



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Processo:** 0024/2025

**Concorrência:** 001/2025

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. Concessão de uso de lotes do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto.

1.2. A contratação justifica-se pela demanda de empresas em se instalar nos lotes, tanto provenientes da incubadora de empresas do SUPERA Parque quanto não residentes do Parque Tecnológico, e pelo cumprimento dos objetivos do Parque Tecnológico.

1.3. O SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, que está implantado em área da Universidade de São Paulo (USP), tem como entidade gestora a FIPASE e é resultado de convênio firmado entre a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e a USP, tem como objetivos definidos por seu Conselho Estratégico:

I. fortalecer a indústria local e colaborar para a sua expansão nos mercados nacional e internacional;

II. atrair empresas de base tecnológica e estimular a criação de novas empresas, em particular aquelas originárias de pesquisas universitárias;

III. contribuir para a integração dos diversos elos da cadeia produtiva dos setores de vocação do Parque Tecnológico;

IV. estimular a cooperação universidade-empresa, com benefícios recíprocos para ambas;

V. fornecer soluções científicas e tecnológicas às demandas dos setores empresarial e governamental da região;

VI. promover o crescimento do setor produtivo local, principalmente das empresas de base tecnológica visando aproveitar e desenvolver a competência tecnológica da cidade e da região.

1.3. Os requisitos desta licitação foram definidos pelo Conselho Estratégico do SUPERA Parque e a partir da experiência prévia com as outras licitações de concessão de lotes do parque tecnológico, a saber Concorrência 001/2020 – AUSPIN-USP, Concorrência Pública 001/2023 – FIPASE, Concorrência Pública 003/2023 – FIPASE, Concorrência Pública 001/2024 - FIPASE.

### 2. ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

2.1. Não se aplica em virtude de se tratar de concorrência geradora de receitas e não de despesas.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O objeto desta contratação tem natureza de concessão especializada, com recebimento parcelado (taxa mensal, com contrato de 20 anos prorrogáveis por mais 20 anos).

3.2. O objeto deverá contemplar os seguintes critérios de sustentabilidade ambiental:

a) Cumprimento das diretrizes estabelecidas no Regulamento de Uso e Ocupação do Solo e de Elaboração dos Projetos para Construção nas Unidades Tecnológicas do SUPERA Parque;

b) Respeito à legislação e às restrições ambientais legais vigentes;

c) Preferência, na construção, por parte do empreendedor, de materiais e de técnicas construtivas que melhor aproveitem os recursos naturais e reduzam o impacto ambiental.

3.3. O licitante deverá, para qualificação, comprovar a atuação em atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação, mediante apresentação de ao menos três dos documentos a seguir:

3.3.1. Para qualificação técnico-operacional:

a) Projetos de inovação apoiados por agências oficiais de fomento (serão aceitos para comprovação contratos assinados com a agência de fomento ou documento equivalente).

b) Documento comprovando, se for o caso, ter recebido aporte financeiro de fundo de Investimentos reconhecido pela FINEP, BNDES ou regulado pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) ou organismo internacional equivalente, voltados ao fomento da inovação. Serão aceitos para comprovação contratos assinados entre as partes ou declaração emitida pela entidade que aportou recursos;

c) Documento comprovando, se for o caso, possuir, em nome da empresa ou de um dos sócios, ao menos uma patente, registro de software, de direito autoral ou Certificado de Proteção de Cultivar, relacionado ao objeto social da empresa;

d) Documento comprovando, se for o caso, ter depositado, em nome da empresa ou de um dos sócios, ao menos um pedido de patente, um pedido de registro de software, de direito autoral ou Proteção de Cultivar, relacionado ao objeto social do empreendimento (mas não coincidente com o objeto da alínea anterior);



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

e) Histórico, se existente, de cooperação com universidades e institutos de pesquisa e/ou institutos de ciência e tecnologia. Serão aceitas declarações de cooperações com pessoas físicas e/ou com pessoas jurídicas.

3.3.2. Para qualificação técnico-profissional:

a) Documento que demonstre dispor a licitante, na data final para apresentação dos envelopes, de profissional(ais) de nível superior, com experiência comprovada em pesquisa, desenvolvimento e inovação;

a.1.) A comprovação do vínculo profissional poderá ser feita mediante apresentação do contrato social, registro na carteira profissional, ficha de empregado ou contrato de trabalho, ou ainda, no caso de profissional autônomo, mediante contrato particular entre a licitante e o profissional, pelo qual este se obrigue a realizar os serviços correspondentes e a funcionar como responsável técnico caso a licitante se sagre vencedora do certame.

