

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 1/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

1. OBJETIVO

Este Projeto Básico, parte integrante do edital de licitação, tem por objetivo estabelecer o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para caracterizar e subsidiar a contratação dos serviços e obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, nas regionais Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova, objeto desta licitação.

Em caso de possíveis dúvidas decorrentes de conflitos entre as especificações técnicas e a planilha orçamentária, prevalecerá o que estiver contemplado nos seguintes elementos e nesta ordem:

- 1.1. **Projeto Básico da Licitação;**
- 1.2. **Caderno de Encargos da SUDECAP vigente;**
- 1.3. **Planilha contratual.**

2. OBJETO - FORMALIZAÇÃO DE ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

O objeto desta licitação refere-se aos serviços e obras de Intervenções em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, nas regionais Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova. Constitui escopo da presente licitação os serviços e obras de caráter corretivo e/ou preventivo nos conjuntos habitacionais construídos pela PMBH, listados a seguir e habitados por beneficiários da Política Municipal de Habitação:

- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Serra I e II;
- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Taquaril;
- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva São Tomás;
- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Morro das Pedras;
- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Santa Lúcia;
- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Várzea da Palma;

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 2/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Califórnia;
- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Santa Terezinha;
- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Belém;
- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Cemig;
- Conjuntos executados pelo Programa Vila Viva Pedreira Prado Lopes;
- Conjuntos executados pelo Programa Viva Viva São José I e II;
- Conjuntos executados pelo Programa PAC Encostas;
- Conjuntos executados pelo Programa de Reassentamento da Sudecap;
- Conjuntos executados para Reassentamento das famílias oriundas da Nova Rodoviária;
- Conjuntos executados pelo Programa de Reassentamento do Orçamento Participativo;
- Conjuntos executados pelo Programa OPH's – Orçamento Participativo de Habitação da Prefeitura de Belo Horizonte;
- Conjuntos executados pelo Programa Saneamento para Todos;
- Conjuntos executados pelo Programa Pró Moradia;
- Conjuntos executados pelo Crédito Solidário;
- Conjuntos executados pelo FINHIS;
- Conjuntos adquiridos por permuta;
- Conjuntos executados pelo programa PSH – Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social;
- Conjuntos executados pelo Programa Habitar Brasil;
- Conjuntos executados para reassentamento de famílias oriundos do Projeto Linha Verde;
- Conjuntos executados pela PBH/Programa de Risco;
- Conjuntos executados pelo Programa Alvorada.

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 3/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

Além das intervenções comumente atendidas, também serão contempladas ações específicas com vistas à regularização fundiária das áreas envolvidas.

As principais informações sobre os conjuntos listados neste objeto poderão ser obtidas através do link do BHMAP:

http://bhmap.pbh.gov.br/v2/mapa/#zoom=1&lat=7799373.73468&lon=609730.34884&baselayer=base&layers=conjunto_habitacional.

Diante do exposto e considerando que os serviços referenciados para essa contratação estão submetidos a padrões de desempenho e qualidade definidos pela ABNT, pelas normas regulamentadoras do atual Ministério da Economia, pelo Caderno de Encargos da SUDECAP, entre outras legislações e normas de outros órgãos detentores de padrões objetivamente definidos neste Termo de Referência, esses serviços enquadram-se no conceito de serviços comuns, conforme os termos da atual Lei Federal nº 14.133/2021.

As intervenções serão realizadas pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL). Para a execução das obras e serviços, durante a vigência da Ata de Registro de Preços, a Contratada será acionada através da solicitação formal do Fiscal da Ata. Neste ato serão informados o local exato e as especificidades dos serviços, bem como a urgência da execução conforme gravidade. Portanto, são serviços de baixa especialização que apresentam características padronizadas e homogêneas de execução, propiciando o atendimento satisfatório dos diversos serviços a serem realizados, destituídas de peculiaridades, sem qualquer complexidade ou outras especificações para além daquelas já consideradas na presente contratação, ou mesmo sem alternativas técnicas de desempenho dependentes de tecnologias sofisticadas.

