

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**PROCESSO DIGITAL** nº 5025/2026

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA** nº 12/2026

**Objeto:** CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS, ESTUDOS E DEMAIS DOCUMENTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARES DE LOTEAMENTO EMPRESARIAL E INDUSTRIAL NO MUNICÍPIO DE VIDEIRA - SC COM ÁREA DE 356.196,14 M<sup>2</sup>.

### **1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:**

O Município de Videira apresenta demanda crescente por áreas organizadas e dotadas de infraestrutura adequada para instalação de empresas industriais e empresariais, visando:

- Geração de emprego e renda;
- Ampliação da base econômica municipal;
- Organização territorial adequada para atividades industriais;
- Redução de conflitos de uso e ocupação do solo;
- Atração de novos investimentos.

A área disponível com 356.196,14 m<sup>2</sup> mostra-se estratégica para implantação de loteamento empresarial/industrial planejado, exigindo a elaboração de estudos técnicos especializados para viabilizar sua regular aprovação junto aos órgãos competentes (Municipal, Estadual e demais concessionárias).

O Município não dispõe, em seu quadro técnico, de equipe multidisciplinar suficiente para elaboração integral dos estudos e projetos necessários. A demanda de serviços para essa atividade é complexa, além disso existe necessidade de equipamentos e softwares específicos para sua elaboração, justificando a contratação de empresa especializada.

- Importante ressaltar que a área informada é o somatório das áreas constantes em 04 matrículas, sendo que é de responsabilidade do contratado fazer todos os processos de unificação, desmembramento, remembramento e desdobro que forem necessários, a fim de ao término do projeto executivo, promover a individualização das matrículas. O loteamento será instalado em uma área de 356.196,14 m<sup>2</sup>, presentes e distribuídos nas seguintes matrículas:
  - a) Matrícula nº 24.220 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC, contendo área de 95.084,74 m<sup>2</sup>;
  - b) Matrícula nº 37.834 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC, contendo área de 67.546,76 m<sup>2</sup>;
  - c) Matrícula nº 39.708 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC, contendo área de 30.000 m<sup>2</sup>;



d) Matrícula nº 37.835 - Cartório: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC, contendo área de 163.564,94 m<sup>2</sup>.

**2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração:**

Quando foi elaborado o PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL 2026, não existia a secretária de desenvolvimento econômico e habitação, portanto, a atividade não está prevista no plano de contratação anual e sua contratação será justificada pela respectiva secretária.

**3. Requisitos da Contratação:**

Considerando o disposto na Lei Federal 14.133/21 o contrato será elaborado com a empresa vencedora na forma da Legislação Federal e Municipal vigente. A empresa deverá manter o valor ofertado bem como cumprir as condições previstas no Termo de Referência para o bom atendimento do objeto.

A empresa se obriga a manter, durante toda a execução do contrato ou equivalente, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação, ou para qualificação, na contratação direta, bem como se obriga a cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.

O contratado deverá atender o Termo de Referência com os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar os serviços de obra de engenharia, garantindo a execução dos serviços.

**4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:**

A estimativa das quantidades foi resultado do programa de necessidades estabelecido, além do levantamento detalhado dos serviços a serem realizados e quantitativos dos mesmos, juntamente com a elaboração dos projetos detalhados e memoriais descritivos elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, resultando no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativo conforme tabela a seguir:

<u>ITEM</u>	<u>ESPECIFICAÇÃO</u>	<u>ÁREA DE INTERVENÇÃO</u>
	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA PARA	



01	ELABORAÇÃO DE PROJETOS, ESTUDOS E DEMAIS DOCUMENTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARES DE LOTEAMENTO EMPRESARIAL E INDUSTRIAL NO MUNICÍPIO DE VIDEIRA – SC.	356.196,14 m <sup>2</sup>
----	--	---------------------------

**5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:**

Considerando as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para resolução do problema é a contratação de uma empresa especializada para atender as necessidades identificadas.

