

PROJETO BÁSICO**1. OBJETO**

- 1.1. Contratação de empresa especializada para elaboração de laudos de avaliações de imóveis de interesse da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB MINAS, em todo o Estado de Minas Gerais, conforme especificações, exigências e quantidades estabelecidas neste Projeto Básico.

LOTE 1				
Item	Código do Portal de Compras	Especificação	Un.	Quantidade
1	000085626	SERVIÇO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COM EMISSÃO DE LAUDO	un.	50

2. DETALHAMENTO DO OBJETO

- 2.1. A seguir, segue a relação dos bens imóveis da COHAB MINAS que serão objetos de avaliação e reavaliação:

RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS			
Município	Terrenos		
	Empreendimento	Localização	Área Total (m²)
Belo Horizonte	C.H. Serra Verde	Quadra 8 / Lote 02	17.866,10
	C.H. Túnel do Ibirité	Campo de Futebol e adjacências = 41.151,25 m²	42.305,00
	C.H. Túnel do Ibirité	Quadra 17 = 1.153,75 m²	
	C.H. Vale do Jatobá	Quadra 81/ Lote 1B	15.119,06
Carandaí	C.H. Benjamim Pereira Baeta II	Área Remanescente = 46.064,26 m² Quadra 3, Lotes 1 a 3; Quadra 4, Lotes 1 a 3; Quadra 7, Lotes 13 a 16; Quadra 8, Lote 11; Quadra 9, Lotes 2 a 4; Quadra 25, Lotes 1 e 2 = 4.117,94 m²	50.182,20
Conselheiro Lafaiete	Fazenda Remonta	B3A = 86.932,92 m²	294.139,87
		B3B = 50.299,60 m²	
		B3C = 156.907,35 m²	
Contagem	C.H. Vereador Jose Custodio de Oliveira	--	20.700,00
Divinópolis	Lagoa dos Mandarins	604 lotes - todos inseridos em um único empreendimento.	149.381,19
Felixlândia	C.H. Ribeirão do Bagre	Quadra 01 = 2.867,00	4.992,00
	C.H. Ribeirão do Bagre	Quadra 11 = 2.125,00	
	C.H. Ribeirão do Bagre I	AR 1 = 46.614,47	171.366,23
	C.H. Ribeirão do Bagre I	AR 2 = 9.267,07	
	C.H. Ribeirão do Bagre I	AR 3 = 115.484,69	
Januária	Alto dos Poções ou Tiririca	Faixa 1 = 178.454,19 m²	261.637,37
		Faixa 2 = 42.626,51 m²	
		Faixa 3 = 40.556,67 m²	

Lavras	Residencial Caminho das Águas / Vila Mariana	A1 – Remanescente bruta = 503.881,41 m²	622.739,62
		A2 – Q. 62ª – Lotes 1 a 6 = 1.524,39 m²	
		A3 – Q. 55 – Lotes 1 a 7 = 3.360,00 m²	
		A4 – Q.54 – Lotes 1 a 15 = 3.760,00 m²	
		A5 – Q. 56A – Eq. Privado = 3.675,97 m²	
		A6– Remanescente 1 = 18.542,24 m²	
		A7– Remanescente 2 = 87.995,61 m²	
Nova Lima	C.H. Oswaldo Barbosa Pena II	Quadra 9, Lotes 2 ao 23 = 6.686,60 m²	6.686,60
		Quadra 18, Lote 5=317,09 m²	
Passos	C.H. Nossa Senhora da Penha	Quadra 20	9.143,50
Pouso Alegre	C.H. Custódio Ribeiro de Miranda	Q. 7 - Área 1 = 3.000,00 m²	12.117,84
		Q. 7 - Área Remanescente = 4.551,44 m²	
		Q. 7 - Área Invadida Vestiário = 146,88 m²	
		Q. 7 - Área Invadia Aeroporto = 4.419,52 m²	
Ribeirão das Neves	Fazenda da Mata	Terreno Indiviso	1.411.773,87
Sabará	Fazenda Marzagão	"Área 01" = 261.230,10 m²	619.450,09
		"Área 02" = 54.000,00 m²	
		"Área 03" = 30.000,00 m²	
		"Área 04" = 20.000,00 m²	
		"Área 05" = 33.063,87 m²	
		"Área 06" = 7.133,29 m²	
		"Área 07" = 152.395,78 m²	
		"Área 08" = 61.627,05 m²	
Santa Luzia	C.H. Novo Centro	Q6-17 Lotes; Q15-38; Q16-28; Q17-19; Q18-8; Q19-23; Q20-5; Q28-10. (Total = 148 Lotes)	41.335,92
Santa Luzia	Fazenda Boa Esperança	Gleba 1 = 124.502,00 m²	377.230,00
		Glebas 3, 6 e 9 = 252.728,00 m²	
Três Corações	C.H. Odilon Rezende de Andrade	Quadra 21 A = 35.758,03	53.417,17
	C.H. Odilon Rezende de Andrade	Quadra 39 A = 17.659,14	
Uberaba	Margarida Rosa Azevedo I	Quadra 29	12.922,50
Uberlândia	Luizote de Freitas III	--	9.514,60
Vespasiano	CH Morro Alto	Área Remanescente 3C	2.215,00
	CH Morro Alto	Área Remanescente 3D	2.060,00
	CH Morro Alto	Área Remanescente 3F	6.900,37
	CH Morro Alto	Área Remanescente 3E = 2.721,46 m²	51.114,27
		Área Remanescente 3G (48.889,75 m²) excluindo área vendida para CEMIG (496,64 m²) = 48.392,81 m²	
Soma			4.266.310,37

