CONTRATO Nº PMC/57/2026

INEXIGIBILIDADE PMC/43/2026

PRC/51/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO PMC/3129/2022

Que entre si celebram, de um lado o **MUNICÍPIO DE CONGONHAS**, com sua Prefeitura Municipal, sediada à Praça Presidente Kubitschek, 135, inscrita no CNPJ sob o nº. 16.752.446/0001-02, representado pelo Secretário Municipal de Habitação, Hugo César Melilo, conforme delegação de competência realizada por meio do Decreto nº 8.025 de 12 de fevereiro de 2025, doravante denominado **CONTRATANTE**, e a empresa **INSTITUTO GESTÃO RESULTADO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.355.852/0001-95, sediada na Rua Araguari, nº 1705, Sala 702, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30.190-118, doravante designado **CONTRATADA**, neste ato representada por Felipe José Percegoni Vidal, conforme atos constitutivos da empresa apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº PRC/51/2026 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decretos municipais que regulamentam a aplicação da Lei de Licitações no município e demais legislações aplicáveis, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade nº PMC/43/2026, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (art. 92, I e II da 14.133/2021)

1.1. Prestação de serviços técnicos contínuos, de natureza multidisciplinar, destinados ao planejamento, organização e execução das etapas da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no Município de Congonhas.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

1.2.2. A Autorização de Contratação Direta;

1.2.3. A Proposta do contratado; e

1.2.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. O contrato terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, observado o interesse público, a continuidade do serviço e os limites previstos nos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO LOCAL E DAS CONDIÇÕES DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. Os serviços terão início após a assinatura do contrato e emissão da ordem de serviço, respeitados os prazos administrativos necessários à formalização contratual.

3.2. Periodicidade:

3.2.1. Os serviços possuem caráter contínuo, sendo executados de forma permanente durante a vigência contratual, mediante ordens de serviço específicas, conforme priorização definida pela Secretaria Municipal de Habitação.

3.3. Critérios de medição, recebimento e pagamento:

3.3.1. Os serviços serão recebidos de forma parcelada, mediante apresentação de produtos entregáveis, relatórios técnicos e cumprimento das etapas previstas nas ordens de serviço, conforme metodologia de medição por etapas e percentuais definidos na proposta técnica apresentada, vinculada a cada Núcleo Urbano Informal.

3.3.2. A medição será realizada pela fiscalização do contrato, com base na execução efetiva dos serviços.

3.4. Os serviços serão prestados no território do Município de Congonhas/MG, nos núcleos urbanos informais indicados pela Administração, bem como nas dependências da Secretaria Municipal de Habitação e demais locais necessários à execução técnica, administrativa e registral, incluindo a instalação de estrutura de atendimento local pela contratada, conforme previsto na proposta técnica apresentada.

3.5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO SERVIÇO:

3.5.1. Planejamento e estruturação do Programa Municipal de Regularização Fundiária;

3.5.2. Levantamentos topográficos e georreferenciados;

3.5.3. Cadastro socioeconômico dos ocupantes;

3.5.4. Elaboração de projetos de regularização fundiária, memoriais descritivos e plantas técnicas;

3.5.5. Análises jurídicas da dominialidade e da ocupação;

3.5.6. Elaboração de estudos ambientais e de risco, quando necessários;

3.5.7. Apoio à mobilização social e à comunicação institucional do programa;

3.5.8. Articulação com órgãos públicos e cartórios de registro de imóveis;

3.5.9. Apoio à instrução administrativa, à obtenção da Certidão de regularização Fundiária e ao registro dos títulos.

3.5.10. Estudos urbanísticos, ambientais, de risco e geotécnicos;

3.5.11. Apoio jurídico e registral.

3.6. TABELA DE OPERAÇÕES POR FASES DA REURB:

Fases	Principais Atividades	Responsável
1. Planejamento e Abertura	Identificação preliminar do núcleo urbano informal:	Diretoria Operacional IGR
	Pré-delimitação geográfica por georreferenciamento do NUI;	Engenharia IGR
	Verificação do tempo de ocupação e finalidade da ocupação (moradia, uso misto etc.);	Jurídico IGR
	Pré análise de Identificação do tipo de domínio (público ou privado);	Jurídico IGR
	Pré levantamento da situação fundiária, jurídica e urbanística;	Jurídico IGR
	Mapeamento dos Stakeholders do NUI; Interagir e vincular as Associações de bairros ao projeto;	Institucional IGR
	Realizar processo seletivo local, para possibilitar a contratação de mão de obra local, de preferência moradores dos núcleos, como cadastradores e ou equipe de apoio ao	