Trata-se de uma gleba de terra que necessita de parcelamento. Este parcelamento deverá ocorrer intermédio a loteamento, com criação de ruas e execução de infraestrutura necessária.

O projeto de um loteamento necessita de profissionais com formação em engenharia civil, arquitetura, engenharia elétrica, ambiental e florestal. Além disso, é necessário equipamentos especializados a fim de obter informações específicas para características geológicas e ambientais. Dessa forma, a contratação de serviço técnico especializado é fundamental.

**6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação:**

Devido a elevada quantidade de serviços técnicos especializados, bem como a inexistência de informações com relação a composição de solo e relevo, a estimativa de preços da contratação com os quantitativos de preços do referencial SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil se torna inviável.

Neste caso em que não foi possível a utilização do referencial de preços SINAPI, foi realizado pesquisa com base em contratações de processos licitatórios de municípios de Santa Catarina, nos anos de 2025 e 2026, utilizando como métrica o valor por m<sup>2</sup> de área.



Os custos foram levantados e a planilha elaborada por equipe técnica devidamente capacitada, resultando no orçamento completo do serviço a ser contratado, inclusive com valor final de referência da contratação, que deverá compor a documentação do Termo de Referência conforme descrito abaixo:

<u>ITEM</u>	<u>ESPECIFICAÇÃO</u>	<u>VALOR</u>
01	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS, ESTUDOS E DEMAIS DOCUMENTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARES DE LOTEAMENTO EMPRESARIAL E INDUSTRIAL NO MUNICÍPIO DE VIDEIRA – SC, COM ÁREA DE 356.196,14 M <sup>2</sup> .	<b>R\$ 1.018.720,96</b>

Importante ressaltar que o custo da obra poderá ser reduzido tendo em vista a concorrência.

**7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:**

Diante das alternativas possíveis, para a satisfação e economicidade do interesse público, e conforme o que prevê o Art. 6º, inciso XXXVIII da Lei nº 14.133/2021: “concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia”.

Ou seja, entende-se que a concorrência seja a melhor solução para o atendimento das necessidades descritas.

Ainda, destaca-se que o referido objeto pode ser considerado como serviço de engenharia, visto que a execução abrange componentes amplamente conhecidos, possuindo especificações técnicas e padrões estabelecidos por normas municipais, estaduais e federais. Ou seja, os requisitos técnicos para a execução do projeto são bem definidos e padronizados, englobando práticas de engenharia e arquitetura comuns. A similaridade com outros serviços de engenharia torna o projeto mais previsível e menos sujeito a inovações técnicas disruptivas.

**8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:**



O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista técnico, considerando que unindo a contratação, o gerenciamento do projeto permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade do projeto e a garantia dos resultados numa única empresa.

Dentre as diversas atividades, na emissão das respectivas licenças necessárias, existem diversas exigências estabelecidas em norma técnica e a execução de uma atividade impacta diretamente na elaboração de outra. Sendo assim, para execução do projeto não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são dependentes, visto que o atraso em uma etapa implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento das demais etapas, resultando em atraso na entrega do projeto.

A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto.

Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, visto que não é vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

#### **9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:**

A contratação de empresa especializada para elaboração dos projetos, estudos técnicos e demais documentos necessários à implantação do Loteamento Empresarial e Industrial no Município de Videira/SC visa assegurar planejamento técnico adequado, redução de riscos e otimização dos investimentos públicos.

Sob o aspecto da economicidade, a elaboração prévia e integrada de projetos executivos completos permitirá:

- Dimensionamento correto das infraestruturas (terraplenagem, drenagem, pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e demais redes), evitando superdimensionamentos ou subdimensionamentos que impactem negativamente os custos de execução;
- Antecipação de interferências técnicas e ambientais, reduzindo retrabalhos, aditivos contratuais e paralisações futuras;
- Elaboração de orçamentos precisos e compatíveis com os valores de mercado, possibilitando maior competitividade no futuro processo licitatório para execução das obras;
- Planejamento eficiente da implantação por etapas, conforme disponibilidade orçamentária do Município.



