

## PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA - MG

**Termo de Referência 66/2026****Informações Básicas**

<b>Número do artefato</b>	<b>UASG</b>	<b>Editado por</b>	<b>Atualizado em</b>
66/2026	984767-PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA - MG	JACKELINE APARECIDA CORREA LOUZADA	28/04/2026 16:10 (v 0.4)
<b>Status</b>			
DISPONIBILIZADO			

**Outras informações**

---

<b>Categoria</b>	<b>Número da Contratação</b>	<b>Processo Administrativo</b>
V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados/Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra	54/2026	prc 071/26

**1. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E MOBILIDADE URBANA****TERMO DE REFERÊNCIA**

# ELABORAÇÃO INTEGRADA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL, PLANO DE MOBILIDADE URBANA (PLANMOB) E PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

Leopoldina/MG, março de 2026

## 1. IDENTIFICACAO DO OBJETO

<b>Processo:</b>	Inexigibilidade de Licitação - Art. 74, III, Lei 14.133/2021
<b>Órgão:</b>	Prefeitura Municipal de Leopoldina/MG
<b>Unidade Requirante:</b>	Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
<b>Objeto:</b>	Contratação de empresa especializada em planejamento urbano para Revisão do Plano Diretor Municipal, Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana (Plano) e do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do Município de Leopoldina/MG
<b>Empresa Indicada:</b>	M.URB Engenharia e Consultoria Ltda.
<b>CNPJ:</b>	29.104.922/0001-20

<b>Valor Total Estimado:</b>	R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais)
<b>Prazo de Execução:</b>	12 (doze) meses
<b>Fundamento Legal:</b>	Lei Federal n.o 14.133/2021, art. 74, inciso III

## 2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso III, da Lei Federal n.o 14.133, de 1.o de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), que autoriza a inexigibilidade de licitação para:

"[...] contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação."

Complementarmente, o art. 6.o, inciso XIX, da mesma lei, define notória especialização como:

"[...] qualidade de profissional ou de empresa cujo conceito, no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permite inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado a plena satisfação do objeto do contrato."

A presente contratação é amparada ainda pelas seguintes legislações:

- Lei Federal n.o 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes gerais da política urbana e obriga os municípios com mais de 20.000 habitantes a elaborar e revisar o Plano Diretor;
- Lei Federal n.o 12.587/2012 - Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU), que obriga municípios com mais de 20.000 habitantes a elaborar o Plano de Mobilidade Urbana;
- Lei Federal n.o 11.124/2005 - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), que fundamenta a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- Lei Orgânica do Município de Leopoldina/MG;
- Lei Complementar Municipal n.o 128/2016 - Plano Diretor vigente.

## 3. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada em planejamento urbano e territorial para prestação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, consistentes na elaboração integrada de:

- Revisão do Plano Diretor Municipal de Leopoldina, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal n.o 10.257/2001);
- Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob), em conformidade com a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal n.o 12.587/2012);
- Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), em conformidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei Federal n.o 11.124/2005).

Os três instrumentos deverão ser desenvolvidos de forma integrada, articulada e coerente, por meio de um Diagnóstico Integrado único, que servirá de base comum, garantindo a consistência entre as propostas e a coerência jurídica das minutas de lei a serem elaboradas.

O objetivo dos planos é posicionar Leopoldina como referência em planejamento territorial inteligente e sustentável, priorizando equidade social, integração de políticas públicas e participação democrática da sociedade civil.

## **4. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

### **4.1 Necessidade da Contratação**

O Município de Leopoldina, com população de 51.145 habitantes (Censo IBGE 2022), e enquadrado na obrigatoriedade legal de revisão e elaboração dos planos ora objetos desta contratação. O Plano Diretor vigente (LC n.o 09/2006) necessita de atualização para adequar-se as transformações territoriais, demográficas, econômicas e sociais ocorridas desde sua aprovação, bem como as exigências normativas supervenientes.