	projeto.	
	Elaboração do Cronograma físico-financeiro direcionado para cada NUI, respeitando às cláusulas contratuais.	Diretoria Comercial IGR
2. Comunicação Estratégica a ser aplicada durante todas as fases dos processos de REURB	Brainstorming;	Comunicação IGR
	Elaboração e Planejamento das campanhas;	Comunicação IGR
	Validação e Aprovação com a Prefeitura Municipal e a SEHAB de Congonhas das campanhas;	Comunicação IGR
	Divulgação digital e offline: cards para redes sociais, vídeos institucionais, áudio, carro de som, panfleto e panfletagem, cartilhas, adesivos, banners, faixas, dentre outros.	Comunicação IGR
	Engajamento com líderes e influenciadores;	Comunicação IGR
3. Cadastro Socioeconômico	Reunião Comunitária Local e ou Audiência Pública;	Comunicação, Coordenação Cadastro e Assistente Social do IGR
	Plantão Tira-dúvidas e Plantão Jurídico;	Coordenação Cadastro e Jurídico IGR
	Realização do cadastro socioeconômico e fundiário	Coordenação Cadastro
	Entrevistas com os ocupantes;	Assistente Social IGR
	Levantamento de documentos pessoais, de renda e de posse;	Coordenação Cadastro
	Identificação de famílias de baixa renda e vulnerabilidade social;	Assistente Social IGR
	Qualificação social individual com laudo da Assistente Social do IGR.	Assistente Social IGR
	Qualificação do NUI considerando a qualificação individual e Decreto Municipal	Assistente Social e Jurídico do IGR
4. Levantamentos Técnicos, Urbanísticos e Jurídicos	Levantamento topográfico georreferenciado, utilizando a rede de referência cadastral municipal;	Engenharia IGR
	Implantação da base cartográfica geoespacial;	Engenharia IGR
	Vetorização dos limites dos lotes, logradouros e edificações;	Engenharia IGR
	Avaliação da situação da infraestrutura urbana existente (água, esgoto, drenagem, energia, iluminação, acesso);	Engenharia IGR
	Verificação de passivos ambientais e APPs (áreas de preservação permanente);	Engenharia IGR

	Identificação de restrições legais ou riscos geotécnicos;	Engenharia IGR
5. Instauração da REURB	Instauração do Processo, com apresentação do Perímetro do NUI Georreferenciado e Qualificação do NUI (após cadastro socioeconômico ou antes da realização do cadastro, desde que amparado por Decreto Municipal ou Plano Diretor ou Lei Municipal que determine que o NUI em questão é área zona de interesse social.	Jurídico IGR
	Buscas Cartorárias;	Jurídico IGR
	Levantamento de matrículas, transcrições ou registros cartoriais atingidos;	Jurídico IGR
	Verificação de titularidade do solo (público/privado; federal, estadual ou municipal);	Jurídico IGR
	Elaboração das Notificações e garantias do contraditório;	Jurídico IGR
	Elaboração das Notificações de confrontantes, titulares de domínio, terceiros interessados e órgãos públicos;	Jurídico IGR
	Identificação de ações judiciais, penhoras ou ônus reais.	Jurídico IGR
	Envio das Notificações	Prefeitura
6. Elaboração do PRF	Elaboração do PRF nos termos do art. 35 da Lei 13.465/17 e demais legislações correlatas;	Engenharia IGR
	Proposta de adequação urbanística (abertura, alargamento ou prolongamento de vias; implantação de equipamentos públicos; relocação, se necessário);	Engenharia IGR
	Estudo de viabilidade ambiental;	Engenharia Ambiental IGR
	Estudo técnico para obras de infraestrutura essencial.	Engenharia IGR
	Estudo técnico para REURB em áreas tombadas pelo Patrimônio Histórico. Levantar as restrições legais e diretrizes do órgão de proteção do patrimônio (IPHAN, IEPHA, etc.).	Engenharia, Jurídico e Institucional IGR
	Manifestação dos órgãos técnicos: Secretarias municipais, Conselhos Municipais e Outros necessários conforme a legislação Municipal;	Prefeitura
	Análise de órgãos estaduais ou federais, se necessário;	IGR e Prefeitura
	Aprovação do PRF e expedição do Certidão de Regularização Fundiária (CRF);	Prefeitura
	Assinatura da autoridade competente e Publicação no Diário Oficial ou meio equivalente.	Prefeitura

