ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA CONTRATAÇÃO

Conforme a Lei nº 14.133, de 2021, o Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Neste sentido, o presente documento contempla estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade especificada no documento de formalização da demanda anexo, e tem por finalidade estudá-la detalhadamente e identificar a melhor solução existente no mercado para supri-la, em conformidade com as normas e princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O município de Tangará enfrenta atualmente um significativo déficit habitacional, que impacta diretamente a qualidade de vida de famílias de baixa renda e dificulta o acesso à moradia digna. Essa situação tem gerado demanda crescente por políticas públicas de habitação, capazes de promover o acesso à terra urbanizada com infraestrutura adequada, atendendo aos princípios constitucionais do direito à moradia e à função social da propriedade.

Para enfrentar esse cenário, o Município adquiriu uma área específica com a finalidade de implantar um loteamento de interesse social, destinado a atender parte dessa população em situação de vulnerabilidade habitacional. Contudo, a referida área ainda não se encontra loteada nem regularizada para fins urbanísticos, o que impede a ocupação legal e ordenada do solo e compromete o atendimento a essa necessidade urgente.

A transformação dessa área em um loteamento legal exige o desenvolvimento de uma série de estudos técnicos especializados e projetos multidisciplinares, que envolvem aspectos urbanísticos, ambientais, geotécnicos e de infraestrutura, conforme previsto na legislação vigente. Tais projetos devem considerar desde as características físicas do terreno até a definição da malha viária, redes de abastecimento e drenagem, sinalização, acessibilidade, entre outros requisitos técnicos e legais.

Entretanto, a Administração Municipal não dispõe, em seu corpo técnico atual, de profissionais com qualificação e atribuição legal suficiente para desenvolver internamente todos os estudos e projetos necessários à viabilização completa do loteamento. Essa limitação técnica representa um obstáculo concreto à execução da política habitacional proposta, mesmo diante da existência de área disponível e da demanda social já identificada.

2. ANÁLISE DE SOLUÇÕES

Para atender à necessidade de viabilização do loteamento de interesse social no município de Tangará, foram consideradas diferentes estratégias que pudessem possibilitar a elaboração dos estudos e projetos técnicos exigidos para a regularização e implantação da área. Inicialmente, avaliou-se a possibilidade de execução direta desses trabalhos pelo corpo técnico da própria Prefeitura. No entanto, essa alternativa revelou-

se inviável, uma vez que a estrutura técnica atual da Administração Municipal é limitada e não conta com equipe completa e especializada nas diversas áreas envolvidas em um projeto de loteamento urbano. A elaboração de projetos dessa natureza exige conhecimentos técnicos específicos e atuação de profissionais habilitados em múltiplas disciplinas, como engenharia civil, arquitetura, engenharia elétrica, urbanismo e meio ambiente, além do domínio de normas técnicas e da tramitação junto a diversos órgãos públicos, como IMA, CELESC e CASAN. Essa multiplicidade de exigências ultrapassa a capacidade técnica disponível no quadro funcional da Prefeitura.

Também foi considerada a hipótese de utilização de projetos padronizados ou modelos genéricos previamente elaborados, com eventuais adaptações ao terreno disponível. Contudo, essa solução se mostrou tecnicamente inadequada, já que o loteamento proposto será implantado em uma área com características topográficas, ambientais e urbanísticas próprias, que exigem estudos específicos. Ademais, os órgãos fiscalizadores e licenciadores exigem que os projetos apresentados sejam elaborados com base em levantamentos reais e atuais do local, não sendo aceitas soluções genéricas ou replicadas.

Dessa forma, diante das limitações técnicas da Administração e da inadequação das demais alternativas avaliadas, torna-se necessário buscar uma solução que atenda com qualidade, segurança e legalidade às exigências do empreendimento, garantindo a elaboração completa dos estudos e projetos para viabilização do loteamento.

