

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Nº 05-00-26, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ARCEBURGO/MG E A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS

O **MUNICÍPIO DE ARCEBURGO/MG**, pessoa jurídica de direito público interno, doravante designado **Contratante**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.899.717/0001-10, com sede na Rua Coronel Cândido de Souza Dias, nº 1033, Centro, em Arceburgo/MG, neste ato representado por sua Prefeita Municipal **MARGARETH OLIVEIRA ANACLETO**, brasileira, aposentada, casada, portadora do documento de identidade nº 21.905.534 SSP/SP, inscrita no CPF nº 170.665.728-58, residente e domiciliada à Rua José Bonifácio, nº 241, Centro, Arceburgo/MG e a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS**, sociedade anônima de economia mista de capital autorizado, agente do Sistema Financeiro da Habitação SFH, doravante designada **Contratada**, com sede em Belo Horizonte - MG, na Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves, Rodovia Papa João Paulo II, nº 4001, Edifício Gerais, 14º andar, Bairro Serra Verde, CEP 31.630-901, inscrita sob CNPJ/MF nº 17.161.837/0001-15, neste ato representada por seu Diretor de Engenharia e Desenvolvimento, **VÍTOR CALIXTO CURI**, portador da matrícula nº 7.010, e por sua Diretora Administrativa, **ISABELA TORRES DE MAGALHÃES FERREIRA**, portadora da matrícula Funcional nº 2.350, devidamente nomeados nos termos do Estatuto Social e da legislação aplicável, devidamente nomeados nos termos do Estatuto Social e da legislação aplicável, considerando:

o disposto na Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e revoga dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021; e dá outras providências;

o disposto na Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, substituída pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e dá outras providências;

o disposto na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, substituída pela Lei

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e dá outras providências;

o disposto na Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, que Formaliza a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e estabelece a meta de contratação no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, de 14 de fevereiro de 2023, substituída pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e dá outras providências;

o disposto na Resolução CCFGTS nº 1.062, de 20 de junho de 2023, que altera a Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, e dá outras providências;

o disposto na Portaria MCID nº 1.295, de 5 de outubro de 2023, que regulamenta a iniciativa Minha Casa, Minha Vida Cidades e demais aportes de recursos públicos aplicáveis à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e dá outras providências;

o disposto na Portaria MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023, que regulamenta a linha de atendimento voltada à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, integrante do Minha Casa, Minha Vida, em municípios com população até cinquenta mil habitantes - MCMV FNHIS Sub 50, e dá outras providências;

o disposto na Portaria MCID nº 673, de 11 de julho de 2024, que dispõe sobre as regras, os requisitos e a metafísica para o processo de seleção de propostas destinadas à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recurso discricionário do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS Minha Casa, Minha Vida, em municípios com população até cinquenta mil habitantes, FNHIS Sub 50, e dá outras providências;

o disposto na Instrução Normativa nº 15, de 17 de julho de 2024, que altera a Instrução Normativa nº 47, de 20 de dezembro de 2023, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2024;

que a Lei nº 3.403, de 02 de julho de 1965, cria a COHAB Minas que tem a seu cargo a execução, no Estado de Minas Gerais, do Plano de Habitação para as classes de baixa renda;

a real necessidade de redução do déficit habitacional do município;

as limitações de recursos disponibilizados para a redução do déficit habitacional do município e a necessidade de se observar uma sequência de procedimentos a serem realizados pelas partes para o alcance do objetivo comum almejado;

que o princípio do federalismo cooperativo impõe aos entes federados e as respectivas administrações direta e indireta o dever de atuarem conjuntamente na promoção de políticas públicas de interesse de toda a sociedade;

que a ora Contratada tem, entre outras, a finalidade de promover o desenvolvimento e a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, podendo para tanto praticar atos, prestar serviços ou estabelecer parcerias sob qualquer forma, como estabelece o inc. II, do art. 4º, do seu



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Estatuto Social;

a notória experiência e excelência da Contratada em processos de viabilização de empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda em parceria com os Municípios e com o Governo Federal;

o atendimento, pela Contratada, dos requisitos técnicos e operacionais essenciais ao desenvolvimento do serviço a ser prestado, em condições compatíveis com os padrões de mercado;

as dificuldades técnicas e administrativas dos Municípios para a viabilização de empreendimentos nos programas habitacionais vigentes; e,

que o presente documento estabelece os termos, condições, regras e princípios gerais que serão observados pelas partes na condução da viabilização da implantação de empreendimentos habitacionais ao amparo de programa habitacional de interesse social vigente.

resolvem celebrar este **Contrato de Prestação de Serviços**, observadas as demais normas legais que forem compatíveis e aplicáveis, mediante os termos e condições das cláusulas seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA DEFINIÇÃO DOS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS

1.1. Na celebração do presente documento será utilizada a seguinte designação de instrumento contratual:

1.1.1. **Contrato de Prestação de Serviços**, doravante denominado simplesmente **CPS**, constitui o ajuste a ser firmado entre o Município e a COHAB Minas. Outrossim, por meio do **CPS** serão definidas as obrigações bilaterais para viabilizar a implantação de empreendimento habitacional no Município, de acordo com os normativos do programa habitacional selecionado pelo Município quando da apresentação do “Relatório de Análise Preliminar de Viabilidade de Empreendimento Habitacional”.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente **Contrato**, a prestação de serviço consultoria técnica, com o objetivo de viabilizar a implantação de empreendimento habitacional no Município de Arceburgo/MG, abrangendo a estruturação técnica, documental e procedimental necessária à seleção da empresa responsável pela execução do empreendimento.

