

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Objeto: Elaboração de projetos executivos de loteamento – Bairro Medianeira (Ruas Parobé, Umbria e Marau)

Município: Arroio do Meio/RS

Responsável técnico: Eng. Civil Felipe Arend Prediger – CREA/RS 201636

Data: 08 de outubro de 2025

1. Identificação da Necessidade

O Município de Arroio do Meio necessita contratar empresa de engenharia especializada para a elaboração dos projetos executivos de infraestrutura de três áreas de loteamento de interesse social localizadas no Bairro Medianeira, nas Ruas Parobé (12 lotes), Umbria (22 lotes) e Marau (70 lotes).

A contratação é necessária para possibilitar a implantação futura de obras de urbanização e habitação popular, atendendo às diretrizes do Plano Diretor Municipal e da Lei Municipal nº 4.387/2025 (Parcelamento do Solo Urbano).

2. Motivação e Justificativa

A ausência de projetos executivos impede a execução das obras e o registro regular dos loteamentos.

O ETP demonstra a viabilidade técnica e econômica da contratação, considerando que a elaboração centralizada desses projetos garantirá:

- Padronização dos projetos de infraestrutura urbana;
- Segurança técnica e legal nas futuras obras;
- Redução de custos e prazos de execução;
- Atendimento à demanda habitacional social do município.

A contratação visa dar suporte técnico à regularização e implantação dos loteamentos e atender às exigências da SEHAB/RS e demais órgãos licenciadores.

3. Descrição da Solução Proposta

A solução mais adequada consiste na contratação de empresa especializada que elabore os projetos executivos completos, incluindo todas as disciplinas necessárias para a implantação das áreas de loteamento:

- Levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral;
- Sondagens SPT conforme NBR 6484;
- Projetos de terraplanagem, drenagem pluvial, pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, contenções e estrutura;
- Projeto urbanístico e de arborização;
- Laudos geológicos e ambientais;
- Memoriais descritivos e de cálculo (hidráulico, estrutural e geotécnico);
- Planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e ARTs;
- Licenças prévia e de instalação;
- Marcação e demarcação de lotes, ruas e áreas institucionais.

Os projetos deverão ser entregues em formatos DWG, PDF, Word e Excel, com a respectiva documentação impressa e assinada.

4. Requisitos da Contratação

4.1 Requisitos Técnicos

- Atender integralmente às normas da ABNT, CREA-RS, Corsan, RGE e DAER-RS.
- Projetos deverão seguir normas: NBR 6484, NBR 7181, NBR 15575, NBR 12721, NBR 9607, e correlatas.
- O levantamento topográfico deverá ter precisão compatível com classe A.
- Todos os profissionais deverão apresentar ARTs específicas por disciplina.

4.2 Requisitos Administrativos

- Registro ativo no CREA-RS ou CAU-RS;
- Apresentar CAT comprovando experiência mínima de 20.000 m² de projetos urbanísticos de loteamento;
- Cumprimento dos prazos contratuais:

- Entrega preliminar: até 15 dias após assinatura do contrato;
- Entrega final: até 30 dias após a ordem de início.

5. Levantamento de Soluções Existentes

Não existem no mercado municipal ou regional empresas públicas que realizem este tipo de serviço com equipe técnica própria.

As opções existentes são:

1. Execução direta pela equipe municipal – inviável por falta de recursos humanos e equipamentos;
2. Contratação de consultoria ou empresa especializada – viável e recomendada.

A segunda opção é a mais adequada, pois assegura agilidade, qualidade técnica e atendimento às exigências legais.

6. Estimativa de Custos

Com base na planilha orçamentária de referência (SINAPI RS – dez/2024, BDI 25%), o valor total estimado é:

Local	Quantidade de Lotes	Valor Estimado (R\$)
Rua Parobé	12	99.235,56
Rua Umbria	22	85.355,38
Rua Marau	70	249.044,74
Total Geral	104	433.635,68

Os pagamentos serão parcelados conforme o andamento da entrega e aprovação dos projetos, em até 4 etapas (30% + 30% + 20% + 20%).

7. Riscos Identificados e Mitigação

Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação
Atraso na entrega dos projetos	Média	Alto	Estabelecer cronograma contratual e reuniões

Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação
Falhas técnicas ou incompatibilidades entre disciplinas	Média	Ato	Revisão quinzenais com a contratada
Alteração de normas ou exigências legais	Baixa	Médio	Acompanhamento da SEHAB/RS e atualização de normas
Dificuldade de acesso às áreas	Média	Médio	Liberação prévia pela Prefeitura e agendamento de visitas técnicas
Reprovação de licenças ambientais	Baixa	Alto	Apresentar estudos e laudos ambientais completos e em conformidade com a legislação

8. Justificativa da Escolha da Solução

A contratação de empresa especializada é a única solução viável diante da complexidade técnica dos serviços e da necessidade de cumprir prazos legais e urbanísticos.

Permite também garantir rastreabilidade técnica, melhor controle orçamentário e responsabilidade profissional assegurada por ART.

9. Fundamentação Legal

- Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, 40, 72 e 74 (planejamento das contratações);
- Lei Municipal nº 4.387/2025 – Parcelamento do Solo;

- Lei Municipal nº 3.344/2014 – Calçadas;
- Decreto Municipal de Regulamentação das Compras Públicas;
- Normas ABNT e exigências dos órgãos concessionários.

10. Conclusão

O presente Estudo Técnico Preliminar justifica e respalda a contratação de empresa especializada para elaboração dos projetos executivos de loteamentos do Bairro Medianeira, possibilitando o início do processo licitatório com clareza técnica, respaldo legal e segurança administrativa.

A contratação proposta permitirá que o Município de Arroio do Meio avance na regularização e ampliação de áreas habitacionais de interesse social, contribuindo diretamente para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população.

Arroio do Meio, 08 de outubro de 2025

Eng. Felipe Arend Prediger
CREA/RS 201636 – Especialista em Construção Civil