Quanto ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, a contratação externa se justifica pela complexidade multidisciplinar do objeto, que envolve conhecimentos específicos nas áreas de engenharia civil, ambiental, elétrica, sanitária e arquitetura, além de estudos técnicos complementares e compatibilização de projetos. A estrutura técnica atualmente disponível no quadro municipal não contempla, de forma integral e simultânea, todas as especialidades necessárias, de modo que a execução interna poderia comprometer prazos, qualidade técnica e regularidade dos procedimentos de aprovação junto aos órgãos competentes.

No que se refere ao aproveitamento dos recursos materiais e financeiros, o planejamento técnico adequado permitirá:

- Definição racional do traçado viário e da configuração dos lotes, maximizando a área útil comercializável;
- Otimização da movimentação de terra, reduzindo custos com cortes, aterros e transporte de material;
- Adequação do sistema de drenagem às características topográficas e hidrológicas locais, minimizando custos futuros de manutenção;
- Previsão de infraestrutura compatível com a demanda industrial projetada, evitando investimentos prematuros ou insuficientes.

Além disso, a correta concepção do loteamento contribuirá para atratividade de empreendimentos, geração de emprego e incremento da arrecadação municipal, potencializando o retorno socioeconômico do investimento público.

Dessa forma, a contratação do serviço técnico especializado demonstra-se medida adequada, eficiente e economicamente vantajosa, assegurando que a futura execução das obras ocorra com base em soluções técnicas consistentes, mitigando riscos e promovendo a melhor aplicação dos recursos públicos.

**10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:**

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

**11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

Inicialmente, não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes, para o local do objeto, que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação. As obras necessárias no local deverão ocorrer após a entrega do projeto contratado.



## **12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável:**

A implantação de Loteamento Empresarial e Industrial no Município de Videira/SC poderá gerar impactos ambientais típicos de empreendimentos de parcelamento do solo, especialmente nas fases de planejamento, licenciamento e futura execução das obras de infraestrutura. A contratação dos projetos técnicos deverá contemplar a identificação, avaliação e proposição de medidas mitigadoras, preventivas e compensatórias, em conformidade com a legislação ambiental federal, estadual e municipal vigente.

### **a) Possíveis impactos ambientais:**

Entre os principais impactos potenciais, destacam-se:

- **Supressão de vegetação e alteração da cobertura do solo;**
- **Interferência em Áreas de Preservação Permanente (APPs), cursos d'água e nascentes, quando existentes;**
- **Alteração da drenagem natural e aumento do escoamento superficial;**
- **Processos erosivos e assoreamento de corpos hídricos;**
- **Geração de resíduos da construção civil (RCC) durante a futura implantação;**
- **Emissão de poeira e ruídos na fase de obras;**
- **Impermeabilização do solo e impactos sobre a recarga hídrica;**
- **Demanda por recursos naturais, como água e energia elétrica.**

### **b) Medidas mitigadoras e condicionantes técnicas**

Os projetos a serem elaborados deverão incorporar soluções técnicas que minimizem os impactos identificados, tais como:

- Levantamento ambiental detalhado da área, com delimitação de APPs, áreas sensíveis e restrições legais;
- Preservação e integração de áreas verdes ao desenho urbanístico, respeitando os percentuais legais;
- Implantação de sistema de drenagem pluvial dimensionado conforme estudos hidrológicos, com dispositivos de retenção e amortecimento de cheias (bacias de detenção/retenção, dissipadores de energia, valas vegetadas, pavimentos permeáveis quando tecnicamente viáveis);
- Previsão de controle de erosão e estabilidade de taludes;
- Planejamento da movimentação de terra visando equilíbrio entre corte e aterro, reduzindo transporte de material;
- Compatibilização com sistema de esgotamento sanitário adequado, evitando lançamento irregular de efluentes;
- Atendimento às exigências dos órgãos ambientais competentes no processo de licenciamento.

