



Secretaria de Planejamento

Diretoria de Projetos e Obras

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR tem fundamento no § 1º do art. 18 da Lei Federal nº14.133/2021 e no Decreto nº 7090 do Município de Concórdia, e tem por objetivo avaliar criticamente qual a melhor solução para a Implantação de unidades residenciais (modelo padrão) provenientes do Programa Casa Catarina – do Governo do Estado de Santa Catarina.

1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1.1 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Durante o desenvolvimento urbano de praticamente todas as cidades do Brasil, é possível identificar problemas habitacionais que são diretamente relacionados ao desenvolvimento excludente e desigual. Em Concórdia, infelizmente o cenário não é diferente e, segundo dados obtidos durante a captação de dados e posterior diagnóstico que resultou no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (Lei Municipal nº 5.483 de 28/12/2020) estima-se que há um déficit habitacional de aproximadamente 1000 unidades. Considerando o cenário acima descrito, e que desde 2010 não houve investimentos diretos na produção de unidades residenciais para redução do número.

O Governo de Estado de Santa Catarina, criou em 2024 através da Lei nº 19.156 o Programa Casa Catarina, que pretende fomentar a construção de unidades habitacionais populares com a celebração de convênios simplificados e repasse de recursos para tal. Com a lei e demais diretrizes definidas pelo governo do estado, os municípios podem se candidatar ao programa, e recebem os recursos e projetos padronizados para implantação das unidades. **Concórdia manifestou o interesse e foi contemplada com os valores para execução de 43 (quarenta e três) unidades residenciais** – através da portaria 58/2025/SGPE/14319/25, e como contrapartida, precisa disponibilizar terreno para tal. Atualmente o município dispõe de imóveis para **executar 33 (trinta e três) unidades** distribuídas em **03 bairros do município**. A redução na quantidade de unidades acontece especificamente pela indisponibilidade de terrenos que comportem a implantação das unidades ou outras áreas públicas que poderiam ser destinadas para tal finalidade. Em uma busca inicial, até foram considerados outros imóveis disponíveis, no entanto, estes não atendem às dimensões ou áreas mínimas possíveis de implantação da unidade/módulo do Programa Casa Catarina. *Nas áreas próximas a outros loteamentos ou locais onde já foram implantados programas semelhantes a este, não há terrenos disponíveis, e o município não dispõe de áreas em Zonas Especiais de Interesse Social livres, ou que poderiam ser desapropriadas a tempo de realizar a execução das outras unidades.* A opção pela implantação das unidades residenciais em locais diversos da cidade possui amparo nas legislações e textos técnicos que tratam sobre esta questão, e atualmente o município não dispõe de áreas maiores ou lotes em maior quantidade localizados em um único bairro que suportaria a implantação de todas as unidades. A distribuição das casas em diversos bairros, é aconselhável ainda pela criação de interação e diversidade social dos grupos diferentes existentes na cidade, buscando tornar a cidade mais justa e inclusiva, ampliando as oportunidades para as famílias que serão beneficiadas. A produção de grande quantidade de unidades em um único local pode gerar algumas dificuldades também na adaptação das famílias que serão contempladas, já que poderiam ficar identificadas de forma pejorativa e estigmatizada ao local e ao programa. E a inserção de um grande grupo dentro de áreas ou bairros já consolidados, também dificulta a adaptação dos moradores do entorno próximo e dos beneficiados. Os locais onde se optou pela implantação das unidades, são áreas já delimitadas como ZEIS pelo Plano Diretor, ou são áreas residenciais próximas



Secretaria de Planejamento

Diretoria de Projetos e Obras

e/ou inseridas em bairros consolidados, e que possuem uma infraestrutura mínima de apoio a estas futuras famílias.