Observa-se ainda, que se constituem como serviços de simples caracterização, que não comportam variações executivas relevantes e que são prestados por uma gama muito grande de empresas disponíveis no mercado, sendo serviços de execuções frequentes e pouco diversificados, não havendo, conseqüentemente, qualquer dificuldade em conformá-los segundo padrões objetivos e usuais de mercado.

As intervenções serão realizadas pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL).

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 4/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

2.1. Localização

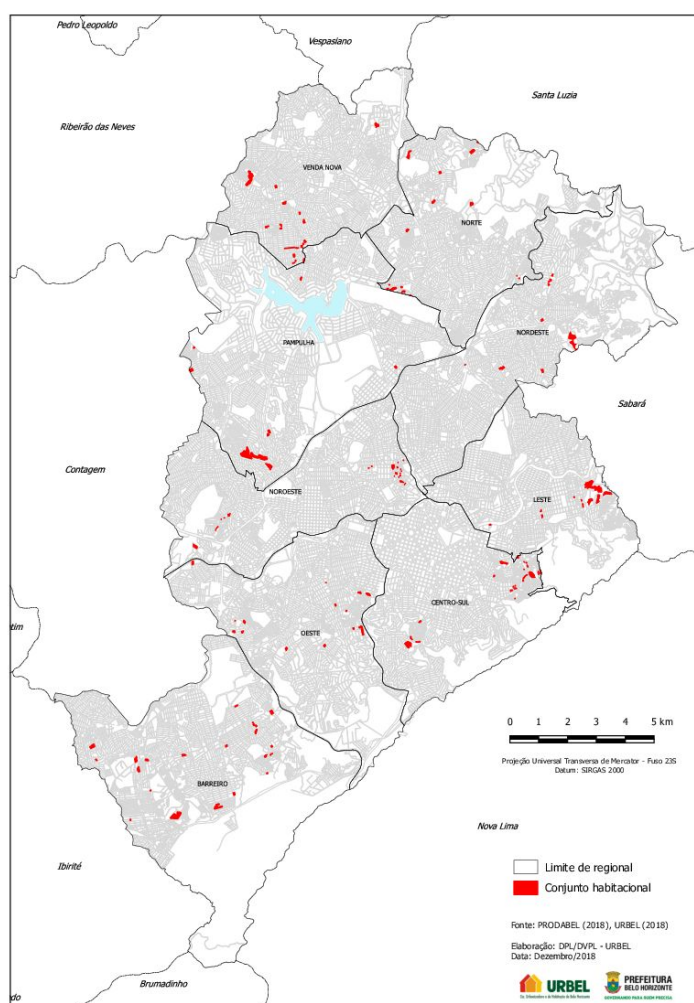
O objeto dessa licitação será realizado nas áreas de atuação da Urbel, pertencentes às regionais Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova, conforme mapa de localização dos assentamentos de interesse social no Município de Belo Horizonte.

As intervenções serão organizadas de forma agrupada em cada unidade regional do município de Belo Horizonte, sempre quando possível.

Os serviços objeto desta licitação serão executados nos residenciais listados no escopo, localizados de forma distribuída no território municipal, conforme figura a seguir.

Logradouro	Av. do Contorno	6664
Bairro	Savassi	
Regional	Centro-Sul	
CEP	30110-928	
Latitude	-19.9167	
Longitude	-43.9333	

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 5/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	



2.2. Prazos

A ata de registro de preços possui vigência de 01 (um) ano, podendo ser prorrogada por igual prazo, desde que mantida a vantajosidade dos preços ofertados.

Os prazos de execução das obras, dos serviços e de vigência contratual serão estabelecidos

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 6/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

concretamente para cada contrato, conforme especificação do objeto e quantitativo, a partir da configuração da demanda, à época de sua elaboração.