### **c) Requisitos de baixo consumo de energia e uso racional de recursos**

Os projetos deverão priorizar soluções que promovam eficiência e sustentabilidade, incluindo:



- Dimensionamento eficiente da rede de iluminação pública, com previsão de luminárias em tecnologia LED ou equivalente de alto rendimento energético;
- Previsão de infraestrutura apta à futura instalação de sistemas de geração de energia renovável, quando aplicável;
- Otimização do sistema de abastecimento de água, reduzindo perdas e prevendo dispositivos de controle;
- Incentivo ao uso de pavimentação com melhor desempenho térmico e durabilidade, reduzindo custos de manutenção;
- Planejamento viário que favoreça logística eficiente e menor consumo de combustível pelos usuários.

#### **d) Logística reversa e gestão de resíduos**

Embora o objeto desta contratação se restrinja à elaboração de projetos, deverão ser previstas diretrizes para a fase executiva quanto:

- À gestão adequada dos resíduos da construção civil, conforme legislação específica (Lei nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos e normas correlatas);
- À destinação ambientalmente adequada de materiais excedentes de terraplenagem;
- À previsão, nos memoriais e especificações técnicas, de exigência de destinação correta de embalagens, insumos e materiais potencialmente recicláveis;
- À priorização de materiais recicláveis ou com menor impacto ambiental, quando tecnicamente viáveis.

#### **Conclusão:**

A contratação dos serviços técnicos deverá contemplar abordagem integrada entre urbanismo, engenharia e meio ambiente, garantindo que o futuro Loteamento Empresarial e Industrial seja concebido de forma ambientalmente responsável, tecnicamente segura e alinhada aos princípios do desenvolvimento sustentável, assegurando equilíbrio entre crescimento econômico e preservação ambiental no Município de Videira/SC.

### **13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:**

Após análise da demanda administrativa, das características da área destinada à implantação do Loteamento Empresarial e Industrial no Município de Videira/SC e da complexidade técnica envolvida, conclui-se que a contratação de empresa especializada para elaboração dos projetos, estudos técnicos e documentos complementares mostra-se adequada, necessária e compatível com o interesse público.

A implantação de loteamento industrial exige planejamento multidisciplinar, abrangendo estudos topográficos, geotécnicos, hidrológicos, ambientais, projetos urbanísticos, projetos de infraestrutura (terraplenagem, drenagem, pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e demais redes), bem como compatibilização técnica e



atendimento às exigências dos órgãos licenciadores e concessionárias. Tais atividades demandam equipe técnica especializada e experiência comprovada, não sendo recomendável sua execução de forma parcial ou fragmentada.

Verifica-se que a estrutura técnica atualmente disponível no quadro municipal não contempla, de maneira integral e simultânea, todas as especialidades necessárias para o desenvolvimento completo e compatibilizado dos projetos, especialmente considerando o porte da área e o nível de detalhamento exigido para futura licitação das obras. A contratação externa, portanto, assegura maior eficiência, qualidade técnica, cumprimento de prazos e segurança jurídica ao processo.

Ademais, a elaboração prévia de projetos completos e consistentes constitui etapa indispensável para viabilizar o licenciamento ambiental, estimar com precisão os custos de implantação, reduzir riscos de aditivos contratuais na fase de execução e garantir adequada aplicação dos recursos públicos.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida é tecnicamente adequada, economicamente justificável e alinhada ao planejamento estratégico municipal, atendendo plenamente à necessidade de estruturar área destinada ao desenvolvimento econômico, à atração de investimentos e à geração de emprego e renda no Município de Videira/SC.

#### **14. Documentos anexos ao ETP:**

- ✓ Anexo 1 – Formalização da Demanda;
- ✓ Anexo 2 – Termo de Referência;

---

Hoberdan Haupt de Castilhos, Engenheiro Civil, Matrícula nº 21594

---

Luiz Fernando Gardini, Secretário de Planejamento e Projetos, Matrícula nº 21475

---

Mara Paz Mauricio, Secretária de Desenvolvimento Econômico e Habitação, Matrícula nº 21668