A ausência de Plano de Mobilidade Urbana e de PLHIS atualizados impede o Município de acessar recursos federais vinculados a esses instrumentos, além de configurar inadimplência com as obrigações legais estabelecidas nas Leis Federais n.os 12.587/2012 e 11.124/2005.

### **4.2 Justificativa da Inexigibilidade**

A inexigibilidade de licitação justifica-se pela natureza predominantemente intelectual dos serviços, pela complexidade e integração dos três instrumentos de planejamento e pela notória especialização da empresa M.URB Engenharia e Consultoria Ltda., conforme demonstrado a seguir:

#### **4.2.1 Natureza Intelectual e Complexidade do Objeto**

O objeto desta contratação não se resume a elaboração de documentos técnicos padronizados. Trata-se da formulação de um macro instrumento de planejamento territorial, que exige a síntese e harmonização de conhecimentos de múltiplos campos do saber - engenharia, arquitetura e urbanismo, direito, economia, ciências sociais e geoprocessamento - em um processo contínuo e interdependente. Esta característica singular torna inviável a competição por critérios meramente objetivos, pois a qualidade e a profundidade intelectual do trabalho são os fatores preponderantes para o sucesso do projeto.

#### **4.2.2 Notória Especialização da M.URB**

A M.URB Engenharia e Consultoria Ltda. possui notória especialização comprovada por:

- Acervo técnico com dezenas de Planos Diretores, Planos de Mobilidade Urbana e PLHIS elaborados para municípios de diferentes portes em todo o território nacional;
- Atestados de Capacidade Técnica emitidos por entidades públicas, incluindo municípios de Minas Gerais (Divinópolis /MG), Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Paraná, entre outros;
- Participação em projeto de requalificação do centro de Florianópolis/SC em parceria com o escritório dinamarquês Gehl Architects, alinhada as mais avançadas práticas internacionais de planejamento urbano;
- Equipe técnica multidisciplinar de alto nível, composta por mestres e doutores com experiência acadêmica e prática em planejamento urbano, mobilidade, habitação, geoprocessamento, direito urbanístico e economia;
- Metodologia própria e consolidada de planejamento integrado, com Diagnóstico Integrado como base comum para os três instrumentos.

## **5. REQUISITOS ESSENCIAIS PARA A CONTRATAÇÃO**

### **5.1 Experiência e Qualificação Técnica**

Para a plena satisfação do objeto contratual, a empresa contratada deverá atender, de forma cumulativa, aos seguintes requisitos essenciais:

- Experiência comprovada na elaboração de instrumentos urbanísticos, tais como Planos Diretores, Planos de Mobilidade Urbana e Planos Locais de Habitação de Interesse Social, demonstrada por meio de Atestados de Capacidade Técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado;
- Equipe técnica multidisciplinar constituída, no mínimo, por profissionais das áreas de arquitetura e urbanismo, engenharia civil, engenharia de transportes, direito urbanístico, economia, ciências sociais (sociologia/antropologia) e geoprocessamento, com titulação e experiência compatível com a complexidade do objeto;
- Conhecimento aprofundado das legislações federais, estaduais e municipais aplicáveis, com destaque para: Lei Federal n.º 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos); Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade); Lei Federal n.º 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano); Lei Federal n.º 12.587/2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana); Lei Federal n.º 11.124/2005 (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social); e legislação municipal de Leopoldina;
- Capacidade técnica para realização de diagnósticos urbanísticos, socioeconômicos e ambientais integrados, com uso de ferramentas de geoprocessamento, análise espacial e sistemas de informação geográfica (SIG);
- Habilidade comprovada em promover a participação social e a gestão colaborativa, com metodologias participativas que garantam o envolvimento da comunidade, de atores institucionais e dos segmentos econômicos em todas as etapas do processo de elaboração dos planos;
- Capacidade de elaborar minutas de projetos de lei tecnicamente sólidas, juridicamente seguras e compatibilizadas com o ordenamento jurídico vigente;
- Disponibilidade de ferramentas tecnológicas adequadas para elaboração de bases cartográficas georreferenciadas, editáveis em AutoCAD e SIG, conforme exigido nos produtos finais.