O prazo de vigência deverá abranger o prazo de execução e também o lapso de tempo necessário para a emissão de termos de recebimento para fins de encerramento.

2.3. Não Parcelamento

O parcelamento do objeto em análise não se mostra viável. Do ponto de vista técnico, os serviços previstos poderiam, em tese, ser fracionados, uma vez que se referem a intervenções pontuais a serem executadas em diferentes localidades do município de Belo Horizonte. No entanto, sob a ótica econômica e operacional, o parcelamento não se revela vantajoso.

O não parcelamento da presente contratação justifica-se em razão das características próprias das intervenções de manutenção de conjuntos a serem executadas, as quais possuem natureza eminentemente dinâmica e imprevisível, materializando-se de forma não linear e desigual nas diferentes regionais do Município. As demandas não seguem padrão fixo de distribuição territorial ou cronológica, estando condicionadas a fatores supervenientes, como a liberação de frentes de obra, a consolidação de diagnósticos técnicos e a evolução de situações de risco ou degradação urbana, o que inviabiliza a alocação prévia e rígida de quantitativos por regional ou por lote.

Nesse contexto, a concentração da execução em uma única contratada assegura maior eficiência operacional, uniformidade dos métodos construtivos, padronização da qualidade dos serviços e melhor articulação logística, especialmente considerando as características das áreas de intervenção, marcadas por elevada vulnerabilidade social, restrições de acesso e necessidade de resposta rápida. O parcelamento da contratação, com a fixação de quantitativos específicos por área, resultaria em enrijecimento da gestão dos recursos, podendo gerar ociosidade de quantitativos em determinadas regionais e, simultaneamente, insuficiência em outras com maior concentração de demandas, comprometendo a eficiência administrativa e o atendimento tempestivo ao interesse público.

Ademais, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, a atuação de múltiplas empresas poderia ocasionar sobreposição de frentes de trabalho, dificuldades de coordenação operacional,

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 7/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

aumento de custos indiretos e potenciais riscos à segurança dos moradores e das equipes, sobretudo em áreas sensíveis, o que comprometeria a efetividade das intervenções e a adequada execução dos serviços.

Ressalta-se, ainda, que um dos principais benefícios do Sistema de Registro de Preços reside na flexibilidade de utilização dos quantitativos registrados, permitindo sua mobilização conforme a efetiva necessidade identificada ao longo da vigência da Ata. A segmentação prévia do objeto em lotes regionais limitaria essa flexibilidade, uma vez que os quantitativos vinculados a determinada área não poderiam ser realocados para outra que apresentasse maior demanda, contrariando a lógica de atendimento dinâmico e sob demanda que fundamenta a adoção do SRP.

Registre-se que, embora não se adote o parcelamento do objeto, tal modelagem não implica restrição indevida à competitividade do certame. Conforme se verifica nas demais licitações promovidas pela URBEL para objetos de natureza similar, há no mercado empresas detentoras de qualificação técnica e capacidade econômico-financeira suficientes para concorrer à contratação pretendida. Ademais, o instrumento convocatório prevê a possibilidade de participação de licitantes em regime de consórcio, medida que amplia o universo de potenciais concorrentes e mitiga eventuais limitações decorrentes da execução integral do objeto por uma única contratada.

Adicionalmente, foi avaliada a possibilidade de divisão da contratação em lotes por tipologia de serviços. Todavia, tal alternativa mostrou-se tecnicamente inviável, considerando que as demandas se caracterizam, em sua maioria, como pequenas intervenções pontuais que envolvem, de forma integrada, diversos tipos de serviços em uma mesma frente de obra. Nessas situações, a atuação simultânea de mais de uma empresa no mesmo local não apenas se revelaria ineficiente, como também acarretaria dificuldades de coordenação, sobreposição de atividades, aumento de riscos operacionais e prejuízo à continuidade e à qualidade da execução, razão pela qual a execução unificada se apresenta como a solução mais adequada.

