



MUNICÍPIO DE
ITAJAÍ

SEDUH
SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO
E HABITAÇÃO

MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

*Contratação de empresa para execução das obras de revitalização da Praça
Cidade Nova, localizada no Bairro Cidade Nova, Itajaí – SC.*

JUNHO DE 2025



OBJETIVO

Analisar a viabilidade da contratação intencionada, por meio de estudo técnico preliminar, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Itajaí/SC no que tange a este processo, cujo objeto é a **Contratação de empresa para execução das obras de revitalização da Praça Cidade Nova, localizada no Bairro Cidade Nova, Itajaí – SC.** Área requisitante da contratação: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

NOME	CARGO/FUNÇÃO	MATRÍCULA	E-MAIL
Tanise de Goes Maia	Arquiteta	1947501	tanise@itajai.sc.gov.br
Keise de Oliveira Ribeiro	Arquiteta – Assessor I	2716201	keise.ribeiro@itajai.sc.gov.br
Lídia Granemann Gemo	Diretora de Planejamento Urbano	2687802	lidia.gemo@itajai.sc.gov.br

2. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

2.1. DESCRIÇÃO DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO OU DA NECESSIDADE APRESENTADA (ART. 18, § 1º, I, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

A Praça Pedro de Lima está localizada no Bairro Cidade Nova, a aproximadamente 4 km do centro da cidade e próxima à BR-101. A região tem caráter popular, sendo composta por loteamentos e programas habitacionais, destacando-se pela sua boa integração à malha urbana.

Atualmente, o Bairro Cidade Nova conta com mais de 30.000 moradores e enfrenta a carência de espaços públicos e áreas de lazer, uma vez que as praças existentes estão subutilizadas ou degradadas. A localização estratégica da Praça Pedro de Lima, em frente à Avenida Min. Luiz Galloti, que concentra diversos comércios e serviços, e ao lado de uma Escola Básica Estadual e de um Centro de Referência em Assistência Social (CRAS), reforça a relevância da revitalização.

A intervenção prevista contribuirá para ampliar o acesso da população a espaços públicos de qualidade, descentralizando a oferta de lazer e atendendo às demandas sociais da região. A inclusão do projeto "Saque essa Ideia" trará ainda mais valor ao local, estimulando a participação da comunidade, promovendo a diversidade de usos e gerações e potencializando o impacto positivo da transformação da praça no bem-estar dos moradores e no desenvolvimento do bairro.

2.2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (ART. 18, § 1º, II, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

A ausência de previsão orçamentária para a revitalização da Praça Cidade Nova no Plano Anual de Contratações (PAC) referente ao exercício de 2025 decorre da recente transição na administração municipal. Com a mudança de gestão, foi realizada uma reavaliação das prioridades estratégicas e administrativas, o que impactou diretamente o planejamento orçamentário e a definição das ações a serem incluídas no PAC.



A nova gestão encontra-se em processo de revisão e alinhamento dos projetos existentes às diretrizes do novo plano de governo. Esse processo exige uma análise mais aprofundada das demandas locais, da viabilidade técnica e financeira das iniciativas e da compatibilidade com os recursos públicos disponíveis.

Dessa forma, a ausência específica da ação de revitalização da Praça Cidade Nova no PAC 2025 não representa a perda de relevância do projeto, mas sim a necessidade de reestruturação do planejamento municipal frente ao novo contexto administrativo.

Ressalta-se, ainda, que há previsão orçamentária no Plano Plurianual (PPA), que contempla investimentos em obras de infraestrutura e revitalização urbana no município de Itajaí ao longo do exercício de 2025, conforme estabelecido pela Lei nº 7.383/2021 e regulamentado pelo Decreto nº 13.483/2025.

2.3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DO POTENCIAL CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, III, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

Para atender à demanda do projeto de implantação do Parque é indispensável que a execução seja realizada por empresa ou consórcio, contratados por meio de licitação, com devida experiência no objeto em questão, com fornecimento de materiais e mão de obra.

A execução do projeto deve seguir critérios de sustentabilidade, priorizando técnicas e materiais que minimizem os impactos ambientais. Isso inclui o uso de materiais recicláveis, sistemas de drenagem sustentável. A empresa contratada será responsável pelo fornecimento de todos os materiais necessários, que devem atender às especificações técnicas definidas.

Os materiais e serviços devem estar em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), garantindo qualidade e segurança.