2.1.1. Os bens imóveis relacionados na tabela acima referem-se a uma previsão de serviços a serem executados, no entanto, a contratação está vinculada à demanda da COHAB MINAS.

2.1.2. Neste caso, a falta de contratação de qualquer serviço não justificará indenização à CONTRATADA.

2.1.3. No Laudo de Avaliação deverá constar o valor total da área total, bem como os valores das áreas subdivididas, inclusive lotes, discriminados na coluna "Localização".

2.2. Os trabalhos deverão ser realizados em conformidade com a Norma Brasileira de Avaliações e Perícias de Engenharia,

ABNT NBR 14653-1:2019 (Parte 1: Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2:2011 (Parte 2: Imóveis Urbanos), e, além das normas especificadas é necessário conhecimento de normas e legislações específicas para cada tipo de trabalho avaliatório, sempre observando as leis municipais, estaduais, federais e regulamentos do CREA, CONFEA e ABNT.

- 2.3. Os trabalhos correspondentes à esta prestação de serviço deverão contemplar itens como elaboração de Laudos de Avaliações apresentados no formato Completo e conforme normas e legislações acima especificadas.
- 2.4. Os profissionais de Engenharia de Avaliações devem estar permanentemente atualizados e bem informados de conhecimentos específicos que se renovam e ampliam-se constantemente.
- 2.5. As despesas com deslocamento, incluindo hospedagem, alimentação e transporte, são de responsabilidade da CONTRATADA.
- 2.6. Reavaliação
 - 2.6.1. A COHAB MINAS poderá optar por emitir nova Ordem de Serviço para o mesmo terreno, quando for de seu interesse, normalmente após transcorrer o prazo de doze meses da elaboração do laudo anterior, para reavaliação do imóvel.

3. JUSTIFICATIVA PARA O AGRUPAMENTO DE ITENS EM LOTES

- 3.1. Os itens foram agrupados em um único lote. Esta opção justifica-se pela atratividade e ganho de escala no mesmo.

4. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

- 4.1. A contratação do serviço descrito no objeto justifica-se pelas razões relatadas a seguir:

Conforme NBR 14653-1:2019– Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais, subitem 6.6 – Escolha da Metodologia: “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis”.

A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão:

- A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados disponíveis. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.
- A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados de mercado (quantidade, qualidade, natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Devido as peculiaridades singulares e distintas dos imóveis de propriedade da Cohab Minas, formada de imóveis muito valorizados e outros bem menos valorizados, de padrão popular, remanescentes de alguns conjuntos habitacionais espalhados por todo estado, leste/oeste, norte/sul, há necessidade de se produzir e elaborar laudos de avaliação apresentados nos formatos **Completo e Simplificado**, respectivamente com especificação de alcance desejado de elevados graus de fundamentação e precisão e **Laudos de Avaliação de Uso Restrito**, que podem ser dispensados de especificação, conforme especificado nas normas:

- ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais, item 10 – Laudo de Avaliação de Uso Restrito: “O laudo de avaliação de uso restrito obedece às condições específicas e pré-combinadas entre as partes contratantes, no que tange à sua confidencialidade, finalidade ou utilização.”.
- ABNT 14653-2:2011 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, subitem 9.1.3 – “Os Laudos de Uso Restrito podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.”.

Conforme Resolução da Diretoria desta Cohab Minas nº 377/2018, engenheiros, funcionários da Cohab Minas treinados para a execução na modalidade de laudo apresentado no formato **Simplificado**, seriam disponibilizados para a elaboração de **Laudos de Avaliação de Uso Restrito**.

