



# Secretaria de Planejamento

Diretoria de Projetos e Obras

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

Este documento constitui a primeira etapa de planejamento de contratação, apresentando os estudos necessários para atender à necessidade descrita no item 1.1.

O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) tem fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto nº 7090/2023 do Município de Concórdia e alterações.

Tem por objetivo avaliar criticamente a necessidade apresentada com a solução mais vantajosa, conforme princípios da Administração Pública, para **contratação de empresa especializada para execução de praça no Loteamento Balsan, Bairro Arvoredo, neste Município.**

Unidade administrativa demandante: *SEPLAN - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO*

### 1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

#### 1.1. Descrição da necessidade de contratação

Conforme o Despacho 1 do Processo Administrativo 1.232/2025, o Município de Concórdia foi contemplado com um recurso proveniente de um convênio, com valor de R\$ 250.000,00 e possibilidade de acréscimo por contrapartida com recursos próprios, destinado **especificamente para a construção de um espaço de lazer/praça no Bairro Arvoredo.**

Com isso, este ETP foi solicitado para analisar a viabilidade de utilização deste recurso para o fim indicado, através do desenvolvimento de um projeto adequado e da contratação de empresa especializada para sua execução. Também foi indicado um terreno identificado como Área Para Equipamentos Públicos, de propriedade do Município de Concórdia, matriculado sob o nº 26.328, Inscrição Imobiliária 01.01.180.0960, com área total de 2.785,01 m<sup>2</sup> para implantação de tal espaço.

Com base na demanda repassada, foi realizada uma vistoria no local onde verificou-se que tal área se localiza no final de uma rua não pavimentada, distante cerca de 1.300 metros da Escola mais próxima e 1.500 metros do Centro Municipal de Educação Infantil do Bairro. Trata-se de um terreno íngreme com inclinação preponderante em sua direção transversal, mas que apresenta em sua porção central uma área nivelada de aproximadamente 600 m<sup>2</sup>, localizada pouco acima do nível da rua e correspondente à um platô resultante de uma movimentação de terra já realizada. Destaca-se que neste terreno encontram-se instalados dois reservatórios de água com capacidade de 25.000 litros cada, localizados em uma porção do mesmo que, a princípio, não interfere no seu aproveitamento.



## Secretaria de Planejamento

### *Diretoria de Projetos e Obras*

Quanto à indicação para utilização do recurso para criação de um espaço de lazer, destaca-se que o artigo 227 da Constituição Federal de 1988 atribui a todos, família, Estado e sociedade, responsabilidade em garantir os direitos das crianças e adolescentes como prioridade absoluta. Além disso, o Marco Legal da Primeira Infância, sancionado em 2016, orienta estados e municípios a criarem seus planos e políticas intersetoriais voltadas às crianças de até seis anos de idade (primeira infância).

Com isso, e tendo em vista que no bairro indicado ainda não há nenhum imóvel público sendo utilizado com estrutura para lazer e recreação, considera-se que o uso proposto é adequado e que, para desenvolvimento do projeto, é necessário que o local seja pensado como um espaço para o convívio, encontro e socialização da população, estimulando o vínculo entre o espaço e seus usuários e favorecendo as relações de vizinhança.

Salienta-se que espaços como o indicado devem ser exclusivos para pedestres, livres de veículos motorizados, além de permitir que as pessoas tenham acesso à natureza e a equipamentos de esporte, lazer, arborização, entre outros. Devem também atrair diferentes públicos e faixas etárias e, para isso, é importante considerar os diferentes interesses e habilidades para proporcionar o uso do espaço com atividades e brincadeiras condizentes com diferentes idades.

Ainda, para desenvolvimento do empreendimento deverá ser considerado o conceito de “Praça Amigável à Primeira Infância”, que é caracterizado por espaços que proporcionam oportunidades de acesso ao lazer e à natureza através de ambientes seguros e estimulantes, onde as crianças pequenas podem brincar, explorar, interagir e aprender de forma autônoma e natural.