2.4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DE MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE (CONSIDERAR INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA) (ART. 18, § 1º, IV, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

Com base no projeto básico, a área de intervenção é de 6.199,00 m². As estimativas de materiais, serviços e mão de obra necessários para a execução das obras de revitalização da Praça Cidade Nova estão detalhadas no orçamento em anexo.

3. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

3.1. LEVANTAMENTO MERCADOLÓGICO (QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR) (ART. 18, § 1º, V, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

O levantamento mercadológico tem como objetivo identificar as alternativas viáveis para a execução das obras de revitalização da Praça Cidade Nova, localizado no Bairro Cidade Nova, Itajaí-SC, considerando tanto os aspectos técnicos quanto econômicos. A seguir, são descritas as principais alternativas analisadas:



a) Execução Direta pela Prefeitura de Itajaí:

Nesta alternativa, a própria Prefeitura seria responsável por todas as etapas do projeto, incluindo a compra de materiais e a execução das obras por sua equipe interna. Esta opção oferece maior controle sobre a qualidade do serviço e os materiais utilizados, mas apresenta desafios logísticos e operacionais, como a falta de equipe técnica suficiente, sobrecarga de atividades da administração e dificuldade na gestão de prazos e custos.

Vantagens:

- Maior controle sobre o andamento das obras.
- Possibilidade de ajustes rápidos durante a execução.

Desvantagens:

- Maior risco de atrasos devido à falta de mão de obra qualificada e disponibilidade de maquinário.
- Custos indiretos elevados com a mobilização de recursos internos.
- Aumento da carga de gestão sobre a administração pública.

Conclusão:

A execução direta não se mostra viável, devido à limitação de pessoal e equipamentos adequados para a execução de obras de grande porte, além de representar maior risco para o cumprimento dos prazos.

b) Contratação de empresa de engenharia para execução integral do projeto:

Nesta opção, a Prefeitura realizaria uma licitação para contratar uma empresa com devida experiência em obras de urbanização e paisagismo para executar integralmente o projeto. A empresa seria responsável por todas as etapas da obra, incluindo a aquisição de materiais, mobilização de mão de obra e gestão de prazos.

Vantagens:

- Expertise técnica da empresa contratada, garantindo qualidade na execução e eficiência no cumprimento dos prazos;
- Redução da carga administrativa sobre a Prefeitura, que se concentraria na fiscalização do contrato;
- Possibilidade de maior controle orçamentário, com preços fixados por unidade de serviço.

Desvantagens:

- Menor controle direto da Prefeitura sobre a execução diária da obra.
- Dependência da empresa contratada para solucionar problemas que surgirem durante o processo.

Conclusão:

Esta é uma solução viável, pois permite que a Prefeitura se concentre na fiscalização e no controle de qualidade, transferindo os riscos operacionais para a empresa contratada. A experiência e a



capacidade técnica da empresa garantem que o projeto seja executado dentro dos padrões estabelecidos.

c) Locação de equipamentos e contratação de mão de obra temporária:

Nesta alternativa, a Prefeitura locaria os equipamentos necessários para a execução das obras e contrataria mão de obra temporária para a realização das etapas de construção do parque, como pavimentação, drenagem e paisagismo.

Vantagens:

- Possibilidade de reduzir custos com contratação de serviços terceirizados de engenharia;
- Flexibilidade para ajustar a quantidade de mão de obra conforme a necessidade.

Desvantagens:

- Risco elevado de atrasos, devido à complexidade de gestão de várias frentes de trabalho;
- Custos ocultos, como a gestão de pessoal e a manutenção de equipamentos;
- Falta de especialização técnica na condução de obras complexas como a drenagem e pavimentação.

Conclusão:

Embora essa opção possa parecer mais barata inicialmente, ela apresenta riscos significativos relacionados à qualidade da obra e ao cumprimento de prazos, o que pode acarretar custos adicionais a longo prazo. A complexidade da gestão direta de equipes temporárias e equipamentos locados torna essa alternativa inviável para um projeto desse porte.

d) Contratação de serviços de gestão e execução terceirizados (modelo de gestão integrada):

Neste modelo, além de contratar uma empresa para a execução da obra, a Prefeitura contrataria uma empresa de gestão especializada para supervisionar todas as etapas, desde a concepção até a conclusão do projeto. Essa empresa seria responsável por garantir que o cronograma e os custos sejam rigorosamente seguidos, além de fazer a interface entre a Prefeitura e as empresas executoras.

Vantagens:

- Redução do risco de erros de execução, devido à presença de uma empresa especializada em gestão de obras.
- Garantia de cumprimento do cronograma e controle de custos.