Estima-se, igualmente, que o não parcelamento não acarretará prejuízo à execução dos serviços, uma vez que a natureza do objeto e a estimativa global das intervenções indicam que uma única empresa detentora da Ata possui capacidade operacional suficiente para o atendimento simultâneo das diversas frentes de trabalho, sem comprometimento de prazos, qualidade ou continuidade da

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 8/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

execução. Tal modelagem, inclusive, encontra respaldo em contratações similares conduzidas pela Diretoria de Projetos e Obras – DPO, nas quais a execução global sob demanda tem se mostrado técnica e administrativamente adequada.

Embora se reconheça que o parcelamento do objeto poderia, em tese, ampliar a competitividade do certame, tal potencial benefício mostra-se limitado no caso concreto, uma vez que a contratação se dá sob regime de empreitada por preço unitário, com valores balizados por tabela oficial amplamente adotada pelo Município, reduzindo significativamente a margem para variações relevantes de preço. Ademais, considerando o caráter estimativo dos quantitativos no âmbito do Sistema de Registro de Preços, não há garantia de que eventuais descontos adicionais se converteriam em economia material efetiva durante a execução.

Por outro lado, o parcelamento poderia implicar custos indiretos adicionais relacionados à gestão, fiscalização, coordenação e mobilização de múltiplos contratos, os quais não se refletem diretamente nos preços unitários, mas impactam o custo global da contratação, podendo neutralizar ou até superar eventuais ganhos econômicos. Dessa forma, ainda que o objeto comporte parcelamento quanto à execução, conclui-se que sua realização por uma única contratada mostra-se mais eficiente, adequada e aderente ao interesse público, ao assegurar racionalidade administrativa, segurança operacional e efetividade das intervenções.

2.4. Valor estimado para a formalização da ata de registro de preços

O valor total estimado para formalização da ata de registro de preços é de **R\$ 12.849.212,14 (doze milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, duzentos e doze reais e quatorze centavos)**. Os valores estimados têm como data base **Julho/2025**, conforme os apêndices deste Termo de Referência e outros documentos e justificativas que lhe dão suporte, conforme processo administrativo de orçamentação n° **31-005.275.75.2025-65**.

O valor global da presente licitação foi orçado a partir dos dados extraídos da Tabela de Preços formalizada pela SUDECAP, amplamente utilizada no município de Belo Horizonte.

A Tabela de Preços da SUDECAP foi elaborada de acordo com o Caderno de Encargos da SUDECAP, documento técnico onde constam especificações e normas de medições e

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 9/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

pagamentos de cada serviço, referentes a obras e serviços de engenharia. Considerou-se, ainda, pesquisa de preços levantados através de consultas ao mercado, de publicações especializadas, preços praticados no âmbito da Administração Pública, listas de instituições privadas e públicas de formação de preços.

A tabela de preços encontra-se disponível no site: <https://prefeitura.pbh.gov.br/sudecap/tabela-de-precos>, assim como todas as composições de preços unitários tabelados, <https://prefeitura.pbh.gov.br/sudecap/composicao-de-precos>, mantendo-se fidelidade à metodologia da elaboração do orçamento.

2.5. Fonte de Recursos

Os Recursos necessários ao empreendimento são originários de Recursos de Alienação de Bens ativos, a serem alocados no Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) e constam do planejamento orçamentário do Município através do plano de obras nº 2904-DV-U-HAB-20. Portanto, não é obrigatória a publicação no Diário Oficial da União (DOU).

Para o exercício de 2026 a dotação orçamentária do empreendimento é:

2704.1100.16.482.225.1231.0014.449051.04.1.755.000 - CO: 0000

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A principal necessidade de contratação compreende os serviços e obras necessários para as Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

Estas intervenções são aquelas consideradas imprescindíveis sob o ponto de vista estrutural e/ou de salubridade com vistas a garantir a integridade dos residenciais através de obras e serviços de prevenção e adequações, evitando ônus maiores com a recuperação ou de forma corretiva, evitando riscos aos moradores ou melhorando as condições de habitabilidade.