A primeira infância compreende o período entre o nascimento e os seis anos de idade de um indivíduo, sendo que essa fase marca significativas transformações (físicas, cognitivas, emocionais e sociais) que estabelecem bases para o desenvolvimento pleno e o aprendizado da criança. Nestes primeiros anos, é através de brincadeiras e do contato com diferentes espaços que as crianças exploram com criatividade, vivem experiências e experimentações, aprendem e descobrem novas capacidades, exercitam novos movimentos do corpo, desenvolvem e compreendem conceitos abstratos, trabalham aspectos como a atenção, memória e linguagem e aprimoram as habilidades cognitivas, emocionais e sociais. Além disso, a brincadeira é uma forma pela qual expressam suas emoções, desejos, fantasias, interesses, aprendem, experimentam e se relacionam com os outros e com o ambiente ao seu redor.

Destaca-se que, no contexto urbano, a utilização destes conceitos permite que a qualificação do espaço público voltada ao acolhimento de crianças e suas famílias, gere os benefícios já



# Secretaria de Planejamento

## Diretoria de Projetos e Obras

citados e fomenta bairros mais seguros e propícios à socialização, o que tende a tornar as cidades também mais seguras, atrativas, sustentáveis e habitáveis para todas as pessoas.

Sendo assim, entende-se que tanto o local indicado quanto o uso como espaço de lazer/praçã são adequados e de grande interesse público, principalmente tendo em vista o aproveitamento dos recursos disponibilizados pelo convênio e, para tanto, este ETP visa analisar as possibilidades de viabilizar a utilização deste recurso através do desenvolvimento de um projeto adequado e voltado aos conceitos descritos anteriormente e execução do mesmo por empresa especializada, visando a promoção de um espaço urbano de qualidade, destinado às crianças, seus cuidadores e comunidade em geral, em um bairro que atualmente carece de tal estrutura.

## 2. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

### 2.1. Levantamento de Mercado

Considerando que o Município foi contemplado com um recurso proveniente de convênio destinado exclusivamente à execução de espaço de lazer/praçã pública no Bairro Arvoredo, julgamos ser pertinente à análise das seguintes alternativas relacionadas diretamente à aplicação do mesmo:

**A.** Desenvolvimento dos projetos e demais documentos técnicos (memoriais, orçamento, cronograma...) pela equipe técnica do Município, a serem encaminhados para processo licitatório para contratação de empresa especializada para EXECUÇÃO do mesmo;

- Neste caso, temos como ponto positivo o fato de os projetos serem desenvolvidos por profissionais que já atuam com obras semelhantes, conhecem as necessidades do Município e também as normativas e recomendações inerentes às obras públicas. Além disso, o contato direto dos mesmos com a secretaria demandante permite que eventuais questões sejam debatidas e definidas de forma breve, tornando o processo de desenvolvimento e aprovação do projeto mais célere. Já o tempo necessário para o processo licitatório para contratação de empresa para execução e o tempo de obra serão mais breves, tendo em vista se tratar de um processo licitatório mais simples, e o prazo da obra referir-se apenas à execução da obra, tendo em vista o projeto já encontrar-se pronto. Quanto aos custos, envolvem recursos somente para execução de obra, sendo assim também outro ponto positivo. Já como ponto negativo, podemos considerar o fato de que o desenvolvimento do projeto dividirá tempo com as demais demandas do setor, também prioritárias.

**B.** Encaminhamento de processo licitatório para contratação de profissional habilitado para desenvolvimento do projeto e demais documentos técnicos (memoriais, orçamento, cronograma...), para posterior encaminhamento de novo processo licitatório para contratação de empresa especializada para execução do mesmo;



## Secretaria de Planejamento

### Diretoria de Projetos e Obras

- Como ponto positivo podemos considerar o fato de que o projeto não disputará prioridade com as demais demandas prioritárias do setor. Porém, ao ser desenvolvido por profissional contratado, o mesmo necessita ser avaliado e recebido por servidor da prefeitura, recaindo da mesma forma na lista de demandas e atividades do setor. Além disso, essas avaliações normalmente revelam a necessidade de alterações e correções técnicas, demandando tempo do servidor fiscal para análises e reanálises, podendo prolongar o prazo de desenvolvimento do projeto de acordo com a qualidade e habilidades técnicas do profissional projetista. Quanto aos custos, tal alternativa envolve dispêndio de recursos tanto para o desenvolvimento do projeto como para a posterior execução da obra, sendo considerada assim, como outro ponto negativo, da mesma forma como os prazos e custos para realização de dois processos licitatórios.