Desvantagens:

- Custos adicionais com a contratação da empresa de gestão.
- Dependência de dois contratos (gestão e execução), aumentando a complexidade do processo.

Conclusão:



Apesar de garantir um controle rigoroso do processo, a duplicidade de contratos e os custos adicionais de gestão tornam essa solução menos interessante em comparação à contratação direta de uma empresa com a devida experiência na execução do objeto.

3.2. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, VI, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

A execução das obras de revitalização da Praça Cidade Nova, tem o valor máximo estimado de R\$1.637.963,31 (Um milhão, seiscentos e trinta e sete mil, novecentos e sessenta e três reais e trinta e um centavos).

4. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

4.1. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA (ART. 18, § 1º, VII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

Após análise das alternativas, concluiu-se que a solução mais vantajosa para a execução das obras de revitalização da Praça Cidade Nova é a Contratação Integral de uma Empresa de Engenharia para Execução das Obras.

Essa solução foi escolhida porque garante:

- Maior controle orçamentário, uma vez que o preço global permite o planejamento detalhado e evita surpresas financeiras;
- Eficiência na gestão do projeto, pois a empresa contratada será responsável por todas as etapas, desde a mobilização da equipe até a entrega final da obra;
- Qualidade e experiência técnica, ao selecionar uma empresa do segmento, o projeto atenderá aos padrões estabelecidos de sustentabilidade, normas da ABNT e eficiência energética;
- Redução de riscos operacionais para a Prefeitura, que poderá se concentrar na fiscalização e controle de qualidade, minimizando a necessidade de intervenções diretas durante a execução.

A obra terá um prazo de execução de 180 (cento e oitenta) dias, e o contrato incluirá o fornecimento de materiais, mão de obra, e a realização de todos os serviços urbanísticos e de paisagismo descritos no projeto básico. A empresa será responsável por garantir a execução dentro dos prazos, atendendo às especificações técnicas e aos critérios de sustentabilidade exigidos

4.2. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, VIII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

A contratação será feita de forma integral, sem parcelamento. O objeto é indivisível, e o parcelamento prejudicaria a continuidade dos serviços e a economia de escala na aquisição de materiais e execução dos serviços. Optou-se pela contratação global para garantir a coesão e a eficiência na entrega do projeto.



4.3. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART. 18, § 1º, XI, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

Não há contratações correlatas que interfiram diretamente no projeto.

4.4. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS (ART. 18, § 1º, IX, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

A execução das obras de revitalização da Praça Cidade Nova visa gerar impactos positivos tanto econômicos quanto sociais, promovendo o bem-estar da população e melhorando o uso dos recursos públicos. Abaixo, detalhamos os principais resultados esperados:

a) Benefícios econômicos:

- Valorização imobiliária da região: A revitalização em uma área subutilizada tende a aumentar significativamente o valor das propriedades ao redor, resultando em maior arrecadação de impostos municipais, como o IPTU. Estudos de urbanização indicam que praças e áreas verdes bem planejadas têm um impacto direto na valorização imobiliária, tornando o entorno mais atrativo para investidores e moradores.
- Aumento da arrecadação tributária: A valorização imobiliária contribui para o aumento de receitas municipais a médio e longo prazo, possibilitando novos investimentos em infraestrutura e serviços públicos. Além disso, o parque pode atrair pequenos empreendimentos, como quiosques e atividades culturais, gerando mais movimentação econômica local.
- Redução de custos com saúde pública: A praça passará por uma revitalização completa, mantendo sua vocação esportiva e seu papel social. Para isso, foi estabelecida uma parceria com o projeto "Saque essa Ideia", idealizado pelo Prof. Badeco, com o objetivo de implantar quadras públicas de tênis, formar equipes de competição, capacitar professores e proporcionar acesso gratuito ao esporte para a comunidade. A praça promoverá a prática de atividades físicas e a convivência social em um ambiente saudável, o que pode impactar positivamente a saúde da população. A disponibilização de um espaço adequado para atividades ao ar livre contribui para a prevenção de doenças crônicas como obesidade, diabetes e problemas cardiovasculares, reduzindo a demanda por atendimentos de saúde pública.

b) Benefícios sociais:

- Melhoria da qualidade de vida: A revitalização da praça proporcionará um espaço de lazer e convivência para todas as faixas etárias, permitindo que a comunidade tenha um local seguro e agradável para práticas recreativas, atividades físicas e eventos culturais. Essa melhoria direta nas condições de vida eleva o nível de satisfação e coesão social, criando laços mais fortes entre os moradores.
- Inclusão social: A praça será projetada com acessibilidade universal, permitindo que pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam usufruir das instalações, inclusive no playground. Espaços públicos acessíveis incentivam a integração de diversos grupos, promovendo uma sociedade mais inclusiva.
- Redução da criminalidade: A ocupação ordenada de áreas públicas e o aumento da circulação de pessoas em locais bem iluminados e organizados tendem a reduzir a



criminalidade. Ambientes públicos bem cuidados geram sensação de segurança e inibem atividades como ocupações irregulares e vandalismo.