Os **Laudos de Avaliação de Uso Restrito** seriam utilizados para avaliações de imóveis reintegrados e/ou remanescentes de conjuntos habitacionais implantados pela companhia, pulverizados por todo o Estado de Minas Gerais.

Esse procedimento é necessário devido à grande demanda de avaliações de unidades habitacionais reintegradas ao patrimônio da empresa, de curto prazo para sua execução, para posterior comercialização.

A urgência das necessidades da regularização dessas situações é prioridade para as comercializações desses imóveis que gerariam novas receitas, dariam maior proteção as habitações em diminuir estragos, depredações, e/ou novas invasões de unidades já reintegradas.

Outro fato considerado é a dificuldade de acesso a imóveis, de localizações bastante distintas, situados por conjuntos habitacionais espalhados por diversas cidades do interior do Estado de Minas Gerais, com demanda para avaliação de uma única habitação isolada numa determinada cidade, aguardando providências de avaliações para a regularização de sua situação.

Por tudo acima especificado, foi determinante a utilização do **Laudos de Avaliação de Uso Restrito** elaborados por engenheiros treinados da companhia, pois o laudo de alta fundamentação seria inviabilizado pelos altos custos, prazos e procedimentos de despesas desnecessárias, e, que valores de mercado de alienação de diversos desses imóveis reintegrados, não comportariam esses procedimentos.

Entretanto, deve-se considerar que, a rigor, a companhia também necessita de **Laudos de Avaliações** apresentados no formato **Completo** elaborados em conformidade com as Normas Brasileiras de Avaliações e Perícias, ABNT NBR 14653-1:2019 (Parte 1: Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2:2011 (Parte-2: Imóveis Urbanos).

Além das normas acima especificadas é necessário conhecimento de outras normas e legislações específicas para cada tipo de trabalho avaliatório, sempre observando as leis municipais, estaduais, federais e regulamentos do CREA, CONFEA E ABNT.

Portanto, considerando que a Cohab Minas não possui em seu quadro de empregados, profissional com experiência e expertise na elaboração de Laudos de Avaliações com especificação de alcance de graus elevados de fundamentação e precisão, e ainda, considerando que a Companhia, deve preservar com segurança o seu patrimônio, há necessidade da contratação de uma empresa especializada no assunto.

5. JUSTIFICATIVA DO QUANTITATIVO

- 5.1. A quantidade do serviço descrito no objeto justifica-se pelas razões relatadas a seguir: Os terrenos da Cohab Minas, objeto de possíveis alienações estão relacionados no modelo de proposta comercial.

6. AMOSTRA OU PROVA DE CONCEITO

Não se aplica.

7. APRESENTAÇÃO DOS SERVIÇOS E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

- 7.1. Apresentação dos Trabalhos: Deverá atender ao prescrito nas normas e legislações específicas e, ainda, atender ao descrito a seguir:

- 7.1.1. O Laudo de Avaliação Completo deverá ser datado e assinado em todas as páginas pelo profissional responsável pela avaliação.
- 7.1.2. O Laudo de Avaliação Completo deverá ser entregue impresso e encadernado em 01 (uma) via física colorida, assinada e em 01 (uma) via eletrônica, contendo o(s) arquivo(s) em formato editável e em PDF escaneado/assinado.
- 7.1.3. Deverá ser emitida ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, no caso de engenheiros ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, no caso de arquitetos, específica para cada Laudo de Avaliação Completo.
- 7.1.4. Como um dos anexos do laudo de avaliação de bem imóvel, a CONTRATADA deverá elaborar um mapa de situação (Ex: aplicativo “Google Earth Pro”) que contenha a localização do bem imóvel avaliando e de toda a pesquisa de mercado. Este mapa deverá ser impresso e fazer parte integrante do laudo de avaliação.
- 7.1.5. Deverão ser obtidas no mínimo 5 (cinco) fotos, tamanho 8,0 x 6,5 cm, coloridas (mínimo 5 megapixels) e georreferenciadas (em coordenadas UTM) do bem imóvel avaliando, sendo: 2 (duas) do logradouro em cada um dos sentidos da via, 1 (uma) da testada, mostrando a frente do imóvel e o logradouro e 2 (duas) internas.
 - 7.1.5.1. Somente serão aceitas fotos obtidas junto à internet ou fornecidas por terceiros, caso estas sejam complementares às obtidas no dia da vistoria do bem imóvel avaliando.
 - 7.1.5.2. Na impossibilidade do georreferenciamento em coordenadas UTM a serem estampadas nas fotografias, aceita-se a utilização de coordenadas geográficas.