**C. Encaminhamento de processo licitatório no regime de contratação integrada, visando a contratação de empresa habilitada para desenvolvimento do projeto e também execução do mesmo.**

- Como ponto positivo podemos considerar o fato de que o projeto não disputará prioridade com as demais demandas do setor. Porém, ao ser desenvolvido por profissional contratado, necessita ser avaliado e recebido por servidor da prefeitura, recaindo da mesma forma na demanda de atividades do setor. Além disso, essas avaliações normalmente identificam a necessidade de alterações e correções, demandando tempo deste servidor, e podendo inclusive estender o prazo de desenvolvimento do projeto, dependendo da qualidade e habilidades do profissional projetista. Quanto aos custos, envolve recursos tanto para o desenvolvimento do projeto como para execução da obra, sendo assim, outro ponto negativo.

Tendo em vista a análise dos pontos positivos e negativos elencados anteriormente, chega-se à conclusão que a alternativa mais viável é utilizar os profissionais da Secretaria de Planejamento para desenvolver os projetos e demais documentos técnicos necessários, de acordo com as características do local, as necessidades já descritas e normas e legislações pertinentes, e realizar o processo licitatório para contratação de empresa habilitada para execução do mesmo.

#### 2.2. Requisitos de contratação

A contratação envolve a execução de serviços referentes à implantação de uma praça pública inclusa a instalação de equipamentos de lazer e ginástica, em terreno de propriedade do Município de Concórdia, localizado na Rua Luiz Santi, nº 348, Loteamento Balsan, Bairro Arvoredo. Para isso, a contratação deverá requerer da empresa vencedora do certame a



## Secretaria de Planejamento

*Diretoria de Projetos e Obras*

devida qualificação técnica quanto a execução de serviços semelhantes ao objeto, bem como, que a mesma esteja registrada no órgão fiscalizador.

Para qualificação técnica sugere-se a exigência de apresentação de CAT (Certidão de Acervo Técnico), registrada no órgão competente, referente a execução de serviços semelhantes ao objeto da contratação.

Da empresa vencedora também deverá ser exigida apresentação do responsável técnico pela execução dos serviços contratados, habilitado e registrado no órgão fiscalizador, sendo este o responsável por possuir a CAT supracitada bem como pela emissão da ART/RRT (Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica) dos serviços a serem executados.

A execução dos serviços será feita por equipe de mão-de-obra capacitada sob supervisão e responsabilidade do profissional emissor da ART/RRT de execução. A empresa deve se responsabilizar tanto pelo fornecimento dos materiais como pela mão de obra de execução de todos os serviços relacionados.

Sugere-se utilizar o **MENOR PREÇO GLOBAL** como critério de julgamento para a contratação tendo em vista a natureza do objeto.

Tendo em vista a natureza da obra, que englobará serviços como drenagem, escavação e execução de muros e pisos, a mesma deverá ser contratada sob o **REGIME DE EMPREITADA POR PREÇOS MÁXIMOS UNITÁRIOS**.

O índice de reajustamento a ser previsto no edital deverá ser o Índice Nacional da Construção Civil - INCC.

### Requisitos Técnicos:

Todos os requisitos técnicos para execução da obra serão devidamente especificados na documentação técnica (memorial descritivo com especificações e métodos construtivos, cronograma físico-financeiro de execução, orçamento quantitativo previsto e ARTs/RRTs de projeto), que deverá ser juntada à este ETP para, no prosseguimento do certame, ser disponibilizada aos concorrentes junto ao edital da licitação. Os mesmos deverão ser atendidos em sua totalidade pela empresa executora, sendo que as estruturas e acabamentos deverão ser resistentes a intempéries, não podendo apresentar pontos de ferrugem nas estruturas metálicas, nem outras patologias nas demais estruturas, mesmo com a constante utilização que é inerente ao objeto.