- Educação ambiental e sustentabilidade: A praça servirá como um espaço para promover práticas sustentáveis e de conscientização ambiental, com áreas destinadas ao plantio de espécies nativas e tecnologias de drenagem e pavimentação sustentável. Isso trará um impacto educacional importante para a comunidade, especialmente para crianças e jovens, incentivando práticas de preservação ambiental.

c) Melhor aproveitamento dos recursos públicos:

- Eficiência no uso de recursos humanos e materiais: A contratação de uma empresa para a execução do projeto permite que a Prefeitura faça o melhor uso de seus recursos, transferindo a responsabilidade técnica e operacional para profissionais capacitados. A administração pública poderá focar na fiscalização e na gestão do contrato, garantindo que os serviços sejam entregues com qualidade e dentro do prazo estipulado, evitando desperdícios e retrabalho.
- Otimização do espaço urbano: A transformação de uma área subutilizada em um parque público multifuncional representa uma alocação eficiente de recursos urbanos. O projeto converte um terreno que antes estava subutilizado e não gerava benefícios diretos à população em um espaço útil, promovendo o bem-estar social e o desenvolvimento local.

d) Preservação ambiental:

- O aumento da cobertura verde e mitigação das ilhas de calor: Com o plantio de árvores nativas e a criação de áreas sombreadas, o parque contribuirá para a redução das ilhas de calor urbano, melhorando o microclima local, incentivando a biodiversidade e promovendo a consciência ambiental da população.

4.5. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, § 1º, X, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

Antes da celebração do contrato, a administração deverá:

- Realizar Licitação Pública: Seguindo os procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021.
- Obter Licenças Ambientais: Necessárias para a execução das obras.

Prever a elaboração de plano de comunicação, para informar a população sobre o cronograma das obras, estabelecendo canais de comunicação eficazes com a comunidade local para informar sobre o andamento do projeto, responder a dúvidas e preocupações, e promover o engajamento comunitário.

Prever, ou já estar contratada, empresa para assessorar a fiscalização de obra do Município, garantindo assim, acompanhamento e controle da qualidade da obra, e controle rigoroso dos serviços executados, para medição e pagamento daquilo que for efetivamente empregado na obra.

4.6. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (ART. 18, § 1º, XII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

O projeto do parque terá impacto ambiental mínimo, pois a área já é uma praça e não requer grandes intervenções no solo. A mitigação incluirá a implementação de um sistema de drenagem



sustentável e o plantio de vegetação nativa. A destinação adequada dos resíduos e a reutilização de materiais recicláveis também serão parte do plano de gestão ambiental do projeto.

4.7. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART. 18, § 1º, XIII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

Após a análise detalhada das alternativas e considerando os benefícios econômicos, sociais e ambientais proporcionados pelo projeto, conclui-se que a contratação integral de uma empresa para a execução das obras de revitalização da Praça Cidade Nova é a solução mais adequada para atender à necessidade identificada.

Essa contratação atende plenamente às demandas da Prefeitura de Itajaí, pois resolve o problema da subutilização de uma área pública, transformando-a em um espaço de lazer, convívio social e promoção de saúde para a comunidade. Portanto, a contratação proposta é adequada e viável, tanto do ponto de vista técnico quanto econômico, atendendo integralmente às necessidades do município e aos interesses públicos envolvidos.

4.8. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP:

INTEGRANTES TÉCNICOS		INTEGRANTE REQUISITANTE
Arq. Tanise de Goes Maia Arquiteta Matrícula: 1947501	Arq. Keise de Oliveira Ribeiro Assessor I Matrícula: 2716201	Eng. Lídia Granemann Gemo Diretora de Planejamento Urbano Matrícula: 2687802

Datado e assinado digitalmente via SIPE.

Itajaí/SC, 16 de junho de 2025.

João Paulo Kowalsky
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação