PROJETO BÁSICO - COMPRA DIRETA (DISPENSA POR VALOR)

1. OBJETO

1.1. Contratação de empresa especializada para execução de serviços de engenharia destinados à identificação e correção de infiltrações e dos danos decorrentes no apartamento nº 103, Bloco 13, do Residencial Américas, provenientes do apartamento imediatamente acima, o 203, de propriedade da Cohab Minas, nos quais, ambos, passarão pelos serviços contratados, incluindo serviços hidráulicos, demolição e recomposição, impermeabilização, instalação de ralo, execução de forro de gesso, pintura e limpeza pós-obra, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários, conforme especificações e quantitativos deste Termo de Referência. , conforme especificações, exigências e quantidades estabelecidas neste Termo.

LOTE 1				
ITEM	CÓDIGO CATMAS	OBJETO	UN.	QUANTIDADE
1	000003603	Revisão das redes hidráulica e de esgoto.	un	1,0
2	000001643	Substituição dos trechos de tubulação hidráulica e/ou de esgoto identificados do piso do banheiro.	un	1,0
3	000001155	Demolição controlada dos trechos necessários, retirada de revestimentos de piso e parede.	un	1,0
4	000001880	Execução de impermeabilização do piso do banheiro.	un	1,0
5	000009741	Instalação de ralo compatível com a tubulação existente.	un	1,0
6	000001970	Execução de forro de gesso no teto do banheiro.	un	1,0
7	000040380	Preparo das superfícies e pintura do teto do banheiro em gesso, da cozinha e da área de serviço.	un	1,0
8	000004561	Limpeza geral pós obra do imóvel.	un	1,0

2. DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. A contratação compreende a execução dos serviços necessários à identificação e correção das infiltrações e dos danos delas decorrentes no imóvel, abrangendo, conforme as especificações e quantitativos estabelecidos neste Termo de Referência:

*a) **revisão das redes hidráulica e de esgoto**, incluindo inspeção e realização dos testes necessários à identificação da origem dos vazamentos e indicação dos trechos que demandem reparo;*

*b) **substituição dos trechos de tubulação hidráulica e/ou de esgoto identificados como defeituosos**, incluindo o fornecimento e a instalação de tubulações e conexões compatíveis com as redes existentes, bem como suportes, fixações, vedação e fechamento dos pontos de intervenção, observada a extensão identificada no diagnóstico técnico;*

*c) **demolição controlada dos trechos necessários e retirada dos revestimentos de piso e parede** para acesso às tubulações hidráulicas e de esgoto, com posterior recomposição das áreas afetadas, incluindo regularização, recomposição de reboco, substituição de materiais danificados ou inutilizados e recomposição das peças cerâmicas com características compatíveis com as existentes, quanto às dimensões, cor, acabamento e espessura;*

*d) **execução de impermeabilização do piso do banheiro**, nas áreas afetadas pelas intervenções hidráulicas e/ou de esgoto, compreendendo o preparo e a regularização da superfície, aplicação de sistema impermeabilizante adequado para área molhada, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, e fornecimento de materiais, mão de obra e demais insumos necessários, previamente ao assentamento do revestimento cerâmico;*

*e) **instalação de ralo compatível com a tubulação existente**, incluindo fornecimento de ralo simples em aço inoxidável, conexões, vedação e os ajustes necessários;*

*f) **execução de forro de gesso no teto do banheiro**, incluindo fornecimento dos materiais, estrutura e/ou fixações necessárias, tratamento de juntas, arremates e acabamento da superfície;*

*g) **preparo das superfícies e pintura do teto do banheiro em gesso, da cozinha e da área de serviço**, compreendendo limpeza, remoção de partes soltas, correção de pequenas imperfeições, lixamento, aplicação de fundo preparador ou selador, quando necessário, e pintura de acabamento, incluindo materiais e proteção dos ambientes; e*

*h) **limpeza geral pós-obra do imóvel**, incluindo varrição, remoção de poeira e resíduos de obra, limpeza das superfícies afetadas e retirada dos resíduos remanescentes, de modo a deixar os ambientes em condições adequadas de uso.*

***2.2.** A execução dos serviços deverá compreender o fornecimento de todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra especializada, transporte, proteção dos ambientes, remoção e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, limpeza final e demais insumos necessários à perfeita execução do objeto, observadas as normas técnicas aplicáveis e as especificações estabelecidas neste Termo de Referência.*

3. JUSTIFICATIVA PARA O AGRUPAMENTO DE ITENS EM LOTES

3.1. Os serviços foram agrupados em lote único por apresentarem relação técnica e operacional, serem executados no mesmo imóvel e compartilharem a mesma mobilização, logística e mão de obra. A contratação conjunta reduz custos administrativos, evita conflitos de responsabilidade e proporciona maior eficiência na execução.

4. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO E QUANTITATIVO

4.1. A contratação visa atender à reclamação feita pelo proprietário do imóvel apartamento nº 103, Bloco 13, do Residencial Américas, localizado no Bairro Cinquentenário, município de Belo Horizonte/MG, em foi detectado infiltrações no teto do banheiro e cozinha de seu apartamento, proveniente de apartamento imediatamente acima, ou apartamento 203, do mesmo bloco, de propriedade da Cohab Minas. Os quantitativos decorrem exclusivamente das necessidades identificadas na vistoria técnica realizada pela Gerência de Engenharia da Cohab Minas, restringindo-se aos serviços indispensáveis à regularização do imóvel.

5. AMOSTRA OU PROVA DE CONCEITO

5.1. Não se aplica.

6. LOCAL DE ENTREGAS OU PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

6.1. O objeto deverá ser executado nos Apartamentos nº 103 e 203, Bloco 13, Residencial Américas, Bairro Cinquentenário, Belo Horizonte/MG, no horário compreendido entre 8h e 17h, mediante agendamento prévio com a síndica do condomínio, Sr. Eduardo, pelo telefone (31) 92009-2091.

6.2. O recebimento do objeto contratual dar-se-á da seguinte forma:

a) Provisoriamente, pelo fiscal do contrato ou chefia da unidade demandante, quando da respectiva

entrega, mediante Termo de Recebimento Provisório, para efeito de posterior verificação da sua conformidade e quantidade com as especificações constantes deste termo, 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 deste termo, do contrato, da Ordem de Compras e Serviços - OCS e da proposta vencedora, ele será recebido definitivamente pelo fiscal do contrato ou chefia da unidade solicitante, com a lavratura do Termo de Recebimento Definitivo. Sendo obras de engenharia, o recebimento definitivo poderá se dar por equipe técnica composta por responsável da contratada, fiscal do contrato e outros membros indicados pelo gestor do contrato.

6.2.1. 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.

7. PRAZO DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS OU ENTREGA DO BEM

7.1. Início das atividades: 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato.

7.2. Periodicidade: serviço único.

7.3. Todo o serviço deverá ser prestado em até 20 (vinte) dias úteis, após a emissão da Ordem de Compras e Serviços - OCS.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

8.1. O pagamento será feito até 10 (dez) dias úteis contados da apresentação do documento de cobrança na Gerência de Finanças, por meio de ordem bancária emitida por processamento eletrônico, em instituição financeira credenciada, a crédito da contratada.

8.1.1. Os documentos de cobrança deverão conter a certificação pelo fiscal do contrato ou chefia da unidade demandante, no caso de emissão de OCS.

8.1.2. Se o documento de cobrança apresentar incorreções será devolvido à contratada e o prazo para o pagamento passará a correr a partir da data da reapresentação do documento corrigido e certificado pelo fiscal do contrato ou chefia da unidade demandante.

8.1.3. Se o processo de pagamento encaminhado à GF apresentar inconsistências será devolvido ao gestor/fiscal/chefia da unidade demandante e o prazo para o pagamento passará a correr a partir da data da reapresentação do processo corrigido.

8.1.4. A depender da natureza do objeto contratual, o pagamento pode ser realizado em parcelas, definidas após o cumprimento de etapas de execução.

9. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

9.1. Não se aplica

10. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

10.1. 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.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

11.1. A contratada deverá cumprir fielmente as disposições previstas na legislação vigente, no contrato celebrado e no procedimento de contratação direta que o originou, atuando em consonância com os princípios da probidade e da boa-fé, cabendo-lhe, especialmente as obrigações dispostas no art. 238 do RILC da COHAB Minas.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

12.1. São obrigações da COHAB:

I - Fiscalizar e avaliar a execução do contrato, através do fiscal designado ou através da chefia da unidade solicitante, no caso de emissão de Ordem de Compras e Serviços - OCS.

II - Realizar o recebimento do objeto contratual, quando o mesmo estiver conforme.

III - Realizar os pagamentos devidos à CONTRATADA, nas condições estabelecidas neste Termo.

IV - Comunicar à CONTRATADA, por escrito:

a) Quaisquer instruções, procedimentos, irregularidades, imprecisões ou desconformidades sobre assuntos relacionados a este Termo;

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 deste termo.

13. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATADA

13.1. A contratação será formalizada mediante emissão da assinatura do Contrato.

13.1. Serviço de Escopo.

14. PRAZO DE VIGÊNCIA

14.1. O prazo de vigência do contrato será de 90 (noventa) dias, contados de sua assinatura, podendo ser prorrogado.

15. PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

15.1. Não será permitida a participação de consórcio para esse objeto.

Justifica-se a vedação em razão de o objeto possuir baixa complexidade técnica, reduzido valor e plena possibilidade de execução por empresa individual especializada, não havendo ganho de competitividade, capacidade técnica ou economicidade que justifique a participação de consórcios.