Descrição do Empreendimento

Denominação: Loteamento Jardim Santa Luzia

Endereço: Prolongamento da Rua Deoclídio das Dores Lourenço

Matrícula: Matrícula nº 24.333, Folha 40, Livro nº 2-EB de Registro Geral, de 18/07/2023

Cartório: Cartório de Registro de Imóveis de Monte Santo de Minas – MG



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Área do terreno (m²): 50.000,00 m²

Tipologia (casa ou apartamento): casa

Quantidade de unidades habitacionais: 84 (oitenta e quatro) lotes

2.2. Integram este contrato, para todos os fins de direito:

2.2.1. **Anexo I – Termo de Referência**

2.2.2. **Anexo II – Especificação dos Serviços e Produtos**

2.2.3. **Anexo III – Cronograma Físico-Financeiro**

CLÁUSULA TERCEIRA – A CONTRATADA SE OBRIGA A:

3.1. Prestar os serviços contratados, dentro dos prazos estabelecidos no **Anexo III – Cronograma Físico Financeiro**, objetivando resultados que atinjam os mais altos padrões de excelência, respondendo pela sua boa qualidade;

3.2. No limite de sua competência e por meio de instrumentos legais e administrativos próprios, apresentar ao **Contratante**, com a devida celeridade, a documentação relacionada no **Anexo II – Especificação dos Serviços e Produtos**, que integra este **CPS**, para o cumprimento tempestivo das obrigações do **Contratante**;

3.3. Analisar projetos, quando apresentados pelo Município, e sobre os mesmos, sugerir alterações ou exigências adicionais, se for o caso;

3.4. Orientar o Município sobre os critérios a serem seguidos no processo de pré-seleção das famílias a serem beneficiadas com o empreendimento;

3.5. Disponibilizar ao Município o formulário digital para cadastro dos candidatos interessados em adquirir o imóvel, conforme os critérios do programa habitacional;

3.6. Responsabilizar-se pela alocação de corpo técnico, inclusive atentando a eventuais atividades privadas de alguma categoria profissional e regulamentação por conselho de classe, quando necessário, além de insumos necessários para prestação do objeto deste **CPS**, sem prejuízo das atribuições alocadas ao **Contratante**;

3.7. Designar, por meio de portaria, gestor e fiscal que serão responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização no cumprimento deste **CPS**;

3.8. Manter a equipe técnica do **Contratante** envolvida e informada sobre a execução dos serviços;

3.9. Observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, economicidade, da eficiência e demais princípios insculpidos no art. 37 da Constituição Federal/1988, culminados com os princípios atinentes às Leis nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e nº 14.133, de 01 de abril de 2021;

3.10. Encaminhar ao **Contratante** os produtos resultantes da execução dos serviços, de acordo com o cronograma constante no **Anexo III – Cronograma Físico - Financeiro**;

3.11. Facilitar o acompanhamento e controle dos serviços contratados;

3.12. Cientificar o **Contratante**, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade verificada na

execução das atividades;

3.13. Fazer a interlocução junto à Construtora classificada no processo de seleção;

3.14. Participar da entrega das chaves das moradias aos respectivos beneficiários; e,

3.15. Praticar outras atribuições afins e compatíveis, bem como as que forem exigidas pelas legislações vigentes e aplicáveis ao fiel cumprimento deste **CPS**.

CLÁUSULA QUARTA – O CONTRATANTE SE OBRIGA A:

4.1. Garantir os recursos financeiros necessários à execução deste **CPS**, observando a disponibilidade orçamentária e financeira;

4.2. Emitir a “Ordem de Serviço”, autorizando o início da prestação de serviço;

4.3. Fornecer todas as informações necessárias para que a **Contratada** possa cumprir com suas obrigações dentro dos prazos e condições estabelecidas neste **CPS**, a saber:

4.3.1. Planta da cidade com localização do(s) terreno(s) proposto(s) para implantação do empreendimento habitacional, assinalando os equipamentos comunitários e urbanos no entorno e suas distâncias ao terreno, conforme normativos do programa habitacional selecionado pelo Município, quando da apresentação do “Relatório de Análise Preliminar de Viabilidade de Empreendimento Habitacional”;

4.3.2. Levantamento planialtimétrico cadastral da(s) área(s) proposta(s), atualizado(s), com curvas de nível de metro em metro, em arquivo eletrônico, extensão DWG, executado(s) com “Estação Total” ou equipamento com tecnologia superior;

4.3.3. Relatório fotográfico do(s) terreno(s) que demonstre as características relevantes do imóvel, tais como: cursos d’água, áreas alagadiças, presença de rochas, grotas, erosões, pontos baixos e outras características, e que permita visão geral da(s) citada(s) área(s);

4.3.4. Quanto ao(s) terreno(s) proposto(s) para implantação do empreendimento habitacional, deverão ser entregues à COHAB Minas pelo Município:

a) Quando se tratar de imóvel de propriedade do Município: Certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro aquisitivo em nome do Município e Certidões Negativas atualizadas de Ônus Reais e Vintenária sobre o imóvel;

b) Quando se tratar de imóvel de terceiros que o Município pretende adquirir: Termo de Opção de Compra do imóvel, registrado em Serviço Registral de Títulos e Documentos, acompanhado da certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro em nome do proprietário vendedor, Certidões Negativas atualizadas de Ônus Reais e Vintenária sobre o imóvel;

c) Quando o terreno ainda estiver matriculado como imóvel rural, o Município deverá providenciar anuência prévia do INCRA descaracterizando o terreno como rural e caracterizando-o como urbano e, após, averbar na matrícula do imóvel.

4.3.5. Lei instituindo o Conselho Municipal de Habitação ou órgão equivalente, para que o mesmo participe do processo de cadastramento e ordenamento dos candidatos;

4.3.6. Atestados das concessionárias dos serviços de água, esgoto e de energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento ao empreendimento;

4.4. Apoiar os procedimentos técnicos e operacionais a serem executados pela **Contratada**;

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

- 4.5. Designar, por meio de ofício encaminhado à **Contratada**, equipe técnica que será responsável por atuar diretamente nas atividades necessárias ao cumprimento do objeto deste **CPS**;
- 4.6. Designar, por meio de ofício encaminhado à **Contratada**, um gestor do contrato e respectivo substituto que será responsável pelo acompanhamento e fiscalização no cumprimento deste **CPS**;
- 4.7. Acompanhar a execução do presente **CPS** e se manifestar, por meio do gestor do contrato, sobre a aceitação da entrega de cada produto estabelecido no **Anexo II – Especificação dos Serviços e Produtos**, solicitando à **Contratada** e seus prepostos todas as providências necessárias ao bom andamento dos serviços;
- 4.8. Notificar a **Contratada**, justificadamente e por escrito, as ocorrências de eventuais inconformidades encontradas no decorrer da execução dos serviços técnicos especializados, objeto do presente **CPS**, solicitando adequações e alterações;
- 4.9. Efetuar os pagamentos dentro das condições contratadas;
- 4.10. Disponibilizar terreno e se responsabilizar por toda infraestrutura externa necessária ao empreendimento, objeto deste **CPS** (vias de acesso, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água, solução de esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais e outros, quando necessário) e devidamente regularizado para implantação do objeto deste **CPS**;
- 4.11. Responsabilizar pela manutenção dos terrenos e adoção de medidas judiciais/administrativas cabíveis em caso de invasão e/ou depredação dos terrenos, ocorridas a partir da assinatura deste instrumento até o início das obras de implantação do empreendimento mencionado no objeto deste **CPS**. A **Contratada** não terá nenhuma responsabilidade sobre a manutenção da posse nos terrenos;
- 4.12. Apresentar Leis pertinentes ao empreendimento mencionado no objeto deste **CPS**;
- 4.13. Além das obrigações constantes no teor deste **CPS** será de responsabilidade do **Contratante** arcar com:
- 4.13.1. As despesas cartorárias com a regularização jurídica do terreno e do parcelamento do terreno, o pagamento do ITCO e dos emolumentos dos Serviços de Registro de Imóveis e do Tabelionato de Notas, sejam eles oriundos de fontes próprias, financiamentos ou de outras fontes, quando for o caso; e,
- 4.13.2. A desoneração de cargas tributárias municipais referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) até sua devida entrega ao beneficiário final.
- Parágrafo Único: A partir da entrega das unidades habitacionais às famílias beneficiadas, o IPTU passará a ser de exclusiva responsabilidade do beneficiário final.
- 4.14. Promover a doação do imóvel a ser edificado, conforme especificação estabelecida pelo programa habitacional, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de maneira condizente com o projeto do empreendimento;
- 4.15. Promover, às expensas do **Contratante**, a regularização do terreno de forma a atender as especificações do projeto aprovado;
- 4.16. Divulgar nos meios de comunicação do Município a abertura de cadastro para a obtenção da casa própria, incluindo os critérios de seleção dos candidatos à aquisição das unidades habitacionais do empreendimento, conforme os normativos do programa habitacional e orientações repassadas pela COHAB Minas;
- 4.17. Promover, incentivar e monitorar o cadastro dos candidatos interessados em adquirir o imóvel, conforme os critérios dos programas habitacionais vigentes e as orientações fornecidas pela COHAB Minas;
- 4.18. Responsabilizar-se pela publicação do **CPS** e de quaisquer atos deles decorrentes em jornal de grande



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

circulação da região; e,

4.19. Praticar outras atribuições afins e compatíveis, bem como as que forem exigidas pelas legislações vigentes e aplicáveis ao cumprimento do **CPS**.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

5.1. O presente **CPS** terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por necessidade e conveniência das partes e se estiver em consonância com a legislação aplicável à espécie.

Parágrafo Único: Havendo necessidade de prorrogação do prazo de vigência, a solicitação deverá ser encaminhada, pela **Contratada**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de término de sua execução, e, desde que aceita mutuamente pelas partes, levando-se em conta o tempo necessário para análise e decisão, será formalizado **Termo Aditivo**.

CLÁUSULA SEXTA – DAS MODIFICAÇÕES

6.1. Este **CPS** poderá, desde que de comum acordo entre as partes, ser alterado mediante assinatura de **Termo Aditivo**, devendo a solicitação ser encaminhada ao **Contratante** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESILIÇÃO E RESCISÃO

7.1. O presente instrumento poderá ser resiliado de comum acordo entre as partes, mediante notificação por escrito à outra parte, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

7.2. O presente instrumento poderá ser rescindido pelo descumprimento das obrigações pactuadas independentemente de prévia notificação ou interpelação judicial, ou extrajudicial;

Parágrafo Único: O descumprimento de qualquer cláusula poderá ensejar a rescisão do presente instrumento, a qual poderá ser reconhecida e promovida pela parte prejudicada.

7.3. O presente instrumento poderá ser denunciado por qualquer das partes quando fato de terceiro tornar impossível a execução e adimplemento deste instrumento;

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de rescisão contratual, a **Contratada** fará jus ao recebimento do serviço constante no **Anexo III – Cronograma Físico - Financeiro** que estiver em andamento.

Parágrafo Segundo: As pendências decorrentes da Rescisão serão definidas e resolvidas de comum acordo para que se atribuam as responsabilidades relativas à conclusão ou extinção das mesmas, comprometendo-se a **Contratada** a isentar o **Contratante** de qualquer responsabilidade e/ou riscos financeiros e/ou morais.

7.4. Em quaisquer casos de rescisão antecipada do contrato, previstos nesta Cláusula, sem que haja culpa da **Contratada**, será esta ressarcida dos prejuízos regularmente comprovados, que houver sofrido, tendo ainda direito a valor correspondente a cada frente que estiver em execução no momento da rescisão.

CLÁUSULA OITAVA – DA ENTREGA E DO RECEBIMENTO DOS PRODUTOS

8.1. A **Contratada** entregará uma versão preliminar para cada produto ao gestor do contrato por parte do **Contratante**;

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

- 8.2. O gestor do contrato por parte do **Contratante** deverá manifestar acerca da versão preliminar do produto em até 5 (cinco) dias úteis;
- 8.3. A **Contratada** entregará, após a manifestação positiva do gestor do contrato por parte do **Contratante**, a versão final do produto devidamente assinada;
- 8.4. O gestor do contrato por parte do **Contratante** emitirá, em até 5 (cinco) dias úteis, Termo de Aceite, conforme modelo a ser fornecido pela **Contratada**, para formalizar o recebimento de cada produto;
- 8.5. Após a emissão do **Termo de Aceite** pelo **Contratante**, **contratada irá emitir a Nota Fiscal**, o que possibilitará o pagamento referente ao produto entregue, conforme cronograma constante do **Anexo III – Cronograma Físico - Financeiro**.