7.2. Recebimento dos Trabalhos

- 7.2.1. As avaliações realizadas pela CONTRATADA poderão ser auditadas ou revisadas pela COHAB MINAS ou por preposto.
- 7.2.2. A(s) reemissão(ões) do Laudo de Avaliação Completo a partir da(s) correção(ões) ou retificação(ões) apontada(s) pela COHAB MINAS ou pelo preposto cujos erros sejam atribuíveis à CONTRATADA estão incluídas no preço deste serviço, devendo somente ser objeto de medição, após executadas todas as correções e reemissões que se fizerem necessárias, ou seja, quando não mais houver erros no laudo de avaliação para, em seguida, ser submetido à aprovação.
- 7.2.3. O recebimento do objeto contratual dar-se-á da seguinte forma:
 - a) Provisoriamente, pelo fiscal do contrato, quando da respectiva entrega, mediante Termo de Recebimento Provisório, para efeito de posterior verificação da sua conformidade e quantidade com as especificações constantes do Edital, do contrato e da proposta vencedora;
 - b) As eventuais impropriedades constatadas deverão ser registradas em documento próprio, no qual constarão as medidas a serem adotadas pela contratada e os respectivos prazos;
 - c) Uma vez verificado que o objeto contratual está em conformidade com as exigências do Edital, do contrato e da proposta vencedora, ele será recebido definitivamente pelo fiscal do contrato, com a lavratura do Termo de

- 7.2.4. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.

8. ORDEM DE SERVIÇO E ENTREGA

8.1. Ordem de Serviço

- 8.1.1. A CONTRATANTE emitirá Ordem de Serviço (OS), indicando o(s) bem(s) imóvel(is) onde será(ão) prestado(s) o(s) serviço(s) e o(s) prazo(s) para execução do(s) mesmo(s).
- 8.1.2. Os prazos de execução das "OS" são considerados a partir do recebimento da mesma pela CONTRATADA e não serão acumulativos, podendo ser emitida mais de uma "OS" simultaneamente.
- 8.1.3. Considerando que os serviços previstos neste Projeto Básico se referem apenas a uma previsão/estimativa de execuções de serviços, em caso de não emissão de Ordem de Serviço, a CONTRATADA não fará jus a qualquer indenização, multa e/ou recebimento de qualquer valor.

8.2. Prazo de Entrega

- 8.2.1. Os Laudos de Avaliação Completo, objeto deste Projeto Básico, deverão ser entregues em conformidade com o descrito em cada Ordem de Serviço (OS).

8.3. Local de Entrega

- 8.3.1. A CONTRATADA deverá entregar o objeto deste Projeto Básico conforme descrito a seguir:
- a) Meio físico: deverá ser encaminhado via Correios ou presencial na sede da CONTRATANTE: Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves – Rodovia Papa João Paulo II, 4001 - 14º andar – Prédio Gerais – Bairro Serra Verde – Belo Horizonte/MG – CEP: 31630-901.
 - b) Meio digital: devendo o recebimento ser confirmado por parte da CONTRATANTE:
 - I) ge@cohab.mg.gov.br
 - II) adenilson.dias@cohab.mg.gov.br
 - III) claudio.bisinoto@cohab.mg.gov.br

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 9.1. Após o recebimento pela CONTRATANTE do laudo de avaliação completo, a CONTRATADA deverá enviar para COHAB MINAS, sob os cuidados do fiscal, o documento de cobrança (Nota Fiscal/Fatura, preferencialmente eletrônica), com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência ao vencimento.
- 9.2. O pagamento será realizado após o recebimento definitivo do laudo de avaliação completo, e aceite da nota fiscal em até 30 (trinta) dias.
- 9.2.1. Se o documento de cobrança apresentar incorreções, o mesmo será devolvido à CONTRATADA e a contagem do prazo para o pagamento previsto no caput reiniciará a partir da data da reapresentação do documento corrigido e certificado pelo fiscal.
- 9.3. O pagamento será efetuado por meio de crédito em conta bancária a ser indicada pela CONTRATADA.
- 9.4. Todas as despesas incidentes à perfeita execução dos trabalhos, objeto desse Projeto Básico, tais como, taxas, impostos, encargos sociais e trabalhistas, assim como as despesas com deslocamento, incluindo hospedagem, alimentação e transporte, são de responsabilidade da CONTRATADA.

10. CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO

Não se aplica.

11. VISITA TÉCNICA

Não se aplica.

12. GARANTIA DO PRODUTO/SERVIÇO

- 12.1. Em conformidade com a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

13. GARANTIA CONTRATUAL

Não se aplica.

14. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

14.1. Capacitação Técnico-operacional

- 14.1.1. Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a

licitante prestou serviços de elaboração de laudos de avaliação conforme ABNT NBR 14653-1:2019 (Parte 1: Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2:2011 (Parte-2: Imóveis Urbanos).

14.2. Capacitação Técnico-profissional

14.2.1. Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, expedido em nome do responsável técnico com formação em engenharia de avaliações, devidamente registrado na entidade competente (comprovado através do cadastro ativo no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE), acompanhado da Certidão de Acervo Técnico – CAT e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, respectivas, comprovando experiência na elaboração de laudos de avaliação em terrenos com área mínima de 700.000 (setecentos mil) m².

14.3. Os atestados poderão ter seus quantitativos somados.

14.4. O(s) profissional(ais) cujo(s) atestado(s) tenha(m) atendido à exigência de capacidade técnica profissional deverá(ão) comprovar vínculo com a licitante na data da assinatura do contrato. Esta comprovação poderá ser feita através de cópia da Ficha de Registro do empregado, da CTPS, do Contrato de prestação de serviços ou documento equivalente.

14.4.1. Os profissionais indicados pela licitante para fins de comprovação da capacitação técnica profissional deverão participar dos serviços objeto desta licitação, admitindo-se sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela COHAB.

14.5. Os Atestados deverão conter informações que permitam a identificação do(s) emitente(s).

14.6. Se no texto do(s) Atestado(s) não houver elementos suficientes para permitir sua análise, a licitante poderá anexar a ele(s) outro documento que possa esclarecer esses dados, tais como Contratos, Termos Aditivos ou Declaração de seus emitentes, de modo a complementar as informações emanadas do(s) Atestado(s).

15. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

15.1. Certidão negativa de falência ou recuperação judicial da empresa, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou certidão negativa de insolvência civil expedida no domicílio da pessoa física, emitida nos últimos 06 (seis) meses.

16. PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

16.1. Será permitida a participação em consórcio.

17. SUBCONTRATAÇÃO

17.1. Não será admitida a subcontratação do objeto desta contratação.

18. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

18.1. A Contratada deverá cumprir fielmente as disposições previstas na legislação vigente, no contrato celebrado e no Edital da licitação ou no procedimento de contratação direta que o originou, atuando em consonância com os princípios da probidade e da boa-fé, cabendo-lhe, especialmente:

- a) Manter os requisitos e condições de habilitação fixados no processo de licitação ou contratação direta;
- b) Comunicar a imposição de penalidade que acarrete o impedimento de contratar com a COHAB, bem como a eventual perda dos pressupostos para a participação de licitação;
- c) Cumprir, dentro dos prazos assinalados, as obrigações contratadas;
- d) Reparar, corrigir, ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções decorrentes da execução;
- e) Responder pela correção e qualidade dos serviços/bens nos termos da proposta apresentada, observadas as normas éticas e técnicas aplicáveis;
- f) Reparar todos os danos e prejuízos causados diretamente à COHAB ou a terceiros, não restando excluída ou reduzida esta responsabilidade pela presença de fiscalização ou pelo acompanhamento da execução por parte do fiscal do contrato;
- g) Alocar os recursos materiais e humanos necessários à execução do objeto contratual, assumindo integral e exclusiva responsabilidade sobre todos e quaisquer ônus trabalhistas e previdenciários, bem como os atinentes a seguro com acidentes de trabalho de seus empregados, zelando pela fiel observância da legislação incidente;
- h) Pagar todos os encargos trabalhistas, fiscais e comerciais, que incidam ou venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o objeto do contrato, podendo a COHAB, a qualquer momento, exigir da contratada a comprovação de sua regularidade;
- i) Permitir vistorias e acompanhamento da execução do objeto pelo gestor e/ou fiscal do contrato;
- j) Obedecer às instruções e aos procedimentos estabelecidos pela COHAB para a adequada execução do contrato, apresentando as informações solicitadas e os documentos comprobatórios do adequado cumprimento das obrigações contratuais, tenham elas natureza principal ou acessória;
- k) Não infringir quaisquer direitos autorais, patentes ou registros, inclusive marcas, know-how ou trade secrets,

durante a execução do contrato, sendo responsável pelos prejuízos, inclusive honorários de advogado, custas e despesas decorrentes de qualquer medida ou processo judicial ou administrativo iniciado em face da COHAB, por acusação da espécie; e

- I) Designar 1 (um) preposto como responsável pelo contrato firmado com a COHAB, para participar de eventuais reuniões e ser o interlocutor da contratada, zelando pelo fiel cumprimento das obrigações previstas no instrumento, podendo a COHAB solicitar sua substituição, caso necessário.