16. SUBCONTRATAÇÃO

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

17. ÍNDICE DE REAJUSTE

17.1. Embora a presente contratação possua prazo de execução inferior a 12 (doze) meses, caso, por motivo superveniente, sua execução ultrapasse esse período, os preços poderão ser reajustados pela variação acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, Coluna 35, da Fundação Getulio Vargas – FGV, contado da data da apresentação da proposta, observada a legislação vigente.

18. SANÇÕES E RESCISÕES

18.1. São situações ensejadoras da aplicação de sanção à Contratada aquelas previstas nos arts. 297 e 298 do RILC da COHAB Minas.

18.2. Constituem motivo para rescisão contratual as dispostas no art 281 do RILC da Cohab Minas.

19. REGIME DE EXECUÇÃO

19.1. O regime de execução será o de empreitada por preço global.

A adoção desse regime mostra-se adequada em razão de o escopo dos serviços estar previamente definido, permitindo que a contratada assuma integralmente a responsabilidade pela execução do objeto mediante preço certo e previamente estabelecido, reduzindo riscos de medições fragmentadas e facilitando a fiscalização contratual.

20. CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

20.1. O critério de julgamento das propostas será o menor preço global do lote, desde que atendidas todas as especificações técnicas e exigências previstas neste Termo de Referência.

A adoção desse critério é adequada em razão da integração dos serviços em lote único e da objetividade necessária à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

21. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

21.1. Recomenda-se que a presente contratação seja realizada por dispensa com fulcro no art. 29, inc. I da Lei 13.303/2016 c/c art. 128, inc. I do RILC da COHAB Minas.

21.2. Por se tratar de bem comum, a aquisição deverá ser realizada prioritariamente por COTEP". A COTEP (Cotação Eletrônica de Preço) é mecanismo de contratação direta que possibilita a disputa entre eventuais interessados. É a forma preferencial para aquisição de bens e serviços comuns por dispensa de licitação em razão do valor.

22. MATRIZ DE RISCOS

22.1. Identificam-se os seguintes riscos relevantes para a execução:

Risco	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Responsável	Medidas Preventivas	Plano de Contingência

Risco	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Responsável	Medidas Preventivas	Plano de Contingência
Necessidade de abertura de pisos ou paredes para investigação complementar não prevista inicialmente, para detecção da origem da infiltração.	Média	Baixo	Médio	Contratante	Realizar inspeção prévia detalhada e disponibilizar todas as informações conhecidas sobre o imóvel.	Avaliar tecnicamente a necessidade de adequação do escopo, promovendo alteração contratual, se necessária e legalmente admissível.
Erro na execução dos testes ou na interpretação dos resultados para localização de vazamentos	Baixa	Médio	Alto	Contratada	Empregar profissionais qualificados e revisar tecnicamente os relatórios	Repetição dos ensaios e emissão de relatório revisado sem ônus adicional
Ampliação da área de demolição em razão da extensão real dos danos ser superior à prevista	Média	Médio	Alto	Contratada	Vistoria detalhada e mapeamento prévio dos pontos de intervenção	Formalizar ocorrência, revisar quantitativos e adequar cronograma
Falta de peças cerâmicas compatíveis com as existentes	Alta	Médio	Alto	Compartilhado	Levantamento prévio dos revestimentos e pesquisa de fornecedores	Aprovação de material equivalente pelo contratante mediante laudo técnico
Infiltrações persistentes após os reparos hidráulicos	Média	Alto	Alto	Contratada	Testes de estanqueidade antes da recomposição final	Reabrir o ponto afetado, corrigir a causa identificada e executar novos testes
Retrabalho devido à falha nos testes de estanqueidade	Média	Médio	Médio	Contratada	Realização de ensaios intermediários durante a execução	Refazer os trechos executados até a aprovação dos testes

Risco	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Responsável	Medidas Preventivas	Plano de Contingência
Atraso no fornecimento de materiais	Média	Médio	Médio	Contratada	Planejar previamente as aquisições e manter fornecedores alternativos.	Reprogramar as atividades, priorizando os serviços que independam dos materiais em atraso.
Necessidade de pequenos reparos complementares decorrentes da execução	Média	Baixo	Baixo	Contratada	Realizar inspeção prévia detalhada do local.	Executar os reparos necessários, mediante autorização da fiscalização, quando compatíveis com o objeto contratado.
Atraso na liberação do acesso ao imóvel para execução dos serviços	Baixa	Médio	Baixo	Contratante	Disponibilizar previamente o acesso ao apartamento e comunicar a data de início dos serviços.	Reprogramar o cronograma de execução, prorrogando os prazos pelo período correspondente ao impedimento.
Atraso na análise, fiscalização ou aprovação dos serviços executados	Baixa	Médio	Baixo	Contratante	Designar fiscal do contrato e realizar as inspeções dentro dos prazos previstos.	Readequar o cronograma contratual, sem aplicação de penalidades à contratada quando o atraso decorrer exclusivamente da Contratante.
Alteração do escopo durante a execução dos serviços	Baixa	Alto	Médio	Contratante	Definir claramente o objeto e realizar vistoria prévia antes da contratação.	Formalizar termo aditivo ou instrumento equivalente, quando legalmente cabível, com eventual ajuste de prazo e valor.