CLÁUSULA NONA – DOS RECURSOS FINANCEIROS E REAJUSTAMENTO

- 9.1. O **Contratante** transferirá à **Contratada** pelos serviços técnicos especializados objeto deste **CPS**, o valor total de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)** sob a Dotação Orçamentária nº 02010 001 15 451 1502 1.102 449051 - Ficha 595 - DR 1500 000 0000 - Recurso próprio, conforme o constante no **Anexo III – Cronograma Físico - Financeiro**;
- 9.2. O valor de cada serviço será pago em até 30 (trinta) dias corridos após a emissão da Nota Fiscal;
- 9.3. Os valores previstos para a elaboração dos produtos englobarão todos os eventuais custos e despesas de locomoção, acomodação, alimentação e contratações, dentre outras necessárias à execução dos serviços contratados, custos estes que correrão por conta da **Contratada**, não cabendo ao **Contratante** quaisquer custos adicionais;
- 9.4. A **Contratada** arcará com o recolhimento de todos os tributos, taxas e contribuições federais e estaduais devidos em decorrência do objeto deste contrato, exceto aqueles retidos pelo **Contratante** na forma da lei, devendo destacar as retenções tributárias devidas em seus recibos ou entregar documentação que comprove a necessidade de não retenção do tributo;
- Parágrafo Único: O **Contratante** se compromete a garantir isenção tributária à **Contratada** com relação aos tributos municipais decorrentes do presente contrato.
- 9.5. Os valores do presente **CPS** não pagos na data do vencimento serão corrigidos até a data do efetivo pagamento, pro rata die, pela taxa de juros equivalente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC) ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo;
- 9.6. Todo vencimento de pagamentos que ocorra em sábados, domingos ou feriados nacionais, estaduais, distritais ou municipais, inclusive os bancários, será, para todos os fins e efeitos deste **CPS**, deslocado para o primeiro dia útil subsequente, sendo os encargos calculados até essa data;
- 9.7. Para efeito do disposto no item 9.6, salvo disposição expressa em contrário, serão considerados os feriados do lugar onde estiver a sede da **Contratada**; e,
- 9.8. Os valores previstos no item 9.1 serão reajustados a cada período de um ano, contado a partir da data da proposta, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO E DO ACOMPANHAMENTO

- 10.1. As partes indicarão representante para gerenciamento, acompanhamento e fiscalização do

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

cumprimento do **CPS**. Esse representante fará o acompanhamento e avaliação da necessidade de quaisquer alterações deste instrumento com a adoção de diligências necessárias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO INADIMPLEMENTO

11.1. Serão considerados inadimplentes:

11.1.1. A **Contratada**, no caso de descumprimento total ou parcial de qualquer das cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento, incluindo a interrupção ou atraso na execução dos serviços fora das hipóteses admitidas no presente **CPS** ou na legislação; e;

11.1.2. O **Contratante**, no caso de descumprimento total ou parcial de qualquer das cláusulas e condições estipuladas neste instrumento, obrigando-se ao pagamento correspondente aos produtos em execução nos termos do item 7.4, ressalvados os casos fortuitos ou de força maior.

11.2. A tolerância das partes relativamente a qualquer atraso ou inadimplência não importará em alteração contratual ou novação, cabendo-lhes exercer seus direitos a qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

12.1. Pela inexecução total ou parcial do presente **CPS**, garantida a prévia defesa, serão aplicadas as seguintes sanções:

12.1.1. Advertência.

12.1.2. Multa de 1% sobre valor previsto no item 9.1.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO

13.1. As partes se comprometem a cumprir rigorosamente todas as leis cabíveis, especialmente à legislação brasileira anticorrupção e declaram que proíbem, dentre outras condutas, a oferta, a promessa, a doação, o pagamento, a solicitação ou a aceitação de qualquer espécie de dinheiro, objeto, favor, bem ou postura com reflexo financeiro/patrimonial, seja direta ou indiretamente, para/de qualquer pessoa, incluindo Agentes Públicos, para obter ou manter um negócio ou para garantir qualquer outra vantagem indevida ou benefício ilegal;

13.2. As partes declaram e garantem que não estão envolvidas ou irão se envolver, direta ou indiretamente, por meio de seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, assessores, consultores, partes relacionadas, durante o cumprimento das obrigações previstas neste contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração ao termo da lei anticorrupção;

13.3. As partes se obrigam a notificar prontamente, por escrito, a outra parte a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas leis anticorrupção e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como o descumprimento de qualquer declaração prevista nesta Cláusula;

13.4. O não cumprimento por qualquer das partes das leis anticorrupção será considerado uma infração grave ao contrato e conferirá à outra parte o direito de, agindo de boa-fé, declarar rescindido imediatamente o contrato, sem qualquer ônus ou penalidade; e,

13.5. Para fins do presente contrato, o termo “Agentes Públicos” inclui quaisquer servidores ou agentes

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

públicos, candidatos a cargos públicos, funcionários de empresas controladas ou de propriedade do Estado, organizações internacionais públicas, partidos políticos ou seus candidatos, nacionais ou estrangeiros, ou qualquer outra pessoa física ou jurídica agindo em nome de, ou, para o benefício de quaisquer Órgãos ou Agentes Públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CONFIABILIDADE E SEGURANÇA E DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

14.1. As partes, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a atuar no presente contrato em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgão reguladores e/ou fiscalizadores sobre a matéria, em especial, a Lei Federal nº 13.709/2018;

14.2. No presente contrato, o Contratante assume o papel de controlador, nos termos do artigo 5º, inciso VI da Lei nº 13.709/2018, e a Contratada assume o papel de operador, nos termos do artigo 5º, inciso VI da Lei nº 13.709/2018;

14.3. As partes deverão guardar sigilo sobre os dados pessoais compartilhados e só poderá fazer uso dos dados exclusivamente para fins de cumprimento do objeto deste contrato, sendo-lhe vedado, a qualquer tempo, o compartilhamento desses dados sem a expressa autorização da parte contrária, ou o tratamento dos dados de forma incompatível com as finalidades e prazos acordados;

14.4. As partes deverão notificar uma à outra, por meio eletrônico, em até 2 (dois) dias úteis, sobre qualquer incidente detectado no âmbito de suas atividades, relativo a operações de tratamento de dados pessoais;

14.5. As partes se comprometem a adotar as medidas de segurança administrativas, tecnológicas, técnicas e operacionais necessárias a resguardar os dados pessoais que lhe serão confiados, levando em conta as diretrizes de órgãos reguladores, padrões técnicos e boas práticas existentes;

14.6. O **Contratante** terá o direito de acompanhar, monitorar, auditar e fiscalizar a conformidade da **Contratada**, diante das obrigações de operador, para a proteção de dados pessoais referentes à execução deste contrato;

14.7. As partes ficam obrigadas a indicar encarregado pela proteção de dados pessoais, ou preposto, para comunicação sobre os assuntos pertinentes à Lei nº 13.709/2018, suas alterações e regulamentações posteriores; e,

14.8. As partes darão conhecimento formal a seus empregados e colaboradores das obrigações e condições acordadas nesta cláusula. As diretrizes aqui estipuladas deverão ser aplicadas a toda e qualquer atividade que envolva a presente contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA MATRIZ DE RISCOS

15.1. Fica estabelecido que o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato baseia-se na premissa de que o CONTRATANTE fornecerá todos os insumos, documentos e informações técnicas descritos no Contrato e Anexos deste instrumento de forma fidedigna e tempestiva.