### **5.2 Vedações**

Não poderão ser contratadas empresas ou profissionais que:

- Estejam com o direito de licitar e contratar suspenso ou declarados inidôneos pela Administração Pública, nos termos do art. 156 da Lei n.º 14.133/2021;

- Possuam em seu quadro societário servidor público municipal de Leopoldina em atividade;
- Estejam em situação de falência, concordata, recuperação judicial ou extrajudicial.

## **6. RESULTADOS ESPERADOS COM A CONTRATAÇÃO**

### **6.1 Produtos e Resultados Concretos**

A contratação visa produzir um conjunto integrado de instrumentos de planejamento territorial, sendo esperados os seguintes resultados concretos ao final dos trabalhos:

- Revisão e atualização do Plano Diretor Municipal de Leopoldina, estabelecendo diretrizes modernas para o desenvolvimento urbano sustentável, a gestão territorial, o ordenamento do uso e da ocupação do solo urbano e rural, e a implementação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;
- Elaboração do Plano Local de Mobilidade Urbana (PlanMob), que priorize a acessibilidade universal, a segurança viária, a sustentabilidade dos sistemas de transporte e a integração entre modos de deslocamento, com medidas de curto, médio e longo prazos;
- Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), que promova a oferta de habitação digna para a população de baixa renda, com identificação do déficit habitacional, estratégias de regularização fundiária, programas de provisão habitacional e metas de atendimento;
- Atualização da Lei do Código de Obras e Edificações e da Lei do Código de Posturas, alinhadas com as necessidades atuais do município, com as normas técnicas vigentes e com as disposições legais federais e estaduais aplicáveis;
- Elaboração da Lei da Planta Genérica de Valores (PGV), instrumento que permita uma avaliação justa, equitativa e tecnicamente fundamentada dos imóveis do município, com impacto direto na política tributária e no financiamento das políticas urbanas;
- Elaboração das minutas de Projetos de Lei complementares: Lei de Perímetro Urbano, Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, Lei do Fundo de Mobilidade Urbana, Lei do Conselho e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, e Lei de regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Produção de base cartográfica completa e georreferenciada, editável em AutoCAD e SIG, para suporte a implementação das novas regulamentações;
- Fortalecimento da capacidade institucional do município para a gestão territorial, por meio de processos participativos qualificados e da capacitação dos agentes municipais envolvidos na implementação dos planos.

### **6.2 Impactos Esperados a Médio e Longo Prazo**

Além dos produtos técnicos, espera-se que a contratação produza os seguintes impactos estruturantes para o município:

- Posicionamento de Leopoldina como referência em planejamento territorial inteligente e sustentável na região da Zona da Mata Mineira;
- Ampliação da segurança jurídica para o licenciamento urbanístico, as obras públicas e os empreendimentos privados;
- Melhoria da qualidade de vida da população por meio do acesso equitativo a moradia digna, mobilidade segura e infraestrutura urbana adequada;
- Habilitação do município para captação de recursos federais vinculados aos planos setoriais, especialmente do Ministério das Cidades e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- Fortalecimento da participação democrática e da cidadania por meio do processo participativo qualificado previsto em todas as etapas;

- Adequação do município as obrigações legais decorrentes do Estatuto da Cidade, da PNMU e do SNHIS, eliminando a situação de inadimplência legal.

## **7. AREA DE ABRANGENCIA**

Os trabalhos abrangerão, de forma integrada, todo o território do Município de Leopoldina/MG, considerando:

- Plano Diretor: totalidade do território municipal - sede urbana, distritos, localidades rurais e áreas de expansão;
- PLHIS: todo o município, com foco no conjunto de domicílios e assentamentos urbanos e rurais, identificação do déficit e inadequação habitacional;
- PlanMob: todo o território municipal, deslocamentos internos, conexões intermunicipais, fluxos pendulares e articulação regional.