18.2. A inadimplência da contratada quanto aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transfere à COHAB a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contrato.

18.3. No âmbito dos deveres de conduta decorrentes do princípio da boa-fé objetiva, a contratada deverá colaborar com a COHAB no âmbito do processo de demonstração da vantajosidade da contratação, mediante a cobrança de valores razoáveis e condizentes com os praticados no mercado e apresentação de informações detalhadas sobre seus custos unitários e sobre os preços cobrados perante outros clientes.

19. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

19.1. São obrigações da COHAB:

- I. Fiscalizar e avaliar a execução do Contrato, através do fiscal designado.
- II. Realizar o recebimento do objeto contratual, quando o mesmo estiver conforme.
- III. Realizar os pagamentos devidos à CONTRATADA, nas condições estabelecidas no Contrato.
- IV. Comunicar à CONTRATADA, por escrito:
 - a) Quaisquer instruções, procedimentos, irregularidades, imprecisões ou desconformidades sobre assuntos relacionados ao Contrato;
 - b) A abertura de procedimento administrativo para a apuração de condutas irregulares da CONTRATADA, concedendo-lhe prazo para o exercício do contraditório e ampla defesa;
 - c) A aplicação de eventual penalidade, nos termos do Contrato.

20. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Não se aplica.

21. MATRIZ DE RISCOS

- 21.1. Acontecimentos relativos à álea ordinária ou empresarial - risco que todo empresário e/ou pessoa física prestadora de serviços corre como resultado da própria flutuação do mercado – sendo previsíveis, serão de inteira responsabilidade da CONTRATADA.
- 21.2. Alterações de preços (acréscimos), porventura ocorridos nas despesas diretas e/ou indiretas incidentes na execução do objeto deste contrato, ainda que transcorra o prazo de 12 (doze) meses da assinatura do contrato, serão de responsabilidade da CONTRATADA.
- 21.3. A CONTRATADA assumirá responsabilidade civil e financeira por quaisquer danos causados à Cohab Minas e a terceiros relativos à execução dos serviços, a qualquer tempo.
- 21.4. Não será atendido, pedido de revisão do valor contratual com justificativa de incidência de despesas exigidas e previstas quando da elaboração da proposta.
- 21.5. O pedido de revisão do valor contratual para despesas decorrentes de caso fortuito ou de força maior, dependerá de análise e aprovação da Cohab Minas.
- 21.6. Os meios de prova de ocorrência de força maior ou caso fortuito serão aqueles declarados por entidades Públicas ou Órgãos Governamentais, ou constantes de publicação ou notícia na qual esteja confirmada a declaração de força maior ou caso fortuito por meios disponíveis, tais como jornal, revista ou em certificado emitido por uma companhia de seguro.
- 21.7. As obrigações trabalhistas decorrentes de ação judicial ou não são responsabilidade exclusiva da CONTRATADA. Caso a Cohab Minas seja compelida a assumir judicialmente encargos trabalhistas, será considerada como falha contratual, prevista no Regulamento de Licitações e Contratos da Cohab Minas, inclusive com pena de impedimento de participar de licitações e contratar com a Cohab Minas, bem como sendo aplicáveis as medidas cabíveis para efetivação do regresso pela Companhia em face da CONTRATADA.
- 21.8. Se a CONTRATANTE for chamada para responder em juízo, de forma subsidiária ou solidária, qualquer ação movida contra eventual subempreiteira ou fornecedor contratado será retido dos valores devidos à CONTRATADA até que sejam regularizados o processo, fato este que não excluirá as demais formas de ressarcimento.

22. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

22.1. A presente contratação será formalizada através da emissão de Contrato.

23. PRAZO DE VIGÊNCIA

23.1. O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, contados de sua assinatura, podendo ser

prorrogado.

24. ÍNDICE DE REAJUSTE

24.1. Ao final de 12 meses, contados a partir da apresentação da proposta, o contrato será reajustado pelo índice INCC, coluna 39 da FGV.

25. SANÇÕES E RESCISÕES

25.1. São situações ensejadoras da aplicação de sanção à contratada o atraso injustificado na execução do contrato (mora), a inexecução total ou parcial do objeto contratual e o descumprimento das demais obrigações contratuais, garantida ampla defesa e contraditório à Contratada.

25.1.1. Aplicam-se aos licitantes as sanções dispostas no art. 49 do Decreto nº 48.012/2020.

25.1.2. O atraso injustificado na execução do contrato sujeita a contratada à multa de mora, nos termos do art. 82 da Lei nº 13.303/2016, limitada a 0,3% (três décimos por cento) por dia, até o trigésimo dia de atraso.