8. Registro e Prazos Legais	Apresentação da CRF ao Cartório: Requerimento acompanhado do projeto técnico aprovado e documentos conforme o art. 36 da Lei 13.465/2017.	Diretoria Operacional IGR
	Acompanhamento dos prazos cartoriais;	Diretoria Operacional IGR
	Acompanhamento das notas Devolutivas do CRI;	Diretoria Operacional IGR
	Respostas e ou atendimento às Notas Devolutivas do CRI;	Jurídico e Engenharia IGR
	Registro da REURB na matrícula da gleba: Abertura de matrículas individualizadas para cada lote e Registro dos títulos de domínio (legitimação fundiária, posse, usucapião, doação etc.).	Cartório
9. Cerimônia e Entrega dos Títulos	Planejamento da Cerimônia pública de entrega	Comunicação e Institucional IGR
	Entrega dos Títulos	Comunicação e Institucional IGR e Prefeitura
10. Sustentabilidade Integrada (Iniciativa Pro Bono) – Projeto Social/Contrapartida do IGR	Mapeamento de oportunidades socioambientais;	Sustentabilidade e Institucional IGR, Prefeitura e Comunidade
	Criação e acompanhamento do Conselho Comunitário de Transformação;	
	Execução e ou apoio do IGR à projetos socioambientais no NUI;	
	Monitoramento do impacto dos projetos estratégicos.	

3.7. Mister salientar que a Instauração da REURB poderá preceder a etapa do cadastro socioeconômico, na existência de caracterização dos NUIs em áreas de interesse social pelo Plano Diretor Municipal ou através de Decretos Municipais.

4. CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação.

5. CLÁUSULA QUINTA - PREÇO (art. 95, V)

5.1. O valor estimado da contratação corresponde ao montante anual de até **R$ 5.060.000,00 (cinco milhões e sessenta mil reais)**, conforme proposta técnica e financeira apresentada pela instituição especializada e integrante do processo administrativo**.**

5.2. A estimativa foi definida com base em valor unitário de R$ 2.530,00 (dois mil quinhentos e trinta reais) por imóvel regularizado, aplicado à previsão de atendimento de até 2.000 (dois mil) imóveis por exercício, observadas as diretrizes de priorização, a emissão de ordens de serviço por Núcleo Urbano Informal (NUI) e o interesse público.

Item	Etapa/Medição	Percentual	Valor unitário por imóvel
1	Levantamento Aerofotogramétrico do NUI para fins de REURB.	20%	R$ 506,00
2	Planejamento, Divulgação da Abertura dos Cadastros no NUI com realização de reunião comunitária ou audiência pública.	10%	R$ 253,00
3	Realização do Cadastro Socioeconômico para fins de REURB.	10%	R$ 253,00
4	Instauração da REURB no NUI.	20%	R$ 506,00
5	Entrega da do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) e estudos ambientais e de risco do Núcleo	10%	R$ 253,00
6	Protocolo no Cartório de Registro de Imóveis da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do PRF.	20%	R$ 506,00
7	Aprovação pelo Cartório do Registro da CRF e PRF do Núcleo.	10%	R$ 253,00
8	Valor residual	valor residual	
	Total	100%	R$ 2.530,00

5.3. O valor global estimado, compreende ainda, a execução de **serviços preliminares**, no montante de **R$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais),** destinados à:

5.3.1. Elaboração do Programa Municipal de Regularização Fundiária para o horizonte de 03 (três) anos;

5.3.2. Realização do diagnóstico técnico e da matriz de priorização dos Núcleos Urbanos Informais;

5.3.3. Elaboração e implantação do Plano de Comunicação e Mobilização Social do Programa Municipal de REURB.

5.4. Os serviços preliminares possuem caráter estruturante, sendo indispensáveis à organização e eficiência da política municipal de regularização fundiária, não configurando custo adicional, uma vez que seu valor será compensado e abatido nas primeiras medições dos serviços executivos, conforme metodologia prevista na proposta apresentada.