## **8. DESCRICAO DOS SERVICOS**

### **6.1 Etapa 01 - Mobilização Inicial**

Compreende as seguintes atividades:

- Elaboração da Proposta Metodológica (Plano de Trabalho), com metodologia detalhada, cronograma físico-financeiro, composição da equipe e descrição dos produtos;
- Reunião Técnica inicial com a Prefeitura para alinhamento de procedimentos e coleta de dados;
- Definição das metodologias de mobilização social e estratégias de comunicação;
- Compilação de dados secundários junto a administração municipal (dados demográficos, cartográficos, legislação vigente, dados de transporte coletivo, setor habitacional, finanças públicas);
- Elaboração de página na web para transparência e acesso a informação;
- Realização da 1.a Audiência Pública (lançamento dos planos).

### **6.2 Etapa 02 - Diagnostico Técnico-Participativo**

Compreende as seguintes atividades:

- Diagnostico Técnico: levantamento e inventariação de dados secundários, análise e mapeamento georreferenciado, abordando aspectos regionais, socioeconômicos, ambientais, institucionais, de morfologia urbana, uso e ocupação do solo, infraestrutura e serviços públicos, mobilidade urbana e habitação;
- Diagnostico Participativo: Consulta Pública para leitura comunitária; Pesquisa local de déficit habitacional qualitativo com apoio dos Agentes Comunitários de Saúde (ACS) via formulário online;
- Reunião técnica de alinhamento pre-audiencia;
- Realização da 2.a Audiência Pública (apresentação dos diagnósticos).

O Relatório de Diagnostico deverá abordar minimamente:

- Aspectos Regionais: sistema viário regional, hierarquia urbana, relações com municípios vizinhos;
- Aspectos Ambientais: rede hidrográfica, APPs, cobertura vegetal, áreas de risco, patrimônio histórico-cultural;
- Aspectos Socioeconômicos: dinâmica demográfica, renda, emprego, potencial produtivo e turístico;
- Aspectos da Morfologia Urbana: tendencias de ocupação, assentamentos precários, ZEIS;
- Aspectos de Uso e Ocupação do Solo: densidade, lotes vazios, propriedades públicas;

- Aspectos de Infraestrutura Urbana e Serviços Públicos: saneamento, energia, drenagem, equipamentos públicos;
- Aspectos Institucionais: análise da legislação vigente, capacidade institucional e financeira;
- Análise da Mobilidade Urbana: sistema viário, transporte coletivo, ciclovitário, segurança viária;
- Análise do Setor Habitacional: necessidades e oferta habitacional, marcos regulatórios, recursos.

### 6.3 Etapa 03 - Formulação e Pactuarão de Propostas

Compreende as seguintes atividades:

- Prognóstico do crescimento urbano e do déficit habitacional;
- Cenarização e avaliação de macro-cenários para a rede viária principal;
- Detalhamento do Cenário Pretendido: projetos conceituais de cruzamentos, vias, sinalização viária, moderação de tráfego;
- Elaboração do Plano de Ação Integrado para os três instrumentos;
- Realização de Oficinas Comunitárias de Formulação e Pactuação de Propostas;
- Reunião técnica de alinhamento de propostas.

### 6.4 Etapa 04 - Minutas de Lei

Compreende as seguintes atividades:

- Elaboração das minutas finais dos Projetos de Lei;
- Realização da 3.a Audiência Pública (validação das propostas e minutas);
- Consolidação das Minutas de Lei com incorporação das contribuições da audiência pública.