No entanto, conforme mencionado anteriormente o **Programa Casa Catarina disponibiliza os projetos das unidades que deve ser executado de acordo com as definições já estabelecidas**, respeitando por exemplo, a solução adotada de estrutura, materiais, cores e partido arquitetônico, já que os valores repassados pelo Governo do Estado baseiam-se no orçamento deste projeto. Neste caso, o partido arquitetônico foi desenvolvido para unidades com área construída de 56 m² aproximadamente e com estrutura de fundação de implantação do tipo radier. Para isto, os municípios devem considerar e estimar as adequações necessárias aos terrenos e locais de implantação das unidades e no município de Concórdia, o principal desafio é a adaptação dos terrenos que precisam ter uma plataforma de implantação da unidade com pouca ou nenhuma declividade, em função do tipo de fundação adotada. Além disto, qualquer estrutura complementar necessária a implantação das unidades e aprovação dos projetos junto a Diretoria Técnica do município.

A distribuição das 33 (*trinta e três*) unidades será feita da seguinte forma: **Rua São Zacarias, Bairro Santa Rita:** Serão implantadas 08 (oito) unidades, em terrenos individualizados do Loteamento Conjunto Habitacional Santa Rita, com áreas variando entre 203,20 e 290,50 m². Na imagem abaixo, o local descrito está assinalado em **vermelho**; **Rua Zumbi dos Palmares, Bairro Vila Jacob Biezu:** Serão implantadas 07 (sete) unidades, em terrenos individualizados do Loteamento Frei Lency, com área de 240,00 m² cada. Na imagem abaixo, o local descrito está assinalado em **roxo**; **Rua Lady Ferri, Bairro Flamengo:** Serão implantadas 18 (dezoito) unidades, em dois terrenos – no formato de condomínio edilício de casas, sendo que o lote 02, possui 2.326,15 m² e receberá 09 casas. E o lote 03, possui 2.326,15 m² e receberá 09 casas. Ambos lotes são provenientes do Loteamento Antônio Savaris. Na imagem abaixo, o local descrito está assinalado em **azul**;



Imagem 1 - Recorte do mapa do município, assinalando os locais acima descritos;

Fica demonstrado pelos dados acima que o município de Concórdia precisa desenvolver programas e estratégias para resolver o déficit habitacional existente, e que o Programa Casa Catarina poderá auxiliar com a edificação de algumas unidades residenciais. Com a existência da portaria destinando os recursos,



Secretaria de Planejamento

Diretoria de Projetos e Obras

os projetos e demais documentos disponibilizados pelo Governo do Estado e os dados do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, resta a discussão dentro deste documento para **indicar a melhor maneira de utilizar os recursos e por consequência atingir o objetivo principal que é a disponibilização de casas à população.**

2. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

2.1 LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em análise da demanda apresentada, considerando a necessidade de regularizar os imóveis para que sejam implantadas as unidades residenciais, realizar a aprovação dos projetos fornecidos pelo Programa Casa Catarina, e ainda, a construção das unidades listamos as principais opções para atingir estes objetivos:

A) Contratação de empresa para os serviços de aprovação dos projetos junto ao município, elaboração de documentação para a realização dos serviços complementares para implantação das unidades, com adesão posterior à ata para construção das unidades do Programa Casa Catarina;

B) Contratação em dois processos distintos, para os serviços de aprovação dos projetos junto ao município e elaboração de documentação para a realização dos serviços complementares para implantação das unidades, com adesão posterior à ata para construção das unidades do Programa Casa Catarina;

C) Desenvolvimento através da equipe técnica da SEPLAN dos serviços de aprovação dos projetos junto ao município e elaboração de documentação para a realização dos serviços complementares para implantação das unidades com contratação de empresa para execução destes serviços e posterior adesão à ata para construção das unidades do Programa Casa Catarina;

D) Desenvolvimento através da equipe técnica da SEPLAN dos serviços de aprovação dos projetos junto ao município e elaboração de documentação para a realização dos serviços complementares para implantação das unidades com contratação conjunta dos serviços previstos na documentação do Programa Casa Catarina – considerando a execução de todos os serviços por uma empresa apenas;

Alternativas A e B, a contratação de serviços técnicos para a aprovação dos projetos e dos serviços complementares possibilita que os serviços corram em paralelo a outras atividades já desempenhadas pela equipe técnica do município. No entanto, o envolvimento da equipe técnica seria necessário para a elaboração da documentação destas contratações, e os prazos seriam estendidos já que só os trâmites documentais e legais podem demorar até 30 dias. Além disto, no momento do recebimento e conferência da documentação a equipe técnica seria novamente envolvida para verificar se os itens contratados foram entregues de acordo com o solicitado. Com relação aos prazos, é importante pontuar também que qualquer atraso no processo licitatório ou descumprimento por parte das empresas contratadas resulta em novo atraso no início das obras/atividades referentes à execução das unidades residenciais.

