contrato.

20 JUSTIFICATIVA PARA LIMITAÇÃO DO NÚMERO DE EMPRESAS NO CONSÓRCIO

20.1. Deliberação:

Fixa-se o limite máximo de 03 (três) empresas para a composição de cada consórcio licitante, nos termos da autonomia discricionária da Administração Pública e em consonância com a jurisprudência pacificada do Tribunal de Contas da União (TCU).

20.2. Justificativa Técnica e Prevenção de Riscos:

A definição de um teto quantitativo de participantes não configura restrição indevida à competitividade, mas sim uma medida de eficiência administrativa e segurança jurídica. A análise do escopo (projeto de loteamento urbano institucional) revela que o objeto é técnico e altamente integrado.

A admissão de um número ilimitado de empresas em um mesmo consórcio traria graves riscos operacionais para esta Administração, descritos a seguir:

20.2.1 Pulverização da Responsabilidade Técnica e Contratual: A execução de projetos executivos de infraestrutura urbana exige perfeita sinergia (compatibilização) entre a topografia, o urbanismo, a drenagem e as redes de utilidades. A fragmentação excessiva do escopo entre inúmeras pequenas empresas dificulta a identificação de nexos causais em caso de erros ou omissões técnicas.

20.2.2 Inviabilidade de Gerenciamento e Fiscalização: Uma quantidade excessiva de consorciadas geraria embarços burocráticos à equipe de fiscalização do Município, que precisaria interagir com múltiplos interlocutores jurídicos e operacionais, comprometendo o cumprimento do cronograma físico-financeiro.

20.2.3 Complexidade Administrativa e Risco de Litígio: Conforme entendimento do TCU (especialmente a Súmula nº 283-TCU), o limite quantitativo busca resguardar a Administração contra os riscos de conflitos internos entre as próprias consorciadas, o que frequentemente culmina na paralisação dos serviços.

20.3. Adequação ao Mercado:

O limite de 03 (três) consorciadas mostra-se perfeitamente adequado e proporcional ao mercado imobiliário e de engenharia consultiva. Ele permite, com folga, que as empresas somem suas competências em blocos lógicos necessários ao projeto:

20.3.1 Empresa 1: Focada em Urbanismo, Arquitetura e Legalização;

20.3.2 Empresa 2: Focada em Projetos de Infraestrutura e Engenharia Civil/Elétrica;

20.3.3 Empresa 3: Focada em Levantamentos de Campo (Topografia e Sondagens Geotécnicas).

Portanto, o limite estabelecido concilia a ampliação da competitividade por meio da permissão do instituto do consórcio com o princípio da eficiência, garantindo a governança do contrato.

21 DA SUBCONTRATAÇÃO PARCIAL

21.1. Deliberação:

Manifesta-se pela ADMISSIBILIDADE DA SUBCONTRATAÇÃO PARCIAL de atividades acessórias e de apoio operacional, estritamente nos limites definidos nesta peça e no futuro Termo de Referência, com fulcro no art. 122 da Lei Federal nº 14.133/2021.

21.2. Nexo Causal e Justificativa Técnica (Aderência ao Consórcio):

A presente modelagem contratual visa o desenvolvimento de um projeto completo de loteamento urbano institucional, objeto que demanda mobilização de equipes multidisciplinares e execução de serviços de campo altamente especializados.

Conforme já fundamentado no item anterior deste ETP, autorizou-se a participação de empresas em consórcio para ampliar a competitividade na fase de licitação. Complementarmente, a previsão de subcontratação parcial atua na fase de execução contratual, garantindo a eficiência e a viabilidade operacional do certame pelos seguintes motivos:

21.2.1 Eficiência Logística e Alocação de Ativos: Determinadas etapas do escopo exigem o deslocamento de maquinários e equipamentos específicos (como sondas de percussão SPT para estudos geotécnicos e equipes de campo para topografia). Permitir que a Contratada (seja empresa individual ou consórcio) subcontrate empresas locais especializadas para essas tarefas de campo reduz custos logísticos desnecessários que seriam repassados ao preço final da Administração.