Os métodos de execução, bem como, os materiais a serem utilizados, deverão ser adequados para o fim proposto, atender os requisitos estabelecidos nos projetos, orçamentos e memoriais descritivos, bem como, nas legislações e normativas vigentes (principalmente: NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos; NBR



## Secretaria de Planejamento

### Diretoria de Projetos e Obras

16537 – Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação; NBR 16071/2021 – Playgrounds; NBR 16143 – Preservação de madeiras – sistema de categorias de uso; NBR 9971 – Elementos de fixação dos componentes das estruturas metálicas – Especificação; NBR 11682 – Estabilidade de encostas; NBR 9781 – Peças de concreto para pavimentação; entre outras).

Todos os serviços a serem executados contemplam o fornecimento dos materiais necessários bem como, a mão-de-obra de execução. Todo o material a ser utilizado deverá ser de primeira qualidade. Os equipamentos de lazer e de ginástica, bem como, os padrões dos materiais de acabamento deverão ter aprovação prévia da fiscalização da municipalidade, assim como qualquer alteração ou substituição que venham a favorecer o melhoramento e/ou qualidade dos serviços.

#### 2.3. Estimativa de quantidades

Execução de uma praça infantil com área de intervenção de aproximadamente 600m<sup>2</sup>, contendo espaço para disposição de cerca de 05 (cinco) brinquedos infantis e outros 5 (cinco) para bebês, espaço também para cerca de 05 (cinco) equipamentos de ginástica, espaços de circulação e estar, uma quadra de areia e áreas de ajardinamento.

Os quantitativos exatos a serem executados serão conforme definições de projeto e constarão na planilha orçamentária integrante da documentação técnica.

#### 2.4. Descrição da solução como um todo

Diante da necessidade de aplicação do recurso de repasse na implantação de um espaço de lazer e praça no Bairro Arvoredo, a solução a ser empregada é a realização dos projetos necessários pelos profissionais do Município e contratação de empresa especializada para execução do mesmo, incluindo a instalação dos brinquedos e equipamentos de ginástica necessários.

Visando o interesse público pela implantação de um espaço que cumpra sua função social e urbana, bem como, de acordo com os princípios norteadores da administração pública visando o atendimento de requisitos estabelecidos na Constituição Federal e no Marco Legal da Primeira Infância, a concepção do espaço deverá garantir que o mesmo seja exclusivo para pedestres, livres de veículos motorizados, que permita que as pessoas tenham acesso à natureza e a equipamentos de esporte, lazer, arborização, entre outros. Para atrair diferentes públicos e faixas etárias deverá também considerar os diferentes interesses e habilidades para proporcionar o uso do espaço com atividades e brincadeiras condizentes com diferentes idades.



# Secretaria de Planejamento

## Diretoria de Projetos e Obras

Ainda, deverá ser aplicado o conceito de “Praça Amigável à Primeira Infância”, caracterizado por intervenções que proporcionem oportunidades de acesso ao lazer e à natureza através de ambientes seguros e estimulantes, onde as crianças pequenas podem brincar, explorar, interagir e aprender de forma autônoma e natural.

A empresa a ser contratada realizará todos os serviços necessários para correta execução do projeto, dentro das leis e normativas vigentes, e compatibilizando as informações constantes nos projetos, memoriais e orçamentos, incluindo a adequação do terreno, plantio de vegetação e instalação de mobiliário e equipamentos urbanos especificados.

Com isso, compreende-se que a melhor **solução é desenvolver os projetos pela equipe técnica do Município e realizar a contratação de empresa especializada para execução do mesmo**, possibilitando assim a utilização adequada do recurso disponibilizado.

Todos os critérios técnicos a serem seguidos afim de buscar o cumprimento total e correto da solução adotada serão previstos na documentação técnica a ser disponibilizada pela Secretaria Municipal de Planejamento.

### 2.5. Estimativa de valores

O valor estimado para esta obra é de R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais), considerando como base os valores das últimas contratações de obras semelhantes atualizados pelo INCC.