Por fim, se optarmos por quaisquer destas alternativas teremos ao menos 02 contratos que precisarão ser gerenciados de forma conjunta e diretamente conectada, já que por exemplo, os serviços de terraplanagem seriam feitos por uma empresa e a construção da edificação por outra. Este tipo de contratação combinada pode resultar em atrasos, retrabalhos e dificuldade de responsabilização por erros ou vícios construtivos. Entendemos ainda, que os valores das contratações para projetos e serviços complementares não seriam tão atrativos, podendo resultar em um menor número de interessados.



Secretaria de Planejamento

Diretoria de Projetos e Obras

Alternativas C e D, maiores vantagens destas alternativas são as relacionadas diretamente a equipe técnica do município, que possui conhecimento das áreas onde serão implantadas as unidades, dos trâmites e processos relacionados à aprovação da documentação junto a Diretoria Técnica da SEMURB, bem como, dos ajustes e serviços complementares necessários para que as unidades residenciais possam ser implantadas nos imóveis previamente selecionados. A equipe técnica da SEPLAN possui uma alta demanda de trabalho, mas considerando os prazos estimados, é possível que sejam incluídas estas novas atividades. Ainda, é importante dizer, que das unidades que se pretende edificar, a adequação dos terrenos que abrigarão 18 (dezoito) casas seja a situação mais complexa a ser desenvolvida. Atualmente nos lotes vizinhos aos destinados às 18 (dezoito) casas, o município já desenvolveu projetos e demais documentos para a implantação de condomínios edifícios similares aos propostos agora. Com esta familiaridade com o sítio e serviços necessários, estima-se que a equipe consiga desenvolver os projetos e documentos de forma mais ágil do que uma empresa contratada. Se optarmos pela **alternativa C**, devemos estimar que teremos dois contratos a serem observados de forma conjunta, conforme relatado na discussão das alternativas anteriores. Por exemplo, os serviços executados por uma empresa é que dariam a condição de continuidade para a outra, e isto pode resultar em atrasos, retrabalhos e dificuldade de responsabilização por erros ou vícios construtivos. Além disto, uma contratação que combine a maior quantidade de serviços, faz com que haja maior adesão do mercado na participação do certame.

Depois de demonstradas os pontos favoráveis e desfavoráveis das alternativas elencadas, entendemos que a **opção D é a mais viável**.

2.2 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Considerando que os projetos das unidades residenciais – acompanhados de orçamento e documentos de responsabilidade técnica foram desenvolvidos e fornecidos pelo Governo do Estado de Santa Catarina, e que os projetos e demais documentações serão desenvolvidas pela equipe técnica da SEPLAN, sugerimos que sejam agrupados para dar embasamento para ao certame.

Deverão ser juntados a este ETP toda a documentação técnica referente a execução da obra, tais como projetos arquitetônico e complementares, orçamento, memorial descritivo, documentos de responsabilidade técnica e o cronograma físico-financeiro.

Os requisitos para execução da obra, tais como métodos construtivos, tempo necessário para execução e quantitativos previstos estarão devidamente indicados na documentação técnica que será disponibilizada aos concorrentes junto ao edital da licitação. A documentação técnica deverá ser providenciada junto à SEPLAN (Secretaria de Planejamento).