25.1.3. A inexecução total ou parcial do objeto do contrato e o descumprimento das demais obrigações contratuais sujeita a contratada às seguintes sanções, nos termos do art. 83 da Lei nº 13.303/2016:

- I. Advertência;
- II. Multa, limitada a 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo remanescente do contrato para o caso de inexecução parcial;
- III. Multa, limitada a 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato para o caso de inexecução total;
- IV. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Cohab Minas, por prazo não superior a 2 (dois) anos.

25.1.4. A aplicação das sanções previstas no item anterior não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Cohab Minas.

25.2. As penalidades previstas no item anterior, quando aplicadas, devem levar em consideração a natureza e a gravidade dos fatos, a extensão e a relevância da obrigação descumprida, a culpabilidade da contratada, os fins a que a sanção se destina, os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

25.2.1. A advertência será aplicada nos casos de descumprimento contratual de natureza leve, como, por exemplo, mas não se limitando, a:

- I. Não apresentação de cópia de guias quitadas de INSS e FGTS ou de outros recolhimentos legais, quando solicitado pela Cohab Minas.
- II. Descumprimento dos prazos acordados para a execução do objeto contratual sem ocorrência de prejuízos para a Cohab Minas.
- III. Mora na reexecução do objeto contratual rejeitado pela fiscalização, sem ocorrência de prejuízos para a Cohab Minas.
- IV. Aquelas, a critério da Cohab Minas, entendidas como de natureza leve.

25.2.2. A multa será aplicada às faltas de natureza mediana ou grave, como, por exemplo, mas não se limitando, a:

- I. Reincidência de falta já punida com advertência.
- II. Descumprimento dos prazos acordados para a execução do objeto contratual.
- III. Mora na reexecução do objeto contratual rejeitado pela fiscalização.
- IV. Atrasos no cumprimento de obrigações contratuais e legais.

25.2.3. A suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Cohab Minas será aplicada aos casos de descumprimentos de natureza grave, como, por exemplo, mas não se limitando, a:

- I. Reincidência de fatos já punidos anteriormente com multa.
- II. A subcontratação do objeto contratual, sem prévia autorização formal da Cohab Minas.
- III. Descumprimentos de condições contratuais que tragam danos relevantes à Cohab Minas.
- IV. A emissão de título de crédito ou a utilização do contrato para fins de caução, comercialização ou cessão de direitos.
- V. O descumprimento sistemático de obrigações legais ou contratuais.
- VI. A quebra de sigilo contratual.
- VII. Falha grosseira ou má qualidade na execução do objeto contratual.
- VIII. A ocorrência de comportamentos de risco à saúde e/ou à vida de empregados próprios e de terceiros.

- IX. A ocorrência de dano ambiental decorrente da execução inadequada do objeto contratual.
- X. A recusa em assinar o contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente dentro do prazo previsto no instrumento convocatório.
- XI. A recusa ou o atraso na prestação da garantia, quando esta for exigida."

26. SIGILO DO PREÇO DE REFERÊNCIA

26.1. O preço deverá ser sigiloso, conforme art. 34 da Lei 13.303 de 30 de junho de 2016.

27. REGIME DE EXECUÇÃO

27.1. Contratação por tarefa e preço certo.

28. CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA E INEXEQUIBILIDADE

28.1. O critério de julgamento das propostas será o MENOR PREÇO.

28.2. Consideram-se inexecutáveis as propostas com valores globais inferiores a 70% (setenta por cento) do menor dos seguintes valores:

- a) média aritmética dos valores das propostas superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor do orçamento estimado pela empresa pública ou sociedade de economia mista; ou
- b) valor do orçamento estimado pela empresa pública ou sociedade de economia mista.

29. MODALIDADE DE LICITAÇÃO E MODO DE DISPUTA

29.1. Recomenda-se que a presente contratação seja realizada por PREGÃO ELETRÔNICO, com modo de disputa aberto.

30. INTERVALO MÍNIMO DE LANCES

30.1. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta, deverá ser de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