## 3. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

### 3.1. Resultados pretendidos

Através do desenvolvimento do projeto pela equipe técnica do Município e posterior contratação de empresa especializada para execução do mesmo o recurso disponibilizado através de convênio será corretamente aplicado conforme sua destinação e permitirá que os moradores do Bairro Arvoredo possam realizar atividades de lazer e desporto em um espaço adequado

A curto e médio prazo, esta ação influenciará na saúde e qualidade de vida dos moradores, no fortalecimento do senso de comunidade e na segurança do local.

### 3.2. Providências prévias à celebração do contrato

A administração deve proceder com as seguintes ações antes de efetivar a contratação:

- Definir equipe responsável para desenvolvimento do projeto e demais documentação técnica necessária;
- Definir equipe responsável pela fiscalização e gestão contratual.



## Secretaria de Planejamento

### Diretoria de Projetos e Obras

#### 3.3. Contratações correlatas

Não há necessidade de contratações correlatas para que o objeto deste ETP seja executado.

#### 3.4. Sustentabilidade

- Como um impacto ambiental negativo, mesmo que baixo e dentro dos limites estabelecidos na legislação municipal, podemos citar o fato de que a execução da obra em questão impermeabilizará parte do terreno, tendo em vista a execução de pisos de acesso e circulação entre os espaços. Salienta-se que, por se tratar de uma praça, esse impacto é absolutamente baixo, e nem mesmo comparável com o impacto caso fosse feita a construção de uma edificação, por exemplo. Como medida mitigadora, estes pisos deverão apresentar caimento que direcione as águas ali incidentes para as áreas permeáveis do próprio terreno, ou para o sistema de drenagem que também deverá ser previsto e executado no local para que as águas não escoem para os terrenos adjacentes.

- Também podemos citar que, por atrair pessoas para o local, possivelmente haverá acúmulo de lixo (embalagens de alimentos, garrafas de água, restos de frutas...). Neste caso, deverão ser instaladas lixeiras urbanas no local com separação para cada tipo de lixo como medida mitigadora.

Em relação ao lixo, destaca-se ainda que atualmente o terreno encontra-se sem uso e, por isso, acaba sendo utilizado para depósito irregular de lixos e entulhos. Este fato será inibido com a qualificação da área, sendo considerado assim como um impacto ambiental positivo.

- Por fim, também podemos citar como impacto ambiental negativo a geração de resíduos provenientes de embalagens e sobras de materiais utilizados durante a execução da obra sendo que, como medida de mitigação, deverá ser exigido da contratada que todos os resíduos gerados sejam transportados e destinados para local adequado e devidamente preparado para cada tipo de resíduo.

#### 3.5. Parcelamento ou não da solução

Os serviços a serem executados são todos correlatos e podem ser executados por uma mesma empresa, permitindo assim que o Município possa realizar a fiscalização de forma mais efetiva, tendo em vista que uma única empresa será responsável por todas as fases construtivas.

O fornecimento e instalação dos brinquedos e equipamentos de ginástica pela mesma empresa que executará a obra civil evita problemas de danos aos pavimentos, sistemas de drenagem e elementos ocultos (manta geotêxtil, por exemplo), e faz com que as garantias dadas pelos fabricantes sejam atendidas por uma única empresa, facilitando caso exista a necessidade de algum reparo ou troca.



# Secretaria de Planejamento

## Diretoria de Projetos e Obras

Além disso a inclusão de todos os serviços na mesma contratação faz com que a obra se torne mais atraente aos concorrentes, o que geralmente possibilita 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 inicial do Município será contemplada e atendida com a contratação de empresa habilitada para execução da obra de praça no Bairro Arvoredo, com infraestrutura e espaços planejados para tal finalidade, de acordo com os projetos, memoriais, orçamentos e demais documentos técnicos a serem elaborados pelos profissionais técnicos da Secretaria de Planejamento, sendo assim, **o empreendimento é viável técnica e economicamente.**

Concórdia, SC, 08 de outubro de 2025.

\_\_\_\_\_  
**Patrícia Paza Lança**

Arquiteta e Urbanista – CAU A66675-0

Responsável pela Elaboração do Estudo Técnico Preliminar

### 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.

\_\_\_\_\_  
**Anderson Ródio**  
Diretor de Projetos e Obras

\_\_\_\_\_  
**Mauro Acir Fretta**  
Secretário de Planejamento