15.2. Constitui risco exclusivo do CONTRATANTE, não imputável à CONTRATADA, qualquer atraso na execução do objeto decorrente de:

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

- a) Inconsistência, erro ou incompletude nos dados técnicos e documentos fornecidos pelo Município;
- b) Demora na emissão de atos administrativos, licenças ou autorizações de competência municipal ou de terceiros (concessionárias);
- c) Óbices fáticos ou jurídicos relativos à posse e propriedade do terreno indicado para o empreendimento.
- d) Alteração superveniente de normativos, manuais técnicos ou diretrizes operacionais dos Agentes Financeiros, bem como a rejeição técnica por estes fundamentada em critérios não previstos nos normativos vigentes ao tempo da elaboração dos produtos.

15.3. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos no item anterior ensejará a suspensão automática da contagem dos prazos de entrega dos produtos pela CONTRATADA, sem a incidência de qualquer penalidade, devendo o cronograma ser repactuado por Termo Aditivo após a cessação do impedimento.

15.4. Caso a materialização de riscos sob responsabilidade do CONTRATANTE exija a reexecução de produtos já aceitos ou o incremento do esforço técnico originalmente previsto, a CONTRATADA fará jus ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, mediante a revisão dos valores contratuais

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS PEDIDOS DE REPACTUAÇÃO E REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

16.1. Eventuais pedidos de repactuação de preços ou de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverão ser formulados por escrito e acompanhados de demonstração analítica da variação dos custos, conforme a legislação vigente.

16.2. O CONTRATANTE obriga-se a proferir decisão fundamentada sobre o pedido de repactuação ou de reequilíbrio econômico-financeiro no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo do requerimento devidamente instruído com a documentação necessária.

16.3. O prazo mencionado no item anterior poderá ser prorrogado uma única vez por igual período, mediante justificativa expressa do CONTRATANTE, caso a complexidade da análise técnica assim o exija.

16.4. A ausência de resposta no prazo estabelecido facultará à CONTRATADA a suspensão da execução dos serviços, sem prejuízo da aplicação de atualização monetária sobre os valores eventualmente devidos a partir da data em que a decisão deveria ter sido proferida.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS RESPONSABILIDADES DE HABILITAÇÃO

17.1. A CONTRATADA obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, bem como a cumprir as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência, reabilitado da Previdência Social e para aprendiz, nos termos do Art. 92, incisos XVI e XVII da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO

18.1. O **Contratante** compromete-se a publicar o extrato do presente **CPS** em jornal de grande circulação da região, sob suas expensas, no prazo de 20 (vinte) dias a contar de sua assinatura;

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

18.2. A **Contratada** compromete-se a publicar o extrato do presente **CPS** no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, no prazo de 20 (vinte) dias a contar de sua assinatura;

18.3. **Contratante** e **Contratada** assegurarão, às pessoas naturais e jurídicas, o direito de acesso à informação, observadas as determinações e os prazos da Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 e dos artigos 61 e 62 do Decreto nº 45.969, de 24 de maio de 2012.

Parágrafo Primeiro: Em qualquer ação promocional em função deste **CPS**, deverá ser, obrigatoriamente, consignada a participação das partes.

Parágrafo Segundo: Fica vedado às partes utilizar nomes, símbolos e/ou imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades e/ou servidores públicos em razão deste instrumento, devendo ser observado, a todo o momento, os limites legais para a prática do ato, em especial aqueles afetos à legislação eleitoral.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. A **Contratada** não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas pelo **Contratante** nos produtos entregues.

19.2. A **Contratada** não se responsabiliza pela contratação da empresa habilitada **no processo de seleção**, junto ao agente financeiro; nem por contratação celebrada pelo **Contratante**, junto a terceiros sem a prévia e expressa anuência da **Contratada**, assim como não garante a contratação do empreendimento pelo agente financeiro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

20.1. As partes elegem o foro da comarca de Monte Santo de Minas para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente **CPS**.

Por estarem, assim, ajustados e convencionados, as partes firmam o presente **CPS**, e o assinam em duas vias, perante as testemunhas, que também o assinam.

Arceburgo/MG, 23 de junho de 2026.

PELO CONTRATANTE – MUNICÍPIO DE ARCEBURGO/MG:

MARGARETH OLIVEIRA
ANACLETO:170665728
58

Assinado de forma digital por
MARGARETH OLIVEIRA
ANACLETO:17066572858
Dados: 2026.06.23 15:30:49 -03'00'

MARGARETH OLIVEIRA ANACLETO
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

PELA CONTRATADA – COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS:

VÍTOR CALIXTO CURI

Diretor de Engenharia e Desenvolvimento

ISABELA TORRES DE MAGALHÃES FERREIRA

Diretora Administrativa

TESTEMUNHAS:

TIAGO ROMBOLI

SABINO:1166133966

2

Assinado de forma digital por

TIAGO ROMBOLI

SABINO:11661339662

Dados: 2026.06.23 15:31:13 -03'00'

TIAGO ROMBOLI SABINO

Gestor Municipal de Administração

ANA PAULA JACINTO ROSA

Diretora de Departamento

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

I – DO OBJETO

Contratação de serviço técnico especializado para prestação de serviços de consultoria técnica, com o objetivo de viabilizar a implantação de empreendimento habitacional no Município de Arceburgo/MG, abrangendo a estruturação técnica, documental e procedimental necessária à seleção da empresa responsável pela execução do empreendimento.