## 9. PRODUTOS ESPERADOS E CRONOGRAMA DE ENTREGA E CRONOGRAMA DE ENTREGA

P#	Produto	Prazo de Entrega	Valor (c/ BDI)
P1	Relatório de Proposta Metodológica	Maio/2026	R\$ 30.561,12
P2	1.a Audiência Pública (lançamento dos planos)	Maio/2026	R\$ 39.194,17
P3	Relatório do Diagnostico Técnico-Participativo Consolidado	Agosto /2026	R\$ 86.137,24
P4	2.a Audiência Pública (diagnósticos)	Setembro /2026	R\$ 39.194,17
P5	Proposta de Estruturação do Plano Diretor (macrozoneamento e diretrizes)	Novembro /2026	R\$ 28.745,01

P6	Proposta de Estruturação do Plano de Mobilidade Urbana	Dezembro /2026	R\$ 45.937,06
P7a	<b>PLHIS Simplificado - Versão para atendimento ao Ministério das Cidades (entrega prioritária em 4 meses)</b>	<b>Setembro /2026</b>	R\$ 28.745,01
P8	3.a Audiência Pública (validação das propostas)	Marco/2027	R\$ 39.194,17
P9	Minutas de Lei Consolidadas + PLHIS Definitivo e Completo	Abril/2027	R\$ 27.292,03
<b>VALOR TOTAL COM BDI:</b>			<b>R\$ 365.000,00</b>

O Produto 09 deverá conter as seguintes minutas de lei:

- Revisão da Lei do Plano Diretor Municipal e anexos;
- Revisão da Lei do Perímetro Urbano e anexos;
- Revisão da Lei de Parcelamento do Solo e anexos;
- Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e anexos;
- Revisão da Lei do Código de Edificações e Obras e anexos;
- Revisão da Lei do Código de Posturas e anexos;
- Revisão da Lei da Planta Genérica de Valores (PGV) e anexos;
- Projeto de Lei do Plano de Mobilidade Urbana e anexos;
- Projeto de Lei do Fundo de Mobilidade Urbana e anexos;
- Projeto de Lei do PLHIS e anexos;
- Projeto de Lei do Conselho e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e anexos;
- Projeto de Lei de regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança e anexos.

## 10. OBRIGACOES DAS PARTES

### 8.1 Obrigações da Contratada

- Executar os serviços em conformidade com o presente Termo de Referência, o Plano de Trabalho aprovado, proposta orçamentaria e as legislações aplicáveis;
- Disponibilizar equipe técnica multidisciplinar qualificada, conforme composição apresentada;
- Elaborar e entregar todos os produtos no prazo estabelecido no cronograma, em formato digital editável (Word, AutoCAD e SIG) e físico (2 copias impressas do produto final);
- Manter sigilo sobre as informações municipais obtidas durante a execução dos serviços;
- Participar de reuniões técnicas convocadas pela CONTRATANTE;
- Apresentar relatórios parciais de avanço sempre que solicitado;
- Realizar todas as audiências públicas e oficinas previstas, com produção de material de comunicação em linguagem acessível;
- Disponibilizar canal de comunicação com a sociedade (página web do projeto);
- Responder pela exatidão técnica, jurídica e metodologia dos produtos entregues;
- Cumprir todas as exigências legais trabalhistas, previdenciárias e fiscais relativas a sua equipe.

## 8.2 Obrigações da Contratante

- Disponibilizar e compartilhar todos os dados, mapas, bases cartográficas, legislações e informações municipais necessárias à execução dos serviços;
- Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato;
- Providenciar local adequado, de fácil acesso e bem servido de transporte público, para realização das audiências públicas e oficinas, sem ônus para a Contratada;
- Divulgar as audiências públicas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, em Diário Oficial e nas redes sociais da Prefeitura Municipal;
- Efetuar os pagamentos nos prazos previstos, após aceite formal de cada produto;
- Viabilizar a página web organizada pela Contratada;
- Fornecer dados quantitativos da operadora de transporte coletivo, dados do setor habitacional e das finanças públicas municipais;
- Articular a participação das secretarias municipais no processo.