2.1. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a realização dos projetos e estudos necessários referentes ao loteamento habitacional, o valor estimado é de R$ 221.800,00. Para chegar neste valor, foi realizado pesquisa de mercado solicitando orçamentos a empresas especializadas no ramo de projetos.

Foram considerados 03 (três) orçamentos e utilizou-se a média como base de valores para a licitação.

Os orçamentos utilizados para estimar o valor base da licitação encontram-se anexa a este E.T.P.

2.2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Dentre as alternativas analisadas, a solução escolhida para atender à necessidade de viabilização do Loteamento Bem Morar foi a contratação de empresa especializada na elaboração de projetos técnicos de engenharia, urbanismo e meio ambiente, com experiência comprovada na concepção de loteamentos urbanos e domínio dos procedimentos necessários à aprovação junto aos órgãos competentes.

Essa solução se mostra a mais adequada frente às limitações da Administração Municipal, que não dispõe de equipe técnica completa e qualificada para executar internamente todas as etapas exigidas para a implantação de um loteamento, especialmente diante da complexidade e da diversidade de disciplinas envolvidas no processo. A contratação permitirá contar com uma equipe multidisciplinar, habilitada legalmente e com conhecimento técnico atualizado, capaz de realizar todos os estudos e projetos necessários com qualidade, segurança e dentro dos prazos estabelecidos.

O objeto da contratação abrangerá a elaboração integral dos projetos e documentos técnicos exigidos para a implantação do Loteamento Bem Morar, em uma área de 15.273,35m², localizada no município de Tangará-SC. O projeto deverá contemplar a criação de aproximadamente 44 lotes de interesse social, com área média de 200m² cada, atendendo às diretrizes urbanísticas e às normas técnicas vigentes, além das exigências dos órgãos licenciadores e das concessionárias de serviços públicos.

A empresa contratada será responsável pela elaboração dos levantamentos topográficos, estudos geotécnicos e ambientais, projeto urbanístico, projeto geométrico, viário, drenagem pluvial, redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, rede elétrica e de iluminação pública, além da documentação necessária para o licenciamento ambiental (LAP, LAI e LAO), memoriais descritivos, orçamentos e cronograma físico-financeiro.

Essa solução assegura a regularidade técnica e legal do empreendimento, viabilizando a implantação do loteamento com a devida infraestrutura urbana e garantindo o atendimento a famílias de baixa renda, contribuindo diretamente para a redução do déficit habitacional do município.

3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para realização completa de todo o projeto do loteamento, é apresentado na tabela abaixo a relação dos itens e a quantidade estimada para cada item. As quantidades são referentes a elaboração completa de um loteamento, contemplando todas as correções necessárias ao longo da tramitação do processo de aprovação do loteamento.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
1	**Elaboração de pré-projeto**		
1.1	Elaboração do pré-projeto pluvial	UNID.	1,00
2	**Elaboração do projeto definitivo**		
2.1	Elaboração do projeto de terraplanagem	UNID.	1,00
2.2	Elaboração do projeto pavimentação e sinalização viária	UNID.	1,00
2.3	Elaboração do projeto de rede de drenagem pluvial	UNID.	1,00
2.4	Elaboração do projeto hidráulico (aprovado pela CASAN)	UNID.	1,00
2.5	Elaboração do projeto de rede elétrica e iluminação pública (aprovado pela CELESC)	UNID.	1,00
2.6	Elaboração do projeto de esgoto sanitário	UNID.	1,00
2.7	Laudo geotécnico do loteamento (vide Lei complementar 112/2020)	UNID.	1,00
3	**Elaboração de estudos ambientais**		
3.1	Elaboração dos estudos ambientais	UNID.	1,00

3.2	Aprovação da Licença ambiental prévia (LAP)	UNID.	1,00
3.3	Aprovação da licença ambiental de instalação (LAI)	UNID.	1,00
3.4	Aprovação da licença ambiental de operação (LAO)	UNID.	1,00
3.5	Obtenção de todas as licenças necessárias	UNID.	1,00

OBS: Para todos os projetos deverá ser elaborado memorial descritivo. Para o projeto geométrico, deverá ser realizado o memorial individual para cada lote para posterior averbação do loteamento em cartório. Para os projetos elétrico, pavimentação, rede de drenagem pluvial, hidráulico e esgoto sanitário deverá ser elaborado planilha orçamentária completa com todos os serviços para posterior licitação de execução do empreendimento.

4. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Neste caso, não se aplica o parcelamento da contratação em lotes ou itens individuais, uma vez que o objeto trata da elaboração integrada de todos os projetos técnicos necessários para a implantação do Loteamento Bem Morar. A natureza dos serviços requer comunicação direta e contínua entre as diferentes disciplinas técnicas envolvidas, como urbanismo, topografia, geotecnia, meio ambiente, infraestrutura viária, redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública. Esses projetos são interdependentes, sendo que alterações ou definições em uma área podem impactar diretamente nas demais, exigindo coordenação técnica unificada.

A fragmentação da contratação em diversos lotes ou por especialidade comprometeria essa integração e poderia gerar inconsistências, retrabalho, atrasos e dificuldades de responsabilização técnica. Além disso, a centralização dos serviços em uma única empresa especializada facilita o gerenciamento contratual, agiliza o andamento dos trabalhos e permite maior eficiência no atendimento aos prazos e exigências dos órgãos licenciadores e das concessionárias de serviços públicos.

Portanto, a contratação deverá ser realizada como um lote único e indivisível, abrangendo todos os projetos e estudos necessários, de forma a garantir a coerência técnica, a eficiência operacional e o cumprimento integral dos objetivos previstos para a implantação do loteamento.

5. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes do início da elaboração dos projetos, a prefeitura adquiriu o terreno e o deixará apto para iniciar com o levantamento planialtimétrico realizando roçadas e limpeza do terreno.

5.1. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não é necessário contratações correlatas/interdependentes.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

São requisitos para a contratação:

6.1 – Os serviços deverão ser entregues dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após a ordem de fornecimento. A estimativa de prazo levou em consideração a complexidade dos estudos e projetos a serem elaborados e também o tempo necessário para aprovação de cada projeto e estudo em seus respectivos órgãos, como IMA, CELESC e CASAN.

6.2 - O contrato terá validade de 6 (seis) meses.

6.3 - Todas as despesas referentes à execução dos serviços serão por conta da empresa ganhadora.

6.4 – O início dos serviços só poderá ser realizado após a solicitação de fornecimento. A medição será efetuada após a entrega de cada projeto aprovado pelo órgão competente, e após isso a liberação para a emissão de nota fiscal.

6.5 – A não realização dos itens dentro do prazo, ensejará a revogação do contrato e na aplicação das sanções legais previstas.

6.6 - Em hipótese alguma serão aceitos itens em desacordo com as condições pactuadas, ficando ao encargo da contratada o controle de qualidade do fornecimento dos serviços objeto deste edital.

7. ALINHAMENTO COM PCA

A presente contratação não estava inicialmente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do município de Tangará, uma vez que, até o momento da elaboração do referido plano, não havia confirmação quanto à disponibilização de recursos para a execução de edificações de interesse social. A inclusão desta demanda surgiu em razão da confirmação posterior de recursos destinados à política habitacional, o que tornou necessária a estruturação do loteamento por meio da elaboração de projetos técnicos específicos.

Diante da viabilidade concreta do empreendimento e da necessidade de cumprir os prazos para implantação do programa habitacional, justificou-se a inclusão extraordinária da contratação.

8. IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação refere-se exclusivamente à elaboração de projetos técnicos e estudos complementares, caracterizando-se como uma atividade de natureza intelectual, sem qualquer intervenção física direta na área destinada ao loteamento. Portanto, não há geração de impactos ambientais decorrentes da fase de projetos, uma

vez que não será realizada nenhuma atividade de supressão vegetal, movimentação de solo, construção ou instalação de infraestrutura nesta etapa.

Eventuais impactos ambientais relacionados à implantação do Loteamento Bem Morar ocorrerão apenas na fase de execução das obras, que será objeto de futuras contratações específicas. Esses impactos serão devidamente identificados, quantificados e analisados por meio dos estudos ambientais a serem elaborados nesta fase de projetos, como parte do processo de licenciamento ambiental (LAP, LAI e LAO).

Assim, no escopo atual, limitado à elaboração dos projetos e estudos, não se verifica a ocorrência de impactos ambientais diretos, tratando-se de uma atividade preparatória e essencial para o planejamento e regularização urbanística do empreendimento.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A elaboração dos projetos técnicos para o Loteamento Bem Morar tem como finalidade viabilizar a implantação de um programa habitacional voltado à população de baixa renda, contribuindo diretamente para a redução do déficit habitacional do município de Tangará. A expectativa principal é permitir que famílias em situação de vulnerabilidade tenham acesso a lotes urbanizados, regulares e com infraestrutura completa, possibilitando a construção de moradias dignas e seguras.

Entre os resultados esperados, destacam-se os impactos sociais positivos gerados pela ampliação do acesso à moradia, como a melhoria da qualidade de vida, o fortalecimento da inclusão social, a redução de áreas de ocupação irregular, a valorização de terrenos urbanos e o fomento ao desenvolvimento ordenado do território municipal. O projeto contribui também para aumentar a segurança jurídica da posse e propriedade do solo, assegurando que as famílias beneficiadas estejam amparadas por um processo legalmente instituído.

Do ponto de vista administrativo, a elaboração dos projetos técnicos representa o primeiro passo fundamental para viabilizar o investimento em habitação social, pois permite obter todas as aprovações e licenças necessárias junto aos órgãos competentes. Além disso, os documentos produzidos nesta etapa subsidiam futuras contratações para execução das obras de infraestrutura e edificações, garantindo planejamento eficiente, controle de custos e racionalização dos recursos públicos.

Portanto, ao assegurar a base técnica e legal para a execução do loteamento, a presente contratação visa não apenas cumprir exigências normativas, mas também concretizar uma política pública essencial ao desenvolvimento urbano sustentável e à promoção do direito à moradia.

10. POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a análise detalhada da necessidade que originou a demanda, das possíveis soluções para seu atendimento e dos resultados esperados com a sua implementação, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a elaboração dos projetos técnicos do Loteamento Bem Morar é plenamente viável, necessária e vantajosa para o Município de Tangará.

A contratação apresenta-se como a única alternativa capaz de atender com eficiência e segurança os requisitos técnicos, legais e operacionais exigidos para a

viabilização de um loteamento urbano, considerando que a Administração Municipal não dispõe de equipe técnica completa e capacitada para desenvolver, internamente, todos os estudos e projetos exigidos. A centralização da elaboração dos projetos em uma única empresa permitirá maior integração entre as disciplinas envolvidas, evitando retrabalho, garantindo coerência técnica e otimizando os prazos.

Além disso, o objeto da contratação está diretamente vinculado à implementação de políticas públicas de habitação, promovendo o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, o ordenamento urbano e a ocupação legal do solo municipal. Trata-se de uma ação estratégica para o enfrentamento do déficit habitacional local, alinhada aos princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana.

Considerando a relevância social da demanda, a viabilidade técnica da solução proposta e a inexistência de impactos ambientais diretos nesta fase de projetos, o posicionamento final deste Estudo Técnico Preliminar é favorável à contratação.

Tangará/SC, 16 de outubro de 2026

_____

Fernanda Dalmolin
Secretário Municipal de Assistência Social e Habitação