Tendo em vista a natureza das obras, que agrupam os seguintes serviços: movimentação de terra e demais infraestruturas de adequação dos terrenos para implantação de edificações térreas – projeto padrão, com área construída de 56,56 m². As edificações terão sistema construtivo composto por fundação do tipo radier e fechamento em alvenaria estrutural, com sistemas elétrico, hidrossanitário, cobertura em fibrocimento e esquadrias de alumínio.

Considerando que são edificações individuais, com projetos completos, e que para a adequação dos terrenos serão desenvolvidos projetos complementares, as mesmas deverão ser contratadas sob o **REGIME DE EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL**.

A contratação deverá requerer da empresa vencedora do certame a devida qualificação técnica bem como que esta esteja **devidamente registrada no órgão fiscalizador**.



Secretaria de Planejamento

Diretoria de Projetos e Obras

Para o lote, deverá ser solicitado que a **empresa comprove a capacidade técnico-operacional**, apresentando a **Certidão de Acervo Operacional e/ou Certidão de Acervo Técnico Operacional**, expedida e **devidamente registrada no órgão competente (CREA ou CAU)**, comprovando a execução de serviços compatíveis em características e quantidades com o objeto licitado.

Execução de edifício públicos e/ou privadas (exceto galpões, centros comunitários, ginásios, praças, almoxarifados, arquivos, garagens ou similares) com área mínima de 300,00 m²;

A definição pela solicitação da CAO - Certidão de Acervo Operacional e/ou CAT-O – Certidão de Acervo Técnico Operacional, tem por finalidade a comprovação da **capacidade técnica operacional da empresa - pessoa jurídica**, ou seja, capacidade de gerenciar recursos humanos, financeiros, equipamentos e outros necessários dentro do prazo e demais critérios de obra semelhante a que está em contratação, por este motivo, o documento acima, deve ser expedido **em favor da pessoa jurídica**.

Para qualificação **técnica profissional** sugere-se a exigência de apresentação de Certidões de Acervo Técnico (CAT) devidamente registradas no órgão competente para **os serviços de execução semelhantes aos que serão executadas na obra em questão**. Estes documentos devem ser emitidos em favor dos **profissionais – pessoa física**. E por **SEMELHANTES** entendem-se os serviços:

- a) Execução de edificação residencial térrea;
- b) Execução de movimentação de terra com realização de aterro;
- c) Execução de fundação do tipo radier;
- d) Execução de alvenaria estrutural;
- e) Execução de sistema hidrossanitário;
- d) Execução de sistema elétrico de baixa tensão;

Da empresa contratada também deverá ser exigida apresentação do responsável técnico pela execução dos serviços a serem executados, sendo este o responsável por possuir as Certidões de Acervo Técnico supracitadas bem como pela emissão dos documentos de responsabilidade técnica da obra.

As obras serão executadas nos endereços relacionados a seguir e deverão seguir rigorosamente os projetos, além de observar que para as medições serão observadas as metas estabelecidas no cronograma físico-financeiro – apresentado por esta junto com os documentos de habilitação.

Endereços: Rua São Zacarias, Bairro Santa Rita – 08 unidades | Rua Lady Ferri, Bairro Flamengo – 18 unidades | Rua Zumbi dos Palmares – 07 unidades

O índice de reajustamento a ser previsto no edital, em caso de necessidade deverá ser o índice **INCC – Índice Nacional de Custo da Construção**.

O critério para julgamento das propostas a ser utilizado deverá ser o de **MENOR PREÇO GLOBAL**.

2.3 ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Conforme descrito anteriormente, serão 17 (dezessete) terrenos e 33 (trinta e três) unidades residenciais a serem executados de acordo com a definição de implantação para cada local, e de acordo com os projetos. A estimativa de quantidades está baseada nas áreas dos imóveis a serem adequados e nos serviços



Secretaria de Planejamento

Diretoria de Projetos e Obras

necessários. Com relação às unidades residenciais, as quantidades são àquelas fornecidas na documentação desenvolvida pelo Governo de Estado de Santa Catarina.

As quantidades de serviços específicos, como volume de concreto, área de alvenaria e revestimentos, esquadrias, equipamentos e outros, está definida em planilha orçamentária que compõe os documentos a serem disponibilizados no momento da divulgação do certame.