## 11. EQUIPE TECNICA MINIMA EXIGIDA

A Contratada deves disponibilizar, no mínimo, os seguintes profissionais:

<b>Função</b>	<b>Formação Mínima</b>
Coordenador Geral	Eng. Civil, Mestre em Eng. Transportes
Especialista em Habitação	Arq. e Urbanista, Mestrado Gestão Urbana
Especialista em Transportes	Eng. Civil, Mestre em Gestão Territorial
Especialista em Urbanismo	Arquiteto e Urbanista
Especialista em Plano Urbano	Arq. e Urb., Doutor(a) em Eng. Urbana
Especialista em Gestão Pública	Economista, Mestre em Geografia
Especialista Geoprocessamento	Geografa, Doutor(a) em Geografia
Assessoria Jurídica	Advogado, Esp. Direito Urbanístico

Especialista Participação Popular	Cientista Social, Mestre Antropologia
Especialista Banco de Dados	Economista

## 12. PROCESSOS PARTICIPATIVOS

A elaboração dos planos deverá garantir a gestão democrática prevista no Estatuto da Cidade (art. 2.o, II), com participação da população em todas as etapas. São previstos, no mínimo, os seguintes processos participativos:

Modalidade	Processo	Assunto	Fase
Online	Reunião Técnica	Levantamento de dados e problemas municipais	Fase 01
Presencial	1.a Audiência Pública	Lançamento dos Planos e estratégias de mobilização	Fase 01
Online	Consulta Pública	Levantamento dos problemas e anseios da população	Fase 02
Online	Reunião Técnica	Levantamento de dados e Análise Temática Integrada	Fase 02
Presencial	2.a Audiência Pública	Apresentação dos Diagnósticos	Fase 02
Presencial	Oficinas Comunitárias	Diretrizes do Plano Diretor e Workshop de Propostas	Fase 03
Presencial	Reunião Técnica	Alinhamento das propostas dos três planos	Fase 03
Presencial	3.a Audiência Pública	Validação das Diretrizes e Propostas	Fase 04
Online	Reunião Técnica	Consolidação das Minutas de Lei	Fase 04

## 13. VALOR ESTIMADO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

### 11.1 Valor Total Estimado

O valor total estimado para execução do objeto e de R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais), com BDI de 17,17%, discriminado conforme a seguir:

Objeto/Plano	Valor sem BDI	Valor com BDI
Plano Diretor, Cód.. de Obras e Posturas	R\$ 80.145,04	R\$ 94.000,00
Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob)	R\$ 181.047,37	R\$ 212.000,00
Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	R\$ 50.320,78	R\$ 59.000,00
<b>TOTAL GERAL:</b>		<b>R\$ 365.000,00</b>

## 11.2 Forma de Pagamento

Os pagamentos serão efetuados de forma parcelada, vinculados a entrega e aceite formal de cada produto, conforme tabela abaixo:

Etapa/Evento	% do Valor	Valor (R\$)	Acumulado (R\$)
ETAPA 01 - Mobilização Inicial	25%	R\$ 91.250,00	R\$ 91.250,00
ETAPA 02 - Diagnostico	35%	R\$ 127.750,00	R\$ 219.000,00
ETAPA 03 - Propostas	27%	R\$ 98.550,00	R\$ 317.550,00
ETAPA 04 - Minutas de Lei	13%	R\$ 47.450,00	R\$ 365.000,00

### ETAPA 01 - Mobilização Inicial (25% | R\$ 91.250,00)

#### Atividades:

- Proposta Metodológica
- Reunião Técnica
- Definição das Estratégias de Mobilização Social
- Compilação de Dados Secundários **Entregas (Produtos):**
- **Produto 1 (P1):** Relatório de Proposta Metodológica (*Apresentação detalhada da proposta metodológica e cronograma*).
- **Produto 2 (P2):** Primeira Audiência Pública (*Apresentação à sociedade da proposta metodológica e objetivos*).