II – CONTEXTUALIZAÇÃO E JUSTIFICATIVA

O Município de Arceburgo/MG, no exercício de suas competências constitucionais e legais, identificou a necessidade de implantação de empreendimento habitacional destinado ao atendimento da demanda habitacional local.

Neste contexto, o Município e a COHAB Minas formalizaram Protocolo de Intenções visando a elaboração de diagnóstico preliminar de viabilidade do empreendimento. Para tanto, a Gerência de Engenharia da COHAB Minas realizou análises quanto ao estudo de declividades e aproveitamento do terreno, necessidade habitacional do município e análise técnica de engenharia da documentação jurídica "Loteamento Jardim Santa Luzia".

Para a continuidade do processo, faz-se necessária a execução de atividades técnicas especializadas voltadas à consolidação da viabilidade do empreendimento e à adequada estruturação do procedimento de seleção da empresa responsável por sua execução.

Considerando a complexidade das etapas envolvidas, a necessidade de integração de conhecimentos multidisciplinares e a importância de assegurar conformidade técnica, jurídica e procedimental, justifica-se a contratação de serviço técnico especializado.

III – DO QUANTITATIVO DA CONTRATAÇÃO

O Estudo Preliminar de Necessidade Habitacional do Município, elaborado pela COHAB Minas, apontou uma carência habitacional de 84 (oitenta e quatro) unidades.

IV – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento habitacional a ser implantado em área indicada pelo Município de Arceburgo/MG, com características a serem definidas e consolidadas no âmbito da presente consultoria, a partir dos estudos técnicos a serem realizados, considerando:

- as diretrizes de programas habitacionais aplicáveis;
- as condições técnicas e urbanísticas do terreno;
- a viabilidade técnica, social e econômica do empreendimento.

O empreendimento será destinado ao atendimento da demanda habitacional do Município, conforme critérios

a serem definidos no processo de seleção subsequente.

V – ESCOPO DOS SERVIÇOS

A consultoria técnica compreenderá a execução de atividades necessárias à estruturação e viabilização do empreendimento habitacional, incluindo:

- elaboração do estudo de viabilidade social;
- realização de vistoria técnica do terreno;
- análise integrada de viabilidade do empreendimento;
- organização e análise documental do empreendimento;
- definição do escopo técnico para contratação;
- elaboração das peças técnicas para o processo licitatório;
- análise das propostas técnicas dos licitantes;
- análise das propostas comerciais e classificação final.

VI – PRODUTOS A SEREM ENTREGUES

A futura contratada deverá entregar os seguintes produtos:

1. Estudo de viabilidade social;
2. Relatório de vistoria do terreno;
3. Relatório de análise de viabilidade do empreendimento habitacional;
4. Dossiê do empreendimento;
5. Projeto básico para licitação;
6. Minuta de edital;
7. Relatório de análise das propostas técnicas;
8. Relatório da classificação final das propostas habilitadas.

Os produtos estão estruturados de forma a refletir as etapas necessárias à viabilização e à preparação do processo de contratação do empreendimento.

VII – PRAZOS DE EXECUÇÃO

Os prazos de execução dos produtos previstos neste Termo de Referência são estimados e serão contados em dias corridos, a partir da disponibilização, pelo Município, dos documentos, informações e demais insumos

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

necessários à execução das atividades.

Os produtos deverão ser elaborados nos seguintes prazos estimados:

Produto	Prazo estimado
1. Estudo de viabilidade social	60 dias
2. Relatório de vistoria do terreno	30 dias
3. Relatório de análise de viabilidade do empreendimento habitacional	20 dias
4. Dossiê do empreendimento	60 dias
5. Projeto básico	40 dias
6. Minuta de edital	30 dias
7. Relatório de análise das propostas técnicas	30 dias
8. Relatório da classificação final das propostas habilitadas	20 dias

A execução dos serviços observará a sequência lógica das atividades, admitindo-se a realização concomitante de etapas tecnicamente compatíveis, nos seguintes termos:

a) Etapa inicial (até 60 dias) – Execução concomitante:

- Produto 1 – Estudo de viabilidade social;
- Produto 2 – Relatório de vistoria do terreno.

b) Etapa de consolidação da viabilidade (até 110 dias) – Execução com sobreposição parcial:

- Produto 3 – Relatório de análise de viabilidade;
- Produto 4 – Dossiê do empreendimento.

c) Etapa de estruturação técnica (até 150 dias) – Execução subsequente:

- Produto 5 – Projeto básico;
- Produto 6 – Minuta de edital.

d) Etapa final (até 200 dias) – Dependente do procedimento licitatório:

- Produto 7 – Relatório de análise das propostas técnicas;
- Produto 8 – Relatório da classificação final das propostas habilitadas.

Dessa forma, considerando a possibilidade de execução concomitante de atividades tecnicamente compatíveis, o prazo global estimado para execução do objeto é de até 200 (duzentos) dias corridos.

A contagem dos prazos terá início a partir da disponibilização, pelo Município, dos insumos necessários à execução de cada etapa.

Os produtos relacionados à análise das propostas dependerão da realização do procedimento licitatório pelo Município, sendo seus prazos iniciados após o recebimento da documentação correspondente.

Os prazos poderão ser ajustados mediante justificativa técnica, especialmente nos casos de:

- atraso na disponibilização de documentos ou informações pelo Município;

- necessidade de complementação ou adequação técnica;
- ocorrência de fatores supervenientes que impactem a execução dos serviços.

VIII – PREMISSAS DE EXECUÇÃO

Para a adequada execução dos serviços, o Município deverá:

- disponibilizar a documentação do terreno;
- fornecer informações técnicas e institucionais;
- apoiar a realização das atividades;
- designar responsável pelo acompanhamento.

A futura contratada atuará em caráter técnico e colaborativo, sem substituir as competências legais do Município.

IX – INÍCIO DAS ATIVIDADES

O início da execução dos serviços ocorrerá, imediatamente após a emissão da Ordem de Serviço, conforme definido no instrumento contratual.

X – DO VALOR DO CONTRATO

O valor global da presente contratação é de R\$70.000,00 (setenta mil reais).

O valor poderá ser ajustado exclusivamente nos limites legais, mediante justificativa técnica e prévia aprovação da Administração.

XI – CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento será realizado de acordo com as etapas previamente estabelecidas, vinculadas à entrega e aprovação dos produtos, mediante emissão de Termo de Aceite pelo Município.

