

TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação de empresa especializada para elaboração de projetos executivos de loteamento – Bairro Medianeira (Ruas Parobé, Umbria e Marau)

1. Objeto

Contratação de empresa de engenharia especializada para elaboração dos projetos de loteamento nas seguintes áreas do Bairro Medianeira, no Município de Arroio do Meio/RS:

- 12 lotes – Rua Parobé
- 22 lotes – Rua Umbria
- 70 lotes – Rua Marau

Os projetos deverão contemplar todas as etapas técnicas de implantação do loteamento, incluindo infraestrutura básica, sondagens, contenções, memoriais e ARTs.

2. Justificativa da Contratação

O Município de Arroio do Meio necessita dos projetos executivos de infraestrutura para posterior execução de obras de loteamentos de interesse social, visando atender à demanda habitacional local e o cumprimento das diretrizes do Plano Diretor Municipal e da Lei Municipal nº 4.387/2025 (Parcelamento do Solo Urbano).

3. Escopo dos Serviços

A empresa contratada deverá elaborar e entregar, para cada área (Parobé, Umbria e Marau), os seguintes projetos:

1. Levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral;
2. Projeto de terraplanagem com detalhamento dos talude e contenções;
3. Projeto de drenagem pluvial;
4. Projeto de pavimentação;
5. Projeto de abastecimento de água;

6. Projeto de esgotamento sanitário;
7. Projeto elétrico;
8. Projeto estrutural (fundações e contenções, quando aplicável);
9. Projeto urbanístico
10. Projeto de arborização
11. Certidão de Registro de imóveis atualizada (retificada)
12. Sondagens SPT Ø 2 ½" m conforme norma NBR 6484;
13. Memorial descritivos dos lotes, ruas e áreas institucionais
14. Mapa de uso e ocupação do solo
15. Memoriais descritivos e de cálculo (geotécnico, hidráulico e estrutural);
16. Planilha orçamentária e composição de custos
17. Cronograma físico-financeiro;
18. ARTs de todos os projetos;
19. Apresentação digital em formato DWG, PDF e editável (Word/Excel).
20. Laudos Ambientais, Geológico
21. Licença Previa e Licença de Instalação
22. Projeto de parametrização e aproveitamento naturais das curvas de nível
23. Marcação dos lotes, Ruas, calçadas, aterro, corte e contenção
24. Ao final matricula individual de cada lote

4. Prazos de Execução

- Apresentação preliminar dos projetos: até 15 dias após assinatura do contrato;
- Entrega final dos projetos e documentos complementares: até 30 dias após a ordem de início.

5. Forma de Apresentação

Os produtos deverão ser entregues em:

- Formato digital (PDF e DWG) e impressão;
- Memoriais e orçamentos em formato .docx e .xlsx e impresso;
- Cada projeto deverá seguir o checklist técnico municipal

6. Responsabilidades da Contratada

- Cumprir integralmente o escopo e normas da ABNT, CREA-RS, DAER-RS, Corsan e RGE.

- Realizar todas as visitas técnicas necessárias;
- Apresentar ARTs de responsável técnico para cada disciplina;
- Participar das reuniões de acompanhamento e revisão com a equipe técnica da Prefeitura.

7. Responsabilidades da Contratante

- Disponibilizar acesso às áreas e informações cadastrais;
- Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato;

8. Orçamento Estimado

O valor de referência total da contratação é estimado conforme planilhas orçamentárias apresentadas (base SINAPI RS – dezembro/2024, BDI 25%):

Local	Valor total (R\$)
Rua Parobé – 12 lotes	R\$ 99.235,56 12 LOTES RUA PAROBÉ - MEDIANEIR...
Rua Umbria – 22 lotes	R\$ 85.355,38 22 LOTES RUA UMBRIA - MEDIANEIR...
Rua Marau – 70 lotes	R\$ 249.044,74 70 LOTES RUA MARAU - MEDIANEIRA...
Total estimado	R\$ 433.635,68

Pagamento será em 4 etapas, 30% quando a contratada entregar para a primeira revisão. 30% quando tiver a entrega do projeto final e marcação; 20% quando tiver os projetos aprovados nas concessionárias, pelo município e o estado; 20% quando tiver as matrículas individuais dos lotes.

9. Critério de Julgamento

Tipo de licitação: Menor preço global (Lei 14.133/2021, art. 33, inciso I). Será considerada vencedora a empresa que apresentar menor valor total, atendendo aos requisitos técnicos e de habilitação.

10. Documentos de Habilitação Técnica

A empresa deverá apresentar:

- Registro ativo no CREA-RS ou CAU-RS;
- CAT com 20000,00m² de projeto Urbanístico de loteamento
- Comprovação de experiência técnica mínima em loteamentos urbanos com infraestrutura;
- Check-list técnico devidamente preenchido e assinado conforme modelo fornecido pelo Município

11. Fiscalização e Acompanhamento

A fiscalização do contrato caberá à Secretaria Municipal do Planejamento do de Arroio do Meio, que verificará a conformidade dos produtos entregues com o Termo de Referência e a SEHAB.

12. Fundamentação Legal

- Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações);
- Decreto Municipal de Regulamentação de Compras Públicas;
- Leis Municipais nº 4.387/2025 (parcelamento do solo) e nº 3.344/2014 (calçadas);
- Normas ABNT: NBR 6484, NBR 7181, NBR 15575, NBR 12721, NBR 9607, entre outras correlatas.

13. Disposições Finais

O presente Termo de Referência visa assegurar transparência, planejamento e padronização técnica na contratação, garantindo que os projetos resultem em loteamentos sustentáveis, acessíveis e tecnicamente adequados ao Município de Arroio do Meio/RS.

Arroio do Meio, 08 de outubro de 2025

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