Os conjuntos habitacionais objetos de intervenção foram construídos pela PBH em épocas diversas por

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 10/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

diferentes programas de governo, para atender populações de áreas de interesse social removidas por intervenções públicas. Embora habitados, os residenciais são de patrimônio público, já que a regularização fundiária, processo pelo qual a propriedade dos apartamentos é transferida aos beneficiários, ainda não foi finalizada. Logo, cabe a PBH a corresponsabilidade pela manutenção dos mesmos.

Corroborando ainda para a necessidade das obras, a condição de vulnerabilidade social dos moradores. São famílias em condições financeiras muito precárias, que, na maioria das vezes, não conseguem contribuir de forma efetiva para as obras de manutenção dos conjuntos. Portanto, fazem-se necessárias providências para garantir a conservação das construções e do investimento público realizado, bem como manter as famílias beneficiárias em condições dignas e seguras de moradia.

Ademais, a presente contratação evita a necessidade de futuras contratações a cunho emergencial mediante dispensa de processo licitatório.

Além das obras já citadas, serão incluídas intervenções destinadas à viabilização da regularização fundiária das áreas em questão, o que não apenas garantirá segurança jurídica aos ocupantes, como também permitirá que os munícipes se tornem legalmente responsáveis pelas futuras intervenções, manutenções e melhorias no local.

As intervenções destinadas à viabilização da regularização fundiária decorrem, em sua maioria, de eventuais alterações na legislação urbanística, edilícia, ambiental e de segurança ocorridas após a implantação dos conjuntos habitacionais. À época de sua construção, as intervenções realizadas estavam em conformidade com os normativos vigentes; contudo, considerando o lapso temporal entre a execução dos empreendimentos e a efetivação de sua regularização fundiária, houve atualização de leis, normas técnicas e exigências de órgãos licenciadores e de controle, o que passou a demandar adequações físicas e funcionais nos conjuntos. Essas adequações podem envolver complementações ou ajustes em infraestrutura, sistemas prediais, acessos, áreas comuns e atendimento a normas de segurança, sendo tratadas de forma conceitual no Estudo Técnico Preliminar, com maior detalhamento nos documentos técnicos específicos. Tais intervenções são compatíveis com o Sistema de Registro de Preços, uma vez que se baseiam em serviços e tipologias recorrentes e padronizadas previstas no Caderno de Encargos da SUDECAP, ainda que sua aplicação e quantitativos variem conforme as particularidades de cada empreendimento.

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 11/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

Essas ações são integrantes da Política Municipal de Habitação do Município de Belo Horizonte, na sua linha de urbanização de assentamentos de interesse social, estando diretamente associada ao interesse público em promovê-las.

Ressalta-se que a corresponsabilidade do Município de Belo Horizonte pela manutenção dos conjuntos habitacionais decorre da Política Municipal de Habitação, atualmente consolidada pela Resolução nº LII do Conselho Municipal de Habitação (CMH), editada com fundamento na Lei Municipal nº 6.508/1994. Referida Resolução estabelece como diretriz a atuação do poder público nos assentamentos existentes e conjuntos habitacionais de interesse social, atribuindo ao Município, por meio da URBEL e dos órgãos integrantes do Sistema Municipal de Habitação, a responsabilidade pela implantação das intervenções, pela gestão pública dos empreendimentos, pelo acompanhamento pós-ocupação e pela regularização fundiária. Nesse contexto, a transferência definitiva da unidade habitacional ao beneficiário fica condicionada à regularização do empreendimento, de modo que, enquanto não concluído esse processo, permanece com o poder público municipal a responsabilidade institucional pela conservação, segurança, salubridade e habitabilidade dos conