



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Objeto: Contratação de empresa especializada para a REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) de Santo Ângelo/RS, em estrita observância ao disposto no art. 182 e art. 183 da Constituição Federal e na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que em seu art. 40, § 3º, estabelece a obrigatoriedade de revisão do plano diretor a cada 10 (dez) anos, no máximo.

1. Identificação da Necessidade

O atual Plano Diretor data do ano de 2011, em 2021 deveríamos ter feito a revisão do mesmo, porém, como estávamos em plena pandemia do COVID 19, as prioridades eram outras, voltadas para a saúde. Neste novo governo municipal, que iniciou em 01/01/2025, constatou-se a urgência da revisão do Plano Diretor, pois a cidade é dinâmica e viva e as regras devem acompanhar as mudanças estabelecidas pelo dia a dia da cidade e do município.

2. Requisitos da Contratação

A contratação deverá contemplar as seguintes etapas, que constam no Termo de Referência:

1ª Fase - Mobilização

Produto 1: Plano de Trabalho Detalhado (em formato digital e impresso).

Produto 2: Ata da Reunião Inicial de Apresentação e Alinhamento (em formato digital).

Produto 3: Estratégia de Comunicação e Participação Social (em formato digital).

Produto 4: Materiais de Divulgação (folders, banners, cartazes, spots de rádio, vídeos, versão resumida do Plano de Trabalho Detalhado, etc.) (em formato digital e impresso).

Produto 5: Plataforma Digital de Participação (site ou aplicativo).

2ª Fase - Diagnóstico

Produto 6: Banco de Dados Georreferenciado e Relatórios Temáticos (em formato digital).

Produto 7: Relatório de Leitura Técnica (em formato digital e impresso).

Produto 8: Relatório da Oficina de Leitura Comunitária (em formato digital).

Produto 9: Documento de Diagnóstico (em formato digital e impresso).



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

3ª Fase - Prognóstico

Produto 10: Documento de Cenários de Tendências (em formato digital e impresso).

Produto 11: Relatório da Oficina de Cenários (em formato digital).

Produto 12: Documento de Definição do Cenário Desejado (em formato digital e impresso).

4ª Fase - Propostas

Produto 13: Documento de Diretrizes e Estratégias de Desenvolvimento (em formato digital e impresso).

Produto 14: Mapa de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, Relatório Técnico (em formato digital e impresso).

Produto 15: Minutas de Leis dos Instrumentos de Política Urbana e Relatório Técnico (em formato digital).

Produto 16: Relatórios das Audiências Públicas (em formato digital).

Produto 17: Minuta de Lei do Plano Diretor e Exposição de Motivos (em formato digital e impresso).

5ª Fase - Instrumentação

Produto 18: Minutas de Leis Complementares e Exposições de Motivos (em formato digital e impresso).

Produto 19: Relatório das Atividades de Capacitação (em formato digital).

Produto 20: Materiais de Divulgação do Plano Diretor (Cartilha do Plano Diretor, vídeos, banners, etc.) (em formato digital e impresso).

6ª Fase - Aprovação e Sanção

Produto 21: Apoio Técnico à Apresentação da Minuta de Lei do Plano Diretor à Câmara Municipal (relatório de atividades) (em formato digital).

Produto 22: Acompanhamento do Processo de Aprovação na Câmara Municipal (relatórios de acompanhamento) (em formato digital).

Produto 23: Apoio Técnico à Sanção da Lei do Plano Diretor (documentos e relatórios) (em formato digital).



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

3. Estimativa de Preços

Foi feita a estimativa de preço, baseado na média de valores de três empresas, conforme conta no Termo de Referência.