31. PRAZO DE PUBLICIDADE DO EDITAL

31.1. O Edital deverá ser publicado com 08 (oito) dias úteis antes da abertura do certame.

32. MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

LOTE	ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UN.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
	1	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Serra Verde, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
	2	Reavaliação do imóvel C.H. Serra Verde, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
	3	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Túnel do Ibirité - Área remanescente (Campo de Futebol e adjacências) e Quadra 17, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
	4	Reavaliação do imóvel C.H. Túnel do Ibirité - Área remanescente (Campo de Futebol e adjacências) e Quadra 17, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
	5	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Vale do Jatobá, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
	6	Reavaliação do imóvel Vale do Jatobá, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
	7	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Benjamim Pereira Baeta II, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
	8	Reavaliação do imóvel C.H. Benjamim Pereira Baeta II, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
	9	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Fazenda Remonta, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
	10	Reavaliação do imóvel Fazenda Remonta, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		

11	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Vereador Jose Custodio de Oliveira, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
12	Reavaliação do imóvel C.H. Vereador Jose Custodio de Oliveira, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
13	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Lagoa dos Mandarins, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
14	Reavaliação do imóvel Lagoa dos Mandarins, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
15	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Ribeirão do Bagre, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
16	Reavaliação do imóvel C.H. Ribeirão do Bagre, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
17	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Ribeirão do Bagre I, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
18	Reavaliação do imóvel C.H. Ribeirão do Bagre I, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
19	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Alto dos Poções ou Tiririca, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
20	Reavaliação do imóvel Alto dos Poções ou Tiririca, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
21	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Residencial Caminho das Águas / Vila Mariana, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
22	Reavaliação do imóvel Residencial Caminho das Águas / Vila Mariana, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
23	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Oswaldo Barbosa Pena II, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
24	Reavaliação do imóvel C.H. Oswaldo Barbosa Pena II, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
25	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Nossa Senhora da Penha, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
26	Reavaliação do imóvel C.H. Nossa Senhora da Penha, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
27	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Custódio Ribeiro de Miranda, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
28	Reavaliação do imóvel C.H. Custódio Ribeiro de Miranda, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
29	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Fazenda da Mata, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
30	Reavaliação do imóvel Fazenda da Mata, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
31	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Fazenda Marzagão, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
32	Reavaliação do imóvel Fazenda Marzagão, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
33	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Novo Centro, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
34	Reavaliação do imóvel C.H. Novo Centro, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
35	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Fazenda Boa Esperança, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
36	Reavaliação do imóvel Fazenda Boa Esperança, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		

37	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel C.H. Odilon Rezende de Andrade - Quadra 21 A e 39 A, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
38	Reavaliação do imóvel C.H. Odilon Rezende de Andrade - Quadra 21 A e 39 A, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
39	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Margarida Rosa Azevedo I, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
40	Reavaliação do imóvel Margarida Rosa Azevedo I, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
41	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel Luizote de Freitas III, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
42	Reavaliação do imóvel Luizote de Freitas III, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
43	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel CH Morro Alto – Área Remanescente 3C, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
44	Reavaliação do imóvel CH Morro Alto – Área Remanescente 3C, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
45	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel CH Morro Alto – Área Remanescente 3D, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
46	Reavaliação do imóvel CH Morro Alto – Área Remanescente 3D, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
47	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel CH Morro Alto – Área Remanescente 3F, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
48	Reavaliação do imóvel CH Morro Alto – Área Remanescente 3F, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
49	Elaboração de laudo de avaliação do imóvel CH Morro Alto – Área Remanescente 3E e 3G, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
50	Reavaliação do imóvel CH Morro Alto – Áreas Remanescentes 3E e 3G, conforme detalhamento disposto no item 2.1 do Termo de Referência - Anexo I.	1	laudo		
PREÇO GLOBAL - LOTE 1					

33. PESQUISA DE MERCADO

34. PREÇO DE REFERÊNCIA

35. ENQUADRAMENTO ME/EPP

35.1. Considerando o valor estimado da contratação a mesma deverá ser aberta a todos os interessados.

36. DESIGNAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS

Responsável pelo Projeto Básico: Cláudio Antônio Bisinoto, matrícula 532, Gerência de Engenharia - GE

Fiscal do Contrato: Adriana Aparecida dos Santos, matrícula 2114, Gerência de Engenharia - GE

Suplente do Fiscal do Contrato: Fernanda Vanelle de Aragão, matrícula 2086, Gerência de Engenharia - GE

Gestor do contrato: Cláudio Antônio Bisinoto, matrícula 532, Gerência de Engenharia - GE

Cláudio Antônio Bisinoto
Engenheiro Civil
Gerência de Engenharia

Adenilson Dias
Gerente de Engenharia



Documento assinado eletronicamente por **Claudio Antônio Bisinoto, Engenheiro Civil**, em 04/04/2024, às 16:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Adenilson Dias, Gerente**, em 04/04/2024, às 16:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **85560785** e o código CRC **72F3A488**.