### ETAPA 02 - Diagnóstico (35% | R\$ 127.750,00)

#### Atividades:

- Diagnóstico Técnico
- Diagnóstico Participativo (Consulta Pública) **Entregas (Produtos):**

- **Produto 3 (P3):** Relatório de Diagnóstico Técnico-Participativo (*Correlação e análise sistêmica dos dados primários e secundários*).
- **Produto 4 (P4):** Segunda Audiência Pública / Audiência Pública de Diagnóstico (*Apresentação à sociedade dos resultados do diagnóstico*).

### **ETAPA 03 - Formulação de Propostas (27% | R\$ 98.550,00)**

#### **Atividades:**

- Prognóstico
- Cenarização
- Detalhamento do Cenário Pretendido
- Plano de Ação Integrado
- Oficina Participativa **Entregas (Produtos):**
- **Produto 5 (P5):** Proposta de Estruturação do Plano Diretor (*Elaboração e avaliação de cenários*).
- **Produto 6 (P6):** Proposta de Estruturação do Plano de Mobilidade (*Elaboração e avaliação de cenários*).
- **Produto 7 (P7):** Proposta de Estruturação do Plano de Habitação de Interesse Social (*Elaboração e avaliação de cenários*).

### **ETAPA 04 - Minutas de Lei (13% | R\$ 47.450,00)**

#### **Atividades:**

- Revisão da Lei do Plano Diretor Municipal
- Revisão da Lei do Perímetro Urbano
- Revisão da Lei de Parcelamento do Solo
- Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
- Revisão da Lei do Código de Edificações e Obras
- Revisão da Lei do Código de Posturas
- Revisão da Lei da Planta Genérica de Valores (PGV)
- Projeto de Lei do Plano de Mobilidade Urbana
- Projeto de Lei do Fundo de Mobilidade Urbana
- Projeto de Lei do Plano Local de Habitação de Interesse Social
- Projeto de Lei do Conselho e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social **Entregas (Produtos):**
- **Produto 8 (P8):** Terceira Audiência Pública / Audiência Pública de Propostas (*Apresentação à sociedade do trabalho desenvolvido*).
- **Produto 9 (P9):** Minutas de Lei (*Alterações necessárias após contribuição da população, elaboração das minutas de Lei dos planos, legislações correlatas e anexos*).

O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após o aceite formal de cada produto pela Contratante, mediante apresentação de nota fiscal/fatura e documentação de regularidade fiscal e trabalhista (CND Federal, FGTS, CNDT).

## **14. PRAZO DE EXECUCAO**

O prazo total para execução dos serviços e de 12 (doze) meses, correspondente a 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos do art. 107 da Lei Federal n.º 14.133 /2021, mediante justificativa técnica e anuência das partes.

## **15. QUALIFICACAO TECNICA**

Para fins de comprovação da notória especialização, a empresa contratada deverá apresentar:

- Atestados de Capacidade Técnica, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem a elaboração de Plano Diretor Municipal, Plano de Mobilidade Urbana e Plano Local de Habitação de Interesse Social, de forma semelhante ao objeto desta contratação;
- Currículo dos profissionais indicados para a equipe técnica, com comprovação da titulação acadêmica e experiência profissional;
- Registro da empresa e dos profissionais responsáveis nos respectivos conselhos de classe (CREA/CAU), quando aplicável;
- Contrato social ou documento equivalente que comprove a regularidade da empresa;
- CPF do(s) dirigente(s), sócio (s)
- Prova de Regularidade com a Fazenda Federal (Secretaria da Receita Federal e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Dívida Ativa) e INSS.
- Prova de Regularidade do FGTS.
- Prova de Regularidade com Débitos Trabalhistas (CNDT).
- Prova de Regularidade com a Fazenda Estadual;
- Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal.
- Certidão Negativa de Pedido de Falência e Concordata expedida pelo Cartório distribuidor da sede da pessoa jurídica.