5.5. O quantitativo anual de até 2.000 imóveis constitui estimativa máxima, não gerando obrigação de contratação integral, sendo o faturamento apurado com base na quantidade efetivamente regularizada

5.6. O valor encontra-se fundamentado em parâmetros de mercado, contratos similares executados em outros municípios e referências oficiais, mostrando-se compatível, razoável e vantajoso para a Administração Pública,

nos termos do art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

6. CLÁUSULA SEXTA – DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela CONTRATADA.

6.2. O prazo para liquidação da despesa será de 15 (quinze) dias úteis, a contar do atesto da nota fiscal pela Administração.

6.2.1. Para os fins de liquidação, deverá ser observado o disposto no art. 63 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, certificando-se do adimplemento da obrigação do contratado nos prazos e forma previstos no contrato.

6.3. O prazo para pagamento, será de 15 (quinze) dias úteis para pagamento, a contar da liquidação da despesa.

6.4. Para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021, os prazos serão reduzidos pela metade.

6.5. Estes prazos poderão ser excepcionalmente prorrogados, justificadamente, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

6.6. O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não serão computados no prazo fixado.

6.7. Na hipótese de caso fortuito ou força maior que impeça a liquidação ou o pagamento da despesa, o prazo para o pagamento será suspenso até a sua regularização, devendo ser mantida a posição da ordem cronológica que a despesa originalmente estava inscrita.

6.8. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam: inscrição no CPF ou no CNPJ; inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal; regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal; regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS; regularidade perante a Justiça do Trabalho; cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

6.9. Previamente ao pagamento, a Administração deve verificar a manutenção das condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta e identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas, mediante a consultas no CEIS e CNJ, ou outros que lhe sobrevierem.

6.10. A eventual perda das condições de que trata o caput não enseja, por si, retenção de pagamento pela Administração.

6.11. Verificadas quaisquer irregularidades que impeçam o pagamento, a Administração deverá notificar o fornecedor contratado para que regularize a sua situação, no prazo de até 30 (trinta) dias, sem prejuízo do pagamento do montante devido.

6.11.1. A permanência da condição de irregularidade, sem a devida justificativa ou com justificativa não aceita pela Administração, pode culminar em rescisão contratual, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e da aplicação de penalidades cabíveis, observado o contraditório e a ampla defesa.

6.12. É facultada a retenção dos créditos decorrente do contrato, até o limite dos prejuízos causado à Administração Pública e das multas aplicadas, nos termos do inciso IV do art. 139 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.13. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

6.14. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.14.1. As retenções referentes ao Imposto sobre a Renda serão efetuadas sobre qualquer forma de pagamento, nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.234/2012 e do Decreto Municipal nº 7.609/2023.

6.14.2. Não será efetuado o pagamento de Documento Fiscal emitido em desconformidade com as normas supracitadas.

6.14.3. As pessoas jurídicas amparadas por isenção, não incidência ou alíquota zero devem informar essa condição no documento fiscal, inclusive o enquadramento legal, sob pena de, se não o fizerem, sujeitarem-se à retenção do IR e das contribuições sobre o valor total do documento fiscal, no percentual total correspondente à natureza do bem ou serviço.

6.15. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

6.16. O pagamento será realizado de forma parcelada, por Núcleo Urbano Informal (NUI), conforme ordens de serviço emitidas pela Secretaria Municipal de Habitação e medições atestadas pela fiscalização do contrato.

6.17. Os valores serão apurados com base:

6.17.1. No valor unitário de R$ 2.530,00 por imóvel regularizado;

6.17.2. Na quantidade efetivamente cadastrada e regularizada por NUI;

6.17.3. Nos percentuais correspondentes às etapas executadas, conforme metodologia prevista na proposta técnica apresentada.

6.18. O pagamento ficará condicionado:

6.18.1. Ao atesto da execução dos serviços pela Fiscal Técnica;

6.18.2. À apresentação da documentação fiscal pertinente;

6.18.3. À comprovação de regularidade fiscal e trabalhista da contratada.