3.4. O prazo de vigência da contratação será de 20 anos, podendo ser prorrogada por igual período, desde que seja demonstrada a vantajosidade e interesse da Administração e Contratada na continuidade do contrato.

3.5. Deverá constar no Termo de Referência cláusula de reajuste de preços, visando recomposição da inflação, respeitando requisitos legais.

## 4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

4.1. Os lotes disponíveis para concessão são aqueles ainda não edificados ou cedidos e para os quais há infraestrutura de água e esgoto disponíveis, bem como acesso viário.

LOTE	Área
45	1.478,37 m <sup>2</sup>
46	1.578,22 m <sup>2</sup>
47	2.030,22 m <sup>2</sup>

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. O SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto é um ambiente de inovação, que apoia o desenvolvimento de empresas de base tecnológica e promove a transferência de conhecimento entre empresas, academia e poder público.



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

5.1.2. O SUPERA Parque foi inaugurado em 2014, com entrega dos prédios I e II, que totalizam aproximadamente 5 mil m<sup>2</sup> de área construída, e da avenida de acesso ao empreendimento, que ocupa uma área no Campus da USP Ribeirão Preto.

5.1.3. Em 2021, foi entregue a primeira expansão do Parque Tecnológico, com estrutura de água e esgoto nos lotes que fazem frente para a Av. Virgílio Soeira. No segundo semestre de 2023, complementando essa expansão, foram entregues as obras de pavimentação e águas pluviais das vias transversais à referida avenida, para dar acesso lateral aos terrenos já disponíveis para ocupação.

5.1.4. Em 2024, foi inaugurado o Container Park, novo centro empresarial do SUPERA Parque, com aproximadamente 3 mil m<sup>2</sup> de área construída, composto por salas para empresas, espaços de convivência e restaurante/cafeteria.

5.1.5. As salas dos prédios 1 e 2 do SUPERA Parque encontram-se totalmente ocupadas, com fila de espera por parte de empresas em processo de incubação no próprio SUPERA Parque.

5.1.6. Dos 126 lotes do SUPERA Parque, 10 têm já a infraestrutura completa (acesso viário e rede de água e esgoto). Desses, sete já têm destinação (um para o Container Park; outros seis para empresas que já assinaram contratos de concessão para sua ocupação). Restam, assim, três lotes disponíveis com infraestrutura completa.

5.1.7. Trabalhos de prospecção conduzidos pela equipe da FIPASE para atração de novas empresas para o Parque Tecnológico indicam que há empresas interessadas em lotes do Parque Tecnológico

5.2.1. O critério de avaliação das propostas vencedoras deve ser o de maior preço da taxa administrativa e de concessão dos lotes.

5.2.1.2. Em licitações anteriores, utilizava-se como balizador o maior preço por m<sup>2</sup>, não estando claros critérios de decisão para a hipótese de disputa por um mesmo lote quando uma das propostas constar mais do que um lote. Nesta situação, poderia ocorrer de um licitante oferecer maior valor pelo m<sup>2</sup> que, no entanto, resultaria em menor receita global à fundação se a outra proposta, embora com menor valor por m<sup>2</sup>, englobar mais de um lote. Isto leva à proposição da cláusula a seguir:

**5.2.1.2.1. Na hipótese em que alguma das propostas englobar mais de um lote, será vencedora aquela proposta com valor global maior, a ser apurado pela multiplicação da soma da área dos lotes pelo valor por m<sup>2</sup> da taxa administrativa e de concessão.**

5.3. Visando melhor aproveitamento do processo licitatório e a contemplação do máximo possível de empresas, o que resultaria em maior receita global à Fundação, contribuindo para a busca da sustentabilidade da operação, propõe-se a possibilidade de uma licitante que tiver



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

perdido disputa por lote fazer, durante a sessão, proposta para um lote que não tiver sido arrematado. Isto leva à proposição da seguinte cláusula:

**5.3.1. Finda a fase de habilitação e qualificação, na hipótese de haver lotes sem proposta vencedora, empresas que tiverem perdido a disputa por lotes poderão, na sessão e com registro em ata, apresentar proposta pelos lotes não contemplados, mantido o valor por m<sup>2</sup> da taxa administrativa e de concessão apresentado por ela na proposta inicial.**

#### **5.4. DA JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DA FORMA PRESENCIAL DA LICITAÇÃO**

5.4.1. Em virtude das hipóteses apontadas nos itens 5.2.1.2. e 5.3.1., torna-se inviável a realização de concorrência na modalidade eletrônica, uma vez que pelo sistema do Portal Nacional de Compras Públicas não é possível gerenciar tais condicionantes e seus derivados critérios de decisão.