Os pagamentos ocorrerão em até 30 (trinta) dias após a emissão do Termo de Aceite, condicionados à aprovação pelo fiscal do contrato.

XII – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação será realizada por dispensa de licitação, com fundamento no art. 75, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021.

A contratação será firmada com a COHAB Minas, entidade integrante da Administração Pública Indireta do

Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Estado de Minas Gerais, cuja finalidade institucional compreende a atuação na política habitacional, incluindo a prestação de apoio técnico a entes públicos para estruturação e implantação de empreendimentos habitacionais.

O objeto da contratação apresenta compatibilidade direta com as competências institucionais da entidade. Serão observados:

- compatibilidade do preço com o mercado;
- justificativa da escolha da entidade;
- formalização contratual adequada;
- atendimento ao interesse público.

XIII – CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO PRESTADOR

A escolha da COHAB Minas fundamenta-se em:

- sua natureza jurídica vinculada à Administração Pública Estadual;
- sua atuação institucional na área habitacional;
- sua capacidade técnica comprovada;
- sua experiência na estruturação de empreendimentos habitacionais.

XIV – DA VIGÊNCIA

A contratação terá vigência de 24 meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado.

XV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Termo de Referência estabelece as diretrizes técnicas para a contratação da consultoria, servindo de base para a formalização do instrumento contratual e execução dos serviços.



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II

ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E PRODUTOS

I – DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS

- **Produto 1 – Relatório de Viabilidade Social**

Consiste no levantamento e análise da demanda habitacional existente no território municipal, por meio do cadastramento estruturado dos interessados e da coleta padronizada de informações socioeconômicas, familiares e de enquadramento, utilizando formulário digital específico disponibilizado pela Contratada. Esse produto consolida e interpreta tecnicamente os dados obtidos, permitindo caracterizar o perfil da população potencialmente beneficiária, verificar sua aderência ao programa habitacional proposto e emitir diagnóstico técnico sobre a viabilidade social do empreendimento, fornecendo subsídios estratégicos ao município e à Cohab para definição das etapas subsequentes.

A Contratada produzirá, entregará e apresentará ao Contratante Relatório de Viabilidade Social contendo as seguintes informações:

- a) Dados do empreendimento;
- b) Fundamentação Conceitual;
- c) Caracterização do município;
- d) Déficit habitacional do município;
- e) Análise da viabilidade social;
- f) Listagem dos interessados em adquirir;
- f) Proposta de Ordenamento dos potenciais compradores; e,
- g) Anexo e/ou apêndice.

- **Produto 2 - Relatório de Vistoria do Terreno**

Corresponde à avaliação técnica presencial detalhada da área indicada para implantação, realizada por profissional habilitado com acompanhamento municipal, abrangendo análise institucional, normativa, fundiária, documental, urbanística, física, ambiental, logística e mercadológica. O produto envolve o levantamento das legislações locais, situação jurídica do imóvel, características topográficas, geotécnicas, infraestrutura disponível, inserção territorial, equipamentos urbanos, capacidade de atendimento por concessionárias, logística de insumos e estimativas preliminares de valor de mercado, culminando em parecer técnico conclusivo sobre a aptidão do terreno, sua classificação quanto à viabilidade e a formalização de recomendações, condicionantes e documentação complementar necessária, com responsabilidade técnica e ART.



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

A Contratada produzirá, entregará e apresentará ao Contratante um relatório de vistoria do terreno contendo as seguintes informações:

- a) Informações municipais referentes às exigências de utilização do terreno para fins habitacionais;
- b) Características do terreno vistoriado;
- c) Características do entorno do terreno vistoriado;
- d) Concessionárias de serviços básicos de infraestrutura urbana;
- e) Logística de materiais;
- f) Estimativa de valor do terreno;
- g) Estimativa de valor de unidade habitacional equivalente;
- h) Parecer Técnico; e,
- i) Anexo e/ou apêndice.

- **Produto 3 – EVTEA – Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica, Jurídica e Ambiental**

Constitui a consolidação analítica integrada das informações sociais, territoriais, fundiárias, normativas e programáticas, estruturando avaliação completa da viabilidade global do empreendimento. Esse estudo examina a compatibilidade institucional com programas habitacionais, perfil da demanda, condições do terreno, infraestrutura urbana, regularidade jurídica, parâmetros urbanísticos, tipologia preliminar, custos de implantação, viabilidade econômico-financeira, matriz de riscos e impactos, produzindo parecer técnico conclusivo quanto à possibilidade de prosseguimento, necessidade de adequações ou inviabilidade da proposta, além de orientar tecnicamente a modelagem das fases posteriores.

A Contratada produzirá, entregará e apresentará ao Contratante um relatório de análise de viabilidade do empreendimento habitacional contendo as seguintes informações:

- a) Dados gerais do município e do terreno;
- b) Documentos do empreendimento;
- c) Dados da Vistoria Técnica do terreno;
- d) Informações técnicas do terreno;
- e) Análise Jurídica do terreno;
- f) Análise de aproveitamento do terreno;
- g) Dados da demanda habitacional;
- h) Análise de viabilidade do terreno para empreendimento habitacional; e,
- i) Anexo e/ou apêndice.

- **Produto 4 – Dossiê do Empreendimento**

Organiza e consolida todo o acervo documental técnico-administrativo necessário à



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

estruturação formal do processo, reunindo documentação do município, do imóvel e do empreendimento. O produto inclui conferência de regularidade institucional, fundiária e técnica, identificação de pendências, orientações para saneamento documental, padronização, indexação e consolidação final em instrumento estruturado apto a instruir processos licitatórios, análises por órgãos de controle, apresentação a agentes financeiros e utilização por futuros executores, assegurando segurança jurídica, rastreabilidade e consistência institucional.

A Contratada realizará a juntada e a análise dos documentos validados para composição do processo do processo licitatório e entregará ao Contratante um dossiê contendo as seguintes informações:

- a) Documentação do Município;
- b) Documentação do representante do Município;
- c) Documentação do imóvel; e,
- d) Documentação de viabilidade técnica do empreendimento.

