



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo: 351/2025

Concorrência: 003/2025

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. Concessão de salas do Container Park, centro empresarial do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, a empresas de base tecnológica.

1.2. A contratação justifica-se pela demanda de empresas em se instalar em salas do Parque Tecnológico, tanto provenientes da incubadora de empresas do SUPERA Parque quanto não residentes do Parque Tecnológico.

1.3. O SUPERA Parque, 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. Seus objetivos definidos por seu Conselho Estratégico são:

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, no que se refere a critérios de qualificação, foram definidos pelo Conselho Estratégico do SUPERA Parque.

1.3.1. Foi considerada, também, a experiência com concessão de salas dos prédios I e II do SUPERA Parque e com processos já realizados de concessão de salas do próprio Container Park.



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

2. ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

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 mensal da taxa administrativa, com contrato de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, até o limite de 10 (dez) anos.

3.2. Como prática de sustentabilidade ambiental, tem-se que as empresas de base tecnológica deverão:

- a) Cumprir as diretrizes estabelecidas no Regulamento de Uso do Container Park;
- b) Respeitar a legislação e as restrições ambientais legais vigentes;
- c) Dar correta destinação de resíduos sólidos e líquidos, inclusive quanto à separação de lixo.

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) Documento (contrato assinado ou equivalente) comprovando ter recebido de agência oficial de fomento recursos para desenvolvimento de projetos de inovação.
- b) Documento comprovando ter recebido aporte financeiro de fundo de investimento reconhecido pela FINEP, BNDES ou regulado pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) ou organismo internacional equivalente, voltado ao fomento da inovação. Serão aceitos para comprovação contratos assinados entre as partes ou declaração emitida pela entidade que aportou recursos;
- c) Documento comprovando 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 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 da empresa (mas não coincidente com o objeto da alínea anterior);



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

e) Contratos ou declarações, em nome da empresa, que comprovem histórico de cooperação com universidades, institutos de pesquisa e/ou institutos de ciência e tecnologia.

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 1 (um) ano, prorrogável por iguais períodos, desde que seja demonstrada a vantajosidade e interesse da Administração e Contratada na continuidade do contrato, até o limite de 10 (dez) anos.

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. As salas disponíveis para concessão têm a seguinte metragem:

SALA	ÁREA
Módulo 2 – Pavimento Térreo	143,66 m ²

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.

5.1.2. O SUPERA Parque foi inaugurado em 2014, com entrega dos prédios I e II, que totalizam aproximadamente 5 mil m² 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



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

pluviais das vias transversais à referida avenida, para dar acesso lateral aos terrenos já disponíveis para ocupação.

5.1.4. As salas dos prédios 1 e 2 do SUPERA Parque encontram-se totalmente ocupadas, com empresas que estão passando por processo de incubação em espera pela liberação de novos espaços.

5.1.5. O Container Park, novo centro empresarial do SUPERA Parque, com aproximadamente 3,5 mil m² de área construída, foi inaugurado em 2024 e é composto por salas para empresas, cafeteria, espaços de convivência e ambientes compartilhados (estacionamentos, copas, banheiros e vestiários).

5.2. O critério de avaliação das propostas vencedoras para as salas do Container Park deve ser o de maior preço da taxa administrativa.

5.3. Foi realizada pesquisa de mercado para apuração de valor de locação de espaços empresariais na cidade de Ribeirão Preto. Em um centro empresarial, o valor de salas, contabilizados aluguel, IPTU e condomínio, é de R\$ 70,00/m². Um salão comercial de rua, em bairro da zona oeste de Ribeirão Preto, portanto próximo ao SUPERA Parque, tem custo de R\$ 21,00/m².

5.3.1. Nos prédios 1 e 2 do SUPERA Parque, as empresas incubadas pagam uma taxa administrativa mensal de R\$ 21,25/m² no primeiro ano de incubação, valor que cresce anualmente até atingir R\$ 37,50/m² no quarto ano de incubação. Ressalta-se, porém, que essas salas estão em prédios com recepcionista e fornecimento gratuito de internet de alta velocidade.

5.4. Justificativa para adoção da forma presencial de licitação

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

5.4.1.1. Finda a fase de habilitação e qualificação, na hipótese de haver salas sem proposta vencedora, empresas que tiverem perdido a disputa por salas poderão, na sessão e com registro em ata, fazer proposta por salas não contempladas, mantido o valor por m² da taxa administrativa apresentada por ela na proposta inicial.

5.4.2. Em virtude da hipótese apontada no item 5.3.1., torna-se inviável a realização de concorrência na modalidade eletrônica, uma vez que pelo sistema do Portal Nacional de



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

Compras Públicas não é possível gerenciar tal condicionante e seus derivados critérios de decisão.

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

6. ESTIMATIVA DE VALOR

6.1. Diante das informações apresentadas no Estudo de Mercado, entende-se ser adequado adotar para a taxa administrativa das salas do Container Park o valor mínimo de R\$ 32,00/m².

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 cessionárias ficarão responsáveis por todas as licenças, investimentos e despesas que se fizerem necessárias para sua operação no espaço.

7.3. As cessionárias deverão cumprir o Regulamento de Uso e Reforma do Container Park, bem como as demais obrigações constantes do termo 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 de: serviço de zeladoria; serviço de limpeza de áreas comuns; aquisição de mobiliário para áreas de convivência; aquisição de eletrodomésticos, mobiliário e acessórios para copas, banheiros e vestiários; e concessão da cafeteria, todos já efetivados.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

10.1. Espera-se que este processo permita o adensamento do SUPERA Parque, com instalação de novas empresas de base tecnológica.

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) Geração de resíduos líquidos e sólidos por parte das novas empresas instaladas;
- b) Aumento no fluxo de veículos na região.

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.

12.1.2. 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 salas do Container Park, centro empresarial do SUPERA Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto, a empresas de base tecnológica.

Ribeirão Preto, 10 de março de 2025.

Eduardo Garbes Cicconi

Gerente de Novos Negócios



SUPERA

Parque de Inovação e Tecnologia de Ribeirão Preto

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, 10 de março de 2025.

Edwin Tamashiro
Diretor Presidente

Luciana Maria Souza de Paiva
Diretora Administrativa Financeira