5.4.1. Propõe-se, portanto, a realização de Concorrência Presencial, com transmissão pela internet e gravação de áudio e vídeo.

#### **6. ESTIMATIVA DE VALOR**

6.1. O valor mínimo por m<sup>2</sup> para a taxa administrativa e de concessão é de R\$ 4,00, conforme definido pelo Conselho Estratégico do SUPERA Parque.

#### **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

7.1. A finalidade da concessão é a instalação de empresas inovadoras de base tecnológica, as quais deverão desenvolver atividades de pesquisa e inovação compreendendo, inclusive, a negociação, produção e comercialização dos seus produtos, insumos e processos.

7.2. As empresas selecionadas ficarão responsáveis por todos os investimentos e despesas que se fizerem necessários, construção, instalação e operação de suas Unidades nos lotes objeto da Concessão, observado o Regulamento de Uso e Ocupação do Solo do Supera Parque.

7.3. A contratação deverá estimular a cooperação universidade-empresa.

7.2.1. As empresas que vierem a se instalar no SUPERA Parque deverão realizar projetos de pesquisa e desenvolvimento em cooperação com a USP, Supera Centro de Tecnologia ou empresas incubadas, devendo apresentar anualmente relatório discriminando as atividades e montante investido.



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

7.1.1.1. Na hipótese de não realização destes projetos ou não entrega dos relatórios, a FIPASE encaminhará o caso ao Conselho Estratégico do SUPERA Parque, que poderá solicitar a rescisão do contrato de concessão.

## **8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

8.1. O objeto não é composto por itens divisíveis, devido a suas características técnicas e/ou peculiaridades de comercialização no mercado.

## **9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

9.1. O objeto desta concessão é correlato ao dos serviços de manutenção de áreas verdes, portaria e ronda motorizada do SUPERA Parque, os quais visam garantir a zeladoria e segurança da área do parque tecnológico.

9.2. Para expansão da área ofertada, com disponibilização de novos lotes além dos indicados neste processo, será necessária a contratação de obras de expansão da infraestrutura de água, esgoto, galerias pluviais e pavimentação.

## **10. RESULTADOS PRETENDIDOS**

10.1. Espera-se que este processo permita a instalação de novas empresas no Parque Tecnológico, contribuindo para consolidação do habitat de inovação e desenvolvimento de projetos conjuntos de desenvolvimento tecnológico entre universidade e empresas.

## **11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

11.1. Não há necessidade de providências prévias ao contrato.

## **12. IMPACTOS AMBIENTAIS**

12.1. Dentre os impactos ambientais desta concessão estão:

- a) Impermeabilização de área com construção de prédios, galpões e coberturas asfálticas;
- b) Geração de resíduos líquidos e sólidos por parte das novas empresas instaladas;
- c) Aumento no fluxo de veículos na região.



# SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

12.1.1. O loteamento do SUPERA Parque possui a Licença de Operação da CETESB, conforme Processo 04/10960/15, que determina medidas mitigatórias conforme Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental 2744/2017.

12.1.1.1. A referida Licença permite a instalação de empresas com classificação I1 (Indústrias virtualmente sem risco ambiental) e I2 (Indústrias de risco ambiental leve); para atividades classificadas como I3, cada empresa deverá obter prévia manifestação da CETESB.

12.1.1.2. A referida Licença não isenta as empresas que vierem a se instalar nos lotes de obterem as devidas licenças ambientais.

### **13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

13.1. Este estudo, elaborado pela equipe abaixo assinada, demonstrou a necessidade e a viabilidade técnica, operacional e orçamentária da concessão de lotes para instalação de empresas de base tecnológica, mediante processo de concorrência na modalidade presencial.

Ribeirão Preto, 07 de janeiro de 2025.

**Dalton Siqueira Pitta Marques**  
**Gerente de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico**

**Eduardo Garbes Cicconi**  
**Gerente de Novos Negócios**

Aprovação da Diretoria:

Neste ato, nos termos da Lei Complementar Nº 1.222/2001 e suas posteriores alterações, a Diretoria Executiva da FIPASE aprova a contratação descrita neste Estudo Técnico Preliminar.

Ribeirão Preto, 07 de janeiro de 2025.

**Luciana Maria Souza de Paiva**  
**Diretora Administrativa Financeira**