Risco	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Responsável	Medidas Preventivas	Plano de Contingência
Atraso no pagamento da contratada	Baixa	Médio	Baixo	Contratante	Processar tempestivamente a liquidação da despesa e a emissão da ordem de pagamento.	Regularizar o pagamento e adotar as medidas previstas contratualmente, observando a legislação aplicável.

22.2. Os riscos remanescentes deverão ser tratados pela fiscalização durante a execução contratual.

23. MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

23.1.

LOTE	ITEM	OBJETO	QTD	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
01	01	Serviço de revisão das redes hidráulica e de esgoto, com inspeção e testes necessários à identificação da origem dos vazamentos e indicação dos trechos que demandem reparo.	1,0		
01	02	Substituição dos trechos de tubulação hidráulica e/ou de esgoto identificados como defeituosos, incluindo fornecimento e instalação de tubulações e conexões compatíveis com as redes existentes, suportes, fixações, vedação e fechamento dos pontos de intervenção. Extensão/trechos: conforme diagnóstico do Item 1.	1,0		
01	03	Demolição controlada dos trechos necessários, retirada de revestimentos de piso e parede para acesso às tubulações hidráulicas e de esgoto, com posterior recomposição das áreas afetadas, observada previamente a execução do serviço de impermeabilização previsto em item específico, incluindo regularização, recomposição de reboco, fornecimento e substituição de materiais danificados ou inutilizados e recomposição das peças cerâmicas com características compatíveis com as existentes quanto às dimensões, cor, acabamento e espessura, incluindo os demais materiais e insumos necessários à completa execução do serviço.	1,0		

01	04	Execução de impermeabilização do piso do banheiro, nas áreas afetadas pelas intervenções hidráulicas e/ou de esgoto, incluindo preparo e regularização da superfície, aplicação de sistema impermeabilizante adequado para área molhada, conforme normas técnicas aplicáveis, fornecimento de materiais, mão de obra e demais insumos necessários à completa execução do serviço, previamente ao assentamento do revestimento cerâmico.	1,0		
01	05	Instalação de ralo, compatível com a tubulação existente, incluindo fornecimento de ralo simples em aço inoxidável, conexões, vedação, ajustes necessários.	1,0		
01	06	Execução de forro de gesso no teto do banheiro, incluindo fornecimento dos materiais, estrutura e/ou fixações necessárias, tratamento de juntas, arremates e acabamento da superfície. Área aproximada: 2,60 m².	1,0		
01	07	Preparo da superfície e pintura do teto do banheiro em gesso, cozinha e área de serviço, compreendendo limpeza, remoção de partes soltas, correção de pequenas imperfeições, lixamento, aplicação de fundo preparador ou selador quando necessário e pintura de acabamento, incluindo materiais e proteção dos ambientes. Área aproximada: 2,60 m².	1,0		
01	08	Serviço de limpeza geral pós-obra do imóvel, incluindo varrição, remoção de poeira e resíduos de obra, limpeza das superfícies afetadas e retirada dos resíduos remanescentes, deixando os ambientes em condições de uso	1,0		
PREÇO GLOBAL					

23.2. Os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra especializada, transporte, proteção dos ambientes, remoção e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, limpeza final e demais insumos indispensáveis à perfeita execução dos serviços deverão estar contidos no orçamento, observadas as normas técnicas aplicáveis e as especificações conforme descrito no objeto.

24. DESIGNAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS

Responsável pelo Termo de Referência: João Carlos Silva Lopes, Gerência de Engenharia

Fiscal do Contrato: João Carlos Silva Lopes, Gerência de Engenharia

Suplente do Fiscal do Contrato: Hiron Silva Lara, Gerência de Engenharia

Gestor do contrato: Juliana Rosa Ziller, Gerência de Engenharia

Autoridade Competente: Vitor Calixto Curi, Diretor de Desenvolvimento e Engenharia

Documento assinado eletronicamente por **Adenilson Dias**, **Gerente**, em 29/10/2026, às 15:33, 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 **Vitor Calixto Curi**, **Diretor de Engenharia e Desenvolvimento**, em 29/10/2026, às 15:44, 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 **152601616** e o código CRC **16920912**.

Referência: Processo nº 5070.01.0000979/2026-61 SEI nº 152601616