## 16. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO

A fiscalização será feita pelo servidor Bruno Rabelo Baganha de Souza e gestão do contrato será exercida por servidor Ivan Alves Freitas que foi designado pela Prefeitura Municipal de Leopoldina, nos termos dos arts. 117 a 121 da Lei Federal no 14.133/2021, com as seguintes atribuições:

- Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, verificando a conformidade com o Termo de Referência e o Plano de Trabalho aprovado;
- Atestar a entrega e a qualidade de cada produto para fins de autorização do pagamento;
- Registrar e comunicar a Contratada qualquer irregularidade verificada;
- Adotar as providências necessárias para sanar eventuais irregularidades.
- Realizar a gestão da vigência do contrato e saldo financeiro.

## 17. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pelo descumprimento das obrigações contratuais, a Contratada ficará sujeita as sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei Federal no 14.133/2021, incluindo:

- Advertência;
- Multa, nos seguintes termos:
  - 0,5% (zero virgula cinco por cento) por dia de atraso na entrega de produto, limitada a 10% (dez por cento) do valor do produto em atraso;
  - 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato em caso de inexecução parcial;
  - 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato em caso de inexecução total;
- Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 3 (três) anos;
- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública pelo prazo de 3 a 6 anos.

## 18. RESCISAO CONTRATUAL

O contrato poderá ser rescindido nos casos e nas formas previstas nos arts. 137 a 139 da Lei Federal no 14.133/2021, especialmente nos casos de:

- Inexecução total ou parcial do objeto contratado;
- Não cumprimento das cláusulas contratuais, especificações ou prazos;
- Subcontratação total ou parcial do objeto sem autorização previa da Contratante;
- Falência ou dissolução da empresa Contratada;
- Razoes de interesse público, mediante notificação previa com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.
- 

## 19. MATRIZ DE RISCO

**19.1.** Justifica-se a dispensa da elaboração da Matriz de Risco para a presente contratação, considerando que o objeto (elaboração integrada do Plano Diretor Municipal, PlanMob, PLHIS e atualização de leis complementares) não se enquadra como obra ou serviço de grande vulto, tampouco adota os regimes de contratação integrada ou semi-integrada.

**19.2.** Dessa forma, nos termos do art. 22, *caput* e § 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021, a adoção do instrumento é facultativa.

**19.3.** Tratando-se de contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, fundamentada na inexigibilidade de licitação (art. 74, inciso III, da referida Lei), entende-se que os riscos inerentes à execução já se encontram devidamente mapeados e mitigados pelas exigências de comprovação de notória especialização da contratada, pelo acompanhamento contínuo da fiscalização municipal e pelas sanções administrativas e contratuais rigorosamente estipuladas neste Termo de Referência.

## 20. DISPOSICOES GERAIS

- Os serviços serão executados com observância das normas técnicas, legais e regulamentares aplicáveis a cada área de conhecimento envolvida;
- Todos os dados, documentos e informações produzidos no âmbito deste contrato são de propriedade da Prefeitura Municipal de Leopoldina;
- A Contratada não poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, os direitos e obrigações decorrentes do contrato, salvo autorização expressa da Contratante;
- Os casos omissos serão resolvidos com base na Lei Federal no 14.133/2021 e demais normas aplicáveis;
- Fica eleito o foro da Comarca de Leopoldina/MG para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente ajuste.
- As demais diretrizes e atribuições dos serviços a ser prestado pela empresa contratada, deverá seguir exclusivamente a proposta orçamentaria da empresa M.urb anexada ao processo.

## 21. DISPONIBILIDADE ORÇAMENTARIA

**O custo da contratação correrá na conta da seguinte dotação orçamentária Ficha: 1490**

Leopoldina/MG, 20 de março de 2026

---

**Bruno Rabelo Baganha de Souza**

**Engenheiro Civil**

Prefeitura Municipal de Leopoldina/MG

## **2. Responsáveis**

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: A responsabilidade atestada refere-se única e exclusivamente à transcrição das informações para o sistema digital, permanecendo o conteúdo sob responsabilidade dos servidores autores.

**JACKELINE APARECIDA CORREA LOUZADA**

CHEFE DO SETOR DE COMPRAS



*Assinou eletronicamente em 28/04/2026 às 16:10:49.*