2.2 ESTIMATIVA DE VALORES

Os valores que apresentamos a seguir forma obtidos através dos custos apresentados na documentação do Governo de Estado de Santa Catarina e nas estimativas feitas para a adequação dos imóveis e implantação das unidades.

| DESCRIÇÃO | VALOR ESTIMADO |
|---|--|
| Unidade residencial com área de 56,56 m ² , do Programa Casa Catarina | 33 (trinta e três) unidades, custando R\$ 106.487,59/cada = R\$ 3.514.090,47 |
| Adequação dos 17 (dezesete) imóveis e demais infraestruturas para implantação das casas | R\$ 1.650.000,00 |
| VALOR TOTAL ESTIMADO | R\$ 5.164.090,47 |

3. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

3.1 RESULTADOS PRETENDIDOS

Considerando que o principal problema a ser resolvido pela municipalidade é ampliar a oferta e reduzir os números do déficit habitacional, é necessária a produção de unidades residenciais para disponibilizar às famílias que atendam os requisitos de seleção. Neste caso em específico, os requisitos a serem cumpridos são àqueles determinados no Programa Casa Catarina, bem como na documentação a ser elaborada pela Secretaria de Assistência Social – SEASC, para edital de cadastramento das famílias.

Então, o principal resultado é execução de unidades residenciais para famílias com baixa renda ou em situação de vulnerabilidade social, minimizando as desigualdades e os números levantados pelo Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

3.2 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A Administração deverá tomar as seguintes providências antes da assinatura do contrato das referidas obras:

- Definir equipe responsável pela fiscalização e gestão contratual;
- Realizar edital e seleção das famílias, conforme preconiza o Programa Casa Catarina;

3.3 CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Entendemos que não são necessárias outras contratações correlatas a serem providenciadas pela Administração.

3.4 SUSTENTABILIDADE

No que diz respeito à sustentabilidade, os principais impactos ambientais são referentes à gestão dos resíduos decorrentes da obra, que deverão ser corretamente destinados pela empresa executora. E se



Secretaria de Planejamento

Diretoria de Projetos e Obras

houver outros no decorrer da obra, deverão ser tomadas as medidas mitigadoras necessárias. Para fins de licenciamento ambiental, foram obtidas junto aos órgãos competentes as devidas declarações de atividades não constante, já que não há outros licenciamentos necessários.

3.5 PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Os serviços a serem executados são todos correlatos e intrínsecos a construção de edificações residenciais e a adequação de terrenos para tal, podendo ser executado por uma única empresa, o que também permite ao município realizar fiscalização mais efetiva da execução do objeto tendo em vista que uma única empresa será responsável por todas as fases construtivas. Além disso a inclusão de todos os serviços em conjunto faz com que a obra se torne mais atraente aos concorrentes o que geralmente faz com que as empresas apresentem preços competitivos. Por fim, o **NÃO PARCELAMENTO** justifica-se, visto que o agrupamento dos serviços não causa prejuízo a competitividade do certame, bem como permite uma maior adesão do mercado fornecedor devido ao valor final da obra, evitando-se assim a necessidade de outra licitação para serviços ou equipamentos correlatos a obra.

4. CONCLUSÃO

4.1 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Tendo em vista o descrito neste Estudo, a necessidade do município será contemplada e atendida com a execução das obras das edificações residenciais a serem destinadas às famílias que serão selecionadas, e que serão executadas de acordo com projetos, memoriais e orçamentos já disponibilizados pelo Programa Casa Catarina e complementados pelos documentos a serem desenvolvidos pela equipe técnica da SEPLAN, assim tornando **o empreendimento viável técnica e economicamente**.

Concórdia, janeiro de 2026.

Daniela Stringhini

Arquiteta e Urbanista – CAU A 58237-9

5. APROVAÇÃO

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade de acordo com a Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021 e Decreto nº 7.090, de 22 de fevereiro de 2023.

Assinam este ETP:

Anderson Ródio

Diretor de Projetos e Obras – SEPLAN