6.19. Eventuais diferenças entre o quantitativo estimado e o efetivamente executado serão ajustadas na última medição do respectivo NUI, conforme apuração final.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

7.1. Os custos com a presente contratação correrão por conta da(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

Ficha: 741
Órgão: 23
Unidade: 01
Função: 04

Sub-função: 125
Programa: 0002
Atividade: 2.166 - Regularização Fundiária
339039 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
Fonte: 1500

8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

8.1. Gestão e governança do programa:

8.1.1. Exercer a **coordenação e supervisão** da execução contratual, garantindo aderência às prioridades e ao interesse público;

8.1.2. Manter e apoiar o funcionamento da **Comissão Municipal de Regularização Fundiária (CMRF)**, inclusive para deliberações e encaminhamentos necessários ao rito da REURB. (RACI: SEHAB “A” / CMRF “C/R”);

8.1.3. Emitir **ordens de serviço por Núcleo Urbano Informal (NUI)**, definindo escopo, prioridade e cronograma macro por projeto/NUI, conforme necessidade municipal.

8.2. Fornecimento de informações, documentos e apoio institucional:

8.2.1. Disponibilizar documentos e informações sob guarda municipal (cadastros existentes, plantas, legislação urbanística local, diretrizes, decretos e atos correlatos), sempre que necessários para instrução técnica e jurídica;

8.2.2. Garantir **articulação intersetorial** com demais Secretarias, conselhos e órgãos municipais para manifestações técnicas e providências administrativas necessárias (ex.: infraestrutura essencial, diretrizes urbanísticas, análise de impactos etc.

8.3. Atos administrativos e decisões que dependem da autoridade municipal:

8.3.1. Praticar os atos administrativos que são típicos do Município, tais como:

8.3.1.1. aprovação do PRF;

8.3.1.2. **expedição/assinatura da CRF** pela autoridade competente e;

8.3.1.3. publicação em meio oficial, quando aplicável.

8.3.2. Apoiar a instauração formal dos procedimentos municipais de REURB e garantir os encaminhamentos administrativos internos associados.

8.4. Comunicação institucional e participação social:

8.4.1. Validar previamente, por meio da comunicação institucional municipal, **todo material de comunicação** produzido no âmbito do programa (campanhas, artes, vídeos, materiais físicos), garantindo aderência à identidade institucional e às diretrizes de comunicação pública;

8.4.2. Apoiar a mobilização social e a realização de reuniões comunitárias/audiências públicas quando demandadas pelo rito e cronograma**.**

8.5. Fiscalização, recebimento, medição e pagamento:

8.5.1. Designar formalmente **Gestor(a) do Contrato** e **Fiscal Técnica**, assegurando rotinas de fiscalização, validação de produtos e atesto de medições;

8.5.2. Realizar o **recebimento e atesto** dos produtos/etapas executadas, conforme critérios definidos contratualmente e nas ordens de serviço;

8.5.3. Efetuar os **pagamentos devidos** após atesto, observando as etapas/medições pactuadas e a regularidade fiscal.

8.6. Relação com o Registro de Imóveis e órgãos externos:

8.6.1. Assegurar apoio institucional à interlocução com cartórios e órgãos públicos quando necessário (inclusive respostas administrativas e articulações), sem prejuízo do acompanhamento técnico-operacional pelo contratado. (RACI: Cartório "A" em prazos/registro; IGR "R" em acompanhamento e respostas técnicas).

9. CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XVI e XVII)

9.1. Execução técnica integral e multidisciplinar:

9.1.1. Executar, de forma contínua e por NUI, as atividades técnicas necessárias à REURB-S, incluindo diagnóstico, planejamento, levantamentos georreferenciados, peças técnicas, estudos específicos, cadastro socioeconômico, análises jurídicas e instrução para CRF/registro, conforme proposta e ordens de serviço emitidas;

9.1.2. Elaborar o Programa Municipal de REURB (horizonte de 03 anos), com diagnóstico, classificação de NUIs e matriz de priorização, conforme metodologia proposta.

9.2. Comunicação estratégica e mobilização social:

9.2.1. Planejar e executar comunicação estratégica transversal, produzir materiais de divulgação (digital e offline) e apoiar ações comunitárias, submetendo previamente os materiais à validação da comunicação institucional municipal;

9.2.2. Realizar ações de participação comunitária, plantões tira-dúvidas e interações com lideranças, quando previstos no cronograma do NUI.

9.3. Acompanhamento registral e articulação técnica:

9.3.1. Realizar a interlocução técnica e operacional com serventias extrajudiciais, incluindo **protocolo/acompanhamento**, gestão de prazos e **respostas a notas devolutivas**, até a conclusão registral, conforme rito aplicável e responsabilidades do processo. (RACI: IGR "R" em acompanhamento/respostas; Cartório "A" em prazos/registro;

9.4. Conformidade técnica, qualidade e responsabilidade professional:

9.4.1. Garantir que levantamentos e peças técnicas sejam produzidos por profissionais competentes, com as respectivas responsabilidades técnicas (ART/RRT quando exigível);

9.4.2. Manter equipe técnica qualificada e capacidade operacional para execução simultânea de projetos, cumprindo cronogramas pactuados;

9.5. Instalação e suporte local:

9.5.1. Implantar estrutura de atendimento/apoio local no município durante a vigência contratual, para suporte a interessados, gestão documental e demandas operacionais, conforme previsto na proposta;

9.6. Relatórios, medição e transparência de execução:

9.6.1. Apresentar relatórios, entregáveis e evidências de execução por etapa/medição, permitindo verificação objetiva pela fiscalização municipal;

9.6.2. Submeter medições e documentos fiscais conforme as etapas previstas, respeitando a lógica de apuração por NUI e quantitativo efetivo.

9.7. Pós-entrega e demandas complementares:

9.7.1. Executar à emissão de **CRFs complementares** durante a vigência contratual e, conforme previsto, por período adicional após o encerramento, quando aplicável aos beneficiários que aderirem posteriormente ao processo do NUI.

9.8. OBRIGAÇÕES COMUNS:

9.8.1. Atuar de forma integrada para mitigação de riscos técnicos, sociais, ambientais e registrários, conforme matriz de risco e governança do ETP.

9.8.2. Assegurar troca tempestiva de informações, validações e decisões, evitando retrabalho e atrasos cartorários.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

10.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

10.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

10.6. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

10.7. O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

10.8. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

10.9. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

10.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data¸ horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

10.11. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

10.12. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

11.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº. 14.133/2021.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV).

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

12.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato.

12.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

12.1.3. Der causa à inexecução total do contrato.

12.1.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

12.1.5. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato.

12.1.6. Praticar ato fraudulento na execução do contrato.

12.1.7. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.

12.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas AO CONTRATADO que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

12.2.1. Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos itens “12.1.2.” ao “17.1.4.”, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos itens “12.1.5.” ao “12.1.8.”, bem como nos itens “12.1.2.” ao “12.1.4.”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ((art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.2.4. Multa:

12.2.4.1. **Moratória** de 0,33% (trinta e três décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias, o que configura inexecução parcial.

12.2.4.2. **Moratória** de 10% (dez por cento) a 30% (vinte por cento), por atraso superior a 30 (trinta) dias, o que configura inexecução total do contrato.

12.2.4.3. **Moratória** de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso injustificado, até o máximo de 3% (três por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

12.2.4.3.1. O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

12.2.4.4. **Compensatória**, para as infrações descritas nos itens “12.1.5.” ao “12.1.8.”, de 20% a 30% do valor do Contrato.

12.2.4.5. **Compensatória**, para a inexecução total do contrato prevista no item “12.1.3.”, de 20% a 30% do valor do Contrato.

12.2.4.6. Para infração descrita no item “12.1.2.”, a multa será de 10% a 20% do valor do Contrato.

12.2.4.7. Para infrações descritas no item “12.1.4.”, a multa será de 1% a 10% do valor do Contrato.

12.2.4.8. Para a infração descrita no item “12.1.1.”, a multa será de 1% a 10% do valor do Contrato.

12.3. A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4. Todas as sanções previstas poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado.

12.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.8. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

12.8.1. A natureza e a gravidade da infração cometida.

12.8.2. As peculiaridades do caso concreto.

12.8.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes.

12.8.4. Os danos que dela provierem para o Contratante.

12.9. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.11. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no

Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Municipal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

12.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL. (art. 92, XVIII).