- **Produto 5 – Projeto Básico**

Traduz tecnicamente os estudos anteriores em instrumento normativo orientador da contratação, estabelecendo o objeto do empreendimento, parâmetros técnicos mínimos, tipologias, quantitativos, padrões construtivos, exigências de desempenho, infraestrutura, critérios de habilitação, condições de participação, metodologia de avaliação técnica e comercial, regras de seleção e diretrizes para elaboração de propostas. Sua finalidade é estruturar, de forma padronizada e juridicamente consistente, a base técnica necessária para a formulação do processo licitatório e para a futura contratação da construtora.

A Contratada produzirá, entregará e apresentará ao Contratante projeto básico para o procedimento licitatório contendo as seguintes informações:

- a) Justificativa;
- b) Objeto/Especificação;
- c) Capacidade técnica operacional e profissional;
- d) Capacidade financeira;
- e) Propostas;
- f) Visita técnica;
- g) Critério de julgamento; e,
- h) Contratação pelo agente financeiro.

- **Produto 6 – Minuta de Edital e seus Anexos**

Materializam juridicamente essa estrutura, convertendo o Projeto Básico em instrumento



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

licitatório completo, contendo regras do certame, condições de habilitação, metodologia de julgamento, critérios de classificação, condições contratuais, matriz de riscos, anexos técnicos, administrativos e jurídicos, minutas complementares e demais documentos necessários para garantir segurança jurídica, transparência, isonomia e aderência normativa à seleção da proposta mais vantajosa.

A Contratada produzirá, entregará e apresentará, ao Contratante, minuta do edital do processo licitatório, atendendo aos quesitos da legislação vigente, contendo as seguintes informações:

- a) Justificativa da necessidade do empreendimento;
- b) Objeto do processo licitatório;
- c) Informações sobre o procedimento do processo licitatório;
- d) Informações sobre o processo de seleção, julgamento das propostas e interposição de recursos;
- e) Procedimento básico para contratação da empresa selecionada com o Agente Financeiro;
- e,
- f) Anexo e/ou apêndice.

- **Produto 7 – Relatório de Análise das Propostas Técnicas**

Corresponde à avaliação especializada das propostas apresentadas pelos licitantes, aplicando os critérios objetivos definidos no edital para análise de capacidade operacional, experiência, qualificação técnica, certificações e aderência às exigências do empreendimento. O produto formaliza metodologias, pontuações, memória de cálculo, classificação técnica e suporte à análise de recursos, garantindo robustez e transparência à etapa de habilitação técnica.

A Contratada produzirá, entregará e apresentará ao Contratante relatório de análise das propostas técnicas contendo as seguintes informações:

- a) Dados do empreendimento;
- b) Dados do procedimento do processo licitatório;
- c) Relação das propostas técnicas;
- d) Critérios da avaliação técnica;
- e) Pontuação das propostas técnicas;
- f) Minuta do resultado das propostas técnicas; e,
- g) Anexo e/ou apêndice.

- **Produto 8 - Relatório de Análise das Propostas Comerciais e Resultado Classificatório**

Consolida a etapa final do certame por meio da verificação da conformidade econômica das propostas, aplicação da metodologia de pontuação comercial, integração entre notas técnicas



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

e comerciais, cálculo da classificação final, identificação da proposta vencedora e formalização do resultado para homologação. Esse produto encerra a estruturação do processo licitatório com segurança técnica e jurídica, subsidiando a contratação e a implantação efetiva do empreendimento habitacional.

A Contratada produzirá, entregará e apresentará ao Contratante relatório da classificação final das propostas habilitadas contendo as seguintes informações:

- a) Dados do empreendimento;
- b) Dados do procedimento do processo licitatório;
- c) Relação das propostas comerciais;
- d) Critérios da avaliação comercial;
- e) Pontuação das propostas comerciais;
- f) Pontuação final das propostas (técnica + comercial);
- g) Resultado da classificação das propostas;
- h) Minuta do Ato de Homologação;
- i) Minuta do Termo do processo licitatório, a ser firmado entre o município e as empresas habilitadas; e,
- j) Anexo e/ou apêndice.

II – PRAZOS

Item	Produto	Prazo para execução*
1	Relatório de Viabilidade Social	60 dias
2	Relatório de Vistoria do Terreno	30 dias
3	EVTEA – Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica, Jurídica e Ambiental	20 dias
4	Dossiê do empreendimento	60 dias
5	Projeto básico	40 dias
6	Minuta de edital	30 dias
7	Relatório de análise das propostas técnicas	30 dias
8	Relatório da classificação final das propostas habilitadas	20 dias

A execução dos serviços observará a sequência lógica das atividades, admitindo-se a realização concomitante de etapas tecnicamente compatíveis, nos seguintes termos:



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

a) Etapa inicial (até 60 dias) – Execução concomitante:

- Produto 1 – Estudo de viabilidade social;
- Produto 2 – Relatório de vistoria do terreno.

b) Etapa de consolidação da viabilidade (até 110 dias) – Execução com sobreposição parcial:

- Produto 3 – Relatório de análise de viabilidade;
- Produto 4 – Dossiê do empreendimento.

c) Etapa de estruturação técnica (até 150 dias) – Execução subsequente:

- Produto 5 – Projeto básico;
- Produto 6 – Minuta de edital.

d) Etapa final (até 200 dias) – Dependente do procedimento licitatório:

- Produto 7 – Relatório de análise das propostas técnicas;
- Produto 8 – Relatório da classificação final das propostas habilitadas.

Dessa forma, considerando a possibilidade de execução concomitante de atividades tecnicamente compatíveis, o prazo global estimado para execução do objeto é de até 200 (duzentos) dias corridos.

* Prazo estimado considerado a contar do recebimento dos insumos para realização de cada produto (dias corridos).



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Anexo III

Cronograma Físico - Financeiro

#	Produto	Financeiro (% Valor total do contrato)	Prazo (dias) *	Cronograma
1	Estudo de viabilidade social	10	60	60
2	Relatório de vistoria do terreno	20	30	60
3	Relatório da análise da viabilidade do empreendimento habitacional	20	20	70
4	Dossiê do empreendimento	5	60	80
5	Projeto básico	10	40	120
6	Minuta de edital	10	30	150
7	Relatório de análise das propostas técnicas	20	30	180
8	Relatório da classificação final das propostas habilitadas	5	20	200

* Prazo estimado considerado a contar do recebimento dos insumos para realização de cada produto (prazo em dias corridos).