21.2.2 Foco na Atividade Fim (Núcleo Intelectual): O objeto principal do contrato é o desenvolvimento intelectual dos projetos e a aprovação legal do loteamento. Ao permitir que atividades operacionais de apoio sejam subcontratadas, a Administração garante que a equipe técnica principal (individual ou



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

consorciada) concentre seus esforços na compatibilização, planejamento urbano e engenharia executiva de alto nível.

- 21.2.3 Preservação da Responsabilidade Integral: A subcontratação parcial não representa transferência de obrigações contratuais basilares. A Contratada principal (inclusive todas as empresas integrantes de eventual consórcio, de forma solidária) permanecerá integralmente responsável perante a Administração por qualquer erro, vício técnico ou atraso gerado pela empresa subcontratada.

21.3. Das Parcelas Passíveis de Subcontratação e Vedações:

Como medida de governança e mitigação de riscos, a subcontratação será estritamente parcial e limitada a serviços que não configurem a parcela de maior relevância técnica do objeto.

- 21.3.1 Poderá ser subcontratado: A execução física de levantamentos topográficos de campo e a realização de sondagens geotécnicas e ensaios laboratoriais de solo.

- 21.3.2 Fica terminantemente vedada a subcontratação: A coordenação geral, a elaboração do projeto urbanístico e o desenvolvimento dos projetos executivos de infraestrutura urbana (terraplenagem, pavimentação, drenagem, água e esgoto), os quais deverão ser executados diretamente pela Contratada ou pelas empresas que compõem o consórcio vencedor.

A eficácia de qualquer subcontratação dependerá de pedido formal, comprovação de regularidade fiscal/trabalhista da subcontratada e aprovação expressa por escrito da fiscalização do contrato.

22 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A elaboração de projetos para implantação de loteamento urbano poderá ensejar impactos ambientais indiretos, especialmente quando da futura execução das obras de infraestrutura e da ocupação da área parcelada.

Dentre os possíveis impactos ambientais associados à implantação do loteamento, destacam-se a supressão de vegetação, movimentação de terra, alteração do escoamento natural das águas pluviais, aumento da impermeabilização do solo, geração de resíduos da construção civil e potencial interferência em áreas ambientalmente sensíveis, caso existentes.

Entretanto, ressalta-se que a presente contratação se refere exclusivamente à elaboração dos projetos técnicos, os quais deverão observar integralmente a legislação ambiental vigente, incluindo a Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), a Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), bem como normas estaduais e municipais aplicáveis.

Os projetos deverão contemplar soluções técnicas voltadas à mitigação de impactos ambientais, tais como sistema adequado de drenagem pluvial, controle de erosão, manejo de águas superficiais, preservação de áreas de preservação permanente, quando existentes, e destinação ambientalmente adequada de resíduos.

A implantação do loteamento ficará condicionada à obtenção das licenças ambientais cabíveis junto ao órgão competente, sendo que eventuais estudos ambientais específicos serão exigidos conforme a classificação da atividade e características da área.

Assim, a presente contratação contribui para a prevenção de impactos ambientais, na medida em que permitirá planejamento técnico adequado, adoção de soluções sustentáveis e atendimento prévio às exigências legais, reduzindo riscos ambientais na fase de execução das obras.

23 ANÁLISE DE RISCO

Análise dos riscos relativos à contratação e à gestão do contrato, que inclui as ações para mitigar as probabilidades de ocorrência dos riscos ou seus impactos, caso se concretizem em eventos.

MAPA DE RISCOS							
Nº	Descrição do Risco	Causas	Consequências	Impacto	Probabilidade	Medida de Mitigação	Setores Responsáveis
1	Erros técnicos no levantamento ou georreferenciamento	Falha metodológica, uso de equipamentos inadequados, erro humano	Retrabalho, indeferimento no SIGEF, atraso na regularização	Alto	Média	Exigir responsável técnico habilitado, ART/RRT, equipamentos adequados e conferência técnica antes do aceite	Contratada / Fiscal do Contrato / Secretaria Demandante
2	Indeferimento junto ao SIGEF ou órgãos competentes	Inconsistências nos dados, descumprimento de normas do INCRA	Necessidade de ajustes, prorrogação de prazo, possível custo adicional	Alto	Média	Exigir conformidade com normas INCRA/SIGEF e responsabilização integral da contratada por correções	Contratada / Fiscal do Contrato
3	Atraso na execução dos serviços	Planejamento inadequado, dificuldade de acesso à área, baixa disponibilidade da contratada	Comprometimento do cronograma administrativo	Médio	Média	Definição de prazo por Ordem de Serviço e aplicação de penalidades em caso de atraso injustificado	Contratada / Gestão do Contrato



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

4	Recusa ou dificuldade na coleta de assinaturas dos confinantes	Conflitos fundiários, ausência dos confrontantes, falta de comunicação	Impossibilidade de certificação ou registro	Alto	Média	Planejamento prévio da abordagem, apoio institucional do Município e registro formal das tentativas realizadas	Contratada / Secretaria Demandante
5	Entrega incompleta ou fora do padrão exigido	Falta de detalhamento no escopo ou desorganização da contratada	Rejeição da entrega, retrabalho e atraso no pagamento	Médio	Média	Definir claramente os produtos esperados, padronização de arquivos e aceite técnico formal	Fiscal do Contrato / Contratada
6	Questionamentos jurídicos ou administrativos sobre o processo	Falhas na instrução do processo ou documentação insuficiente	Suspensão do processo, apontamentos de controle externo	Alto	Média	Elaboração adequada do ETP, TR e justificativas técnicas conforme Lei 14.133/2021	Secretaria Demandante / Setor Jurídico / Controle Interno

MATRIZ DE RISCO						
IMPACTO	5	MUITO ALTO				
	4	ALTA		06	01/02/04	
	3	MÉDIA			03/05	
	2	BAIXA				
	1	MUITO BAIXA				
			MUITO BAIXA	BAIXA	MÉDIA	ALTA
		1	2	3	4	5
PROBABILIDADE						
LEGENDA DOS NIVEIS DE RISCO						
MUITO BAIXA	BAIXA	MÉDIA	ALTA	MUITO ALTO		

24 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação para elaboração dos projetos técnicos destinados à implantação de loteamento urbano mostra-se viável sob os aspectos técnico, jurídico, orçamentário e ambiental.

Sob o aspecto técnico, verificou-se que a solução proposta é adequada às necessidades do Município, permitindo o planejamento estruturado do parcelamento do solo, a definição precisa da infraestrutura urbana e a compatibilização das diversas disciplinas de engenharia envolvidas. A elaboração prévia de projetos completos e compatibilizados reduz riscos de falhas construtivas, retrabalhos e aditivos contratuais na futura execução das obras.

Sob o aspecto jurídico, a contratação encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, observando os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e da seleção da proposta mais vantajosa. A solução adotada — contratação prévia dos projetos e posterior licitação da execução — está em conformidade com as boas práticas de governança pública e não configura fracionamento indevido de despesa, mas sim divisão técnica de etapas autônomas.

No aspecto orçamentário, há compatibilidade com os instrumentos de planejamento municipal, bem como previsão de recursos para suportar a contratação, garantindo regularidade fiscal e financeira.

Quanto à viabilidade ambiental, os projetos deverão observar integralmente a legislação vigente e contemplar soluções técnicas adequadas para mitigação de impactos, ficando a futura implantação do loteamento condicionada à obtenção das licenças ambientais cabíveis.

Dessa forma, **declara-se viável a contratação pretendida**, por atender ao interesse público, contribuir para o crescimento urbano planejado do Município e proporcionar maior segurança técnica e jurídica às etapas subsequentes de implantação da infraestrutura.

20.1 Responsáveis

Nome	Assinatura
FERNANDO ZANATTA	

Entre Rios do Oeste, Paraná, no dia 03 de julho de 2026



MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS DO OESTE

Estado do Paraná

Rua Tocantins, Nº 600 - Fone: (45) 3257-1268 - CEP: 85988-000 - Entre Rios do Oeste - PR

GIOVANI MALVAZI FIM
Secretário de Planejamento Urbano