13.1. A fiscalização decorrente desta contratação, será acompanhada e fiscalizada pelos servidores indicados no item "14.9." ou pelo respectivo substituto designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidia-los com informações pertinentes a essa atribuição, nos termos do artigo 117 da Lei Federal nº. 14.133/2021.

13.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

13.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

13.4. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidia-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

13.5. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

13.6. Os gestores dos contratos serão os servidores indicados no item "14.9." com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, especialmente:

13.6.1. Analisar a documentação que antecede o pagamento.

13.6.2. Analisar os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

13.6.3. Analisar eventuais alterações contratuais, após ouvido o fiscal do contrato.

13.6.4. Analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto contratado.

13.6.5. Acompanhar o desenvolvimento da execução através de relatórios e demais documentos relativos ao objeto contratado.

13.6.6. Decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou a realização de serviços.

13.7. O contratado deverá indiciar um responsável legal com respectivos contatos (e-mail, celular e WhatsApp), com poderes para representá-lo perante essa Municipalidade na execução do contrato decorrente da licitação objeto deste instrumento.

13.8. O contratado deverá manter o preposto aceito pela Administração durante todo o fornecimento do bem para representa-lo na execução do contrato.

13.9. GESTORES E FISCAIS DOS CONTRATOS:

13.9.1. A gestora do contrato, será a servidora **Srª. Eduarda Assis Carmo, matrícula nº 20147239**, **Diretora de Regularização Fundiária, e-mail: eduarda.carmo@congonhas.mg.gov.br,** com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, conforme disposto no Decreto Municipal nº 7.963/2024.

13.9.2. A fiscalização decorrente desta contratação, será acompanhada e fiscalizada pela servidora **Srª. Maysa Passos Rodrigues, Gerente de Regularização Fundiária , matrícula nº 20147243, e-mail: maysa.rodrigues@congonhas.mg.gov.br**, nos termos do artigo 117 da Lei Federal nº. 14.133/2021, que deverá cumprir o disposto no Decreto Municipal nº 7.963/2024.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

14.1. O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

14.2. Unilateralmente, na hipótese de descumprimento de prazos ou especificações pela contratada, com fundamento no artigo 138, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

14.3. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e

b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO.

15.1. É prevista a aplicação da Lei federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, regulamentada pelo Decreto Municipal n/ 6.826, de 27 de maio de 2019, de acordo com a seguinte clausula:

15.1.1. Na forma da Lei federal n° 12.846/2013, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 6.826/2019, para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, das ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar poderá oferecer, dar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por contra própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer pais, seja de forma direta ou indireta quando ao objeto deste instrumento, ou de outra forma que não relacionada a este instrumento, devendo garantir, ainda, que seu prepostos, gestores, fiscais , servidores públicos e colaboradores ajam da forma e observando sempre a legislação pertinente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

16.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ALTERAÇÕES

17.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

17.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

17.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

17.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - PUBLICAÇÃO.

18.1. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021).

18.2. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos, conforme determina o art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021.

18.3. Conforme Decreto Nº. 7.963 de 17 de dezembro de 2024, o Termo de Referência deverá ser publicado junto ao ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato, como anexo, no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, bem como no Portal de Transparência do município, sem necessidade de registro ou de identificação para acesso.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – ALINHAMENTO COM POLÍTICAS PÚBLICAS

19.1. A presente demanda está em consonância com a legislação federal aplicável à Regularização Fundiária Urbana, com diretrizes constitucionais e infraconstitucionais relacionadas ao direito social à moradia, com os instrumentos de planejamento urbano e fundiário vigentes no Município, bem como com os princípios da função social da propriedade e à promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. O Município de Congonhas reserva-se no direito de impugnar a prestação de serviço, se esta não estiver de acordo com as especificações contidas neste Contrato.

20.2. Fica eleito o foro da Comarca de Congonhas como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.

Congonhas, 16 de março de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
HUGO CESAR MELILLO
Data: 17/03/2026 13:25:26-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

INSTITUTO GESTAO RESULTADO:26355852000195
Assinado de forma digital por INSTITUTO GESTAO RESULTADO:26355852000195
Dados: 2026.03.17 14:33:14 -03'00'

Hugo César Melilo
Secretário Municipal de Habitação

Felipe José Percegoni Vidal
INSTITUTO GESTÃO RESULTADO

TESTEMUNHAS: 1- 2-