Fase	Unidade	Percentual	Empresa 01 16/05/25	Empresa 02 22/02/25	Empresa 03 23/05/2025	Valor Total (R\$) média
1. Mobilização	Global	5%	22.000,00	24.427,00	9.250,00	18.559,00
2. Diagnóstico	Global	15%	66.000,00	73.281,00	27.750,00	55.677,00
3. Prognóstico	Global	15%	66.000,00	73.281,00	27.750,00	55.677,00
4. Propostas	Global	20%	88.000,00	97.708,00	37.000,00	74.236,00
5. Instrumentação	Global	30%	132.000,00	146.562,00	55.500,00	111.354,00
6. Aprovação e Sanção	Global	15%	66.000,00	73.281,00	27.750,00	55.677,00
TOTAL		100%	440.000,00	488.540,00	185.000,00	371.180,00

4. Análise e Justificativa da Escolha da Solução

A solução adotada é compatível com os requisitos básicos exigidos por lei e pela falta de mão de obra especializada no próprio município. A imparcialidade de uma empresa contratada ao lidar com assuntos polêmicos com os mais diversos atores da cidade, também é um ponto importante para o município decidir pela contratação de empresa para realizar o trabalho.

5. Riscos da Contratação

ID	Risco	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Ações de Mitigação	Responsável	
R1	Atraso na aprovação do Plano de Trabalho Detalhado.	Médio	Baixo	Médio	Definir prazos claros e realistas para a elaboração e aprovação; comunicação constante entre a Contratada e o Município.	Contratada	Município
R2	Dificuldade na obtenção de dados e	Médio	Médio	Alto	Identificar as fontes de dados com antecedência; estabelecer parcerias com órgãos e	Contratada	Município



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

	informações relevantes.				instituições; prever alternativas para dados indisponíveis.		
R3	Baixa participação da comunidade nas atividades propostas.	Alto	Médio	Alto	Desenvolver uma estratégia de comunicação e participação eficaz; utilizar diferentes canais e formatos; incentivar a participação de diversos grupos.	Contratada	Município
R4	Resistência de setores específicos da sociedade às propostas.	Médio	Alto	Alto	Promover o diálogo e a negociação; apresentar justificativas técnicas claras; buscar soluções que atendam aos interesses da maioria.	Contratada	Município
R5	Atraso na entrega de produtos por parte da Contratada.	Médio	Alto	Alto	Acompanhamento rigoroso do cronograma; estabelecimento de prazos realistas; comunicação transparente sobre eventuais dificuldades.		Município
R6	Qualidade dos produtos entregues abaixo do esperado.	Baixo	Alto	Médio	Fiscalização técnica rigorosa; definição clara dos requisitos de qualidade; solicitação de revisões e correções quando necessário.		Município
R7	Mudanças na legislação urbanística durante a revisão.	Baixo	Médio	Baixo	Acompanhamento constante das alterações legislativas; flexibilidade para ajustar as propostas, se necessário.	Contratada	
R8	Problemas de comunicação entre a Contratada e o Município.	Médio	Médio	Alto	Definir canais de comunicação claros e eficientes; realizar reuniões periódicas; designar responsáveis pela comunicação em ambas as partes.	Contratada	Município
R9	Dificuldades na aprovação da Minuta de Lei na Câmara Municipal.	Médio	Alto	Alto	Envolvimento da Câmara Municipal desde as etapas iniciais; apresentação clara e justificada das propostas; diálogo com os vereadores.	Contratada	Município



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

R10	Restrições orçamentárias do Município para os pagamentos.	Baixo	Alto	Médio	Planejamento financeiro adequado; estabelecimento de um cronograma de desembolso realista; comunicação transparente sobre a situação financeira.	Município
-----	---	-------	------	-------	--	-----------

6. Declaração da Viabilidade da Contratação

A contratação é **viável**, considerando:

- Elaboração do Termo de Referência o qual as empresas deverão seguir para realização dos trabalhos;
- Orçamento prévio feito com três diferentes empresas, conforme consta no item 3 deste documento;
- Relevância estratégica da lei revista para o desenvolvimento sustentável socioeconômico da cidade e do município, quicá da região.

7. Responsáveis pela Elaboração

Nivio Boelter Braz
Prefeito Municipal

JULIANA SCHWINDT DA COSTA:55145230044 Assinado de forma digital por JULIANA SCHWINDT DA COSTA:55145230044
Dados: 2025.06.11 11:02:57 -03'00'

Juliana Schwindt da Costa
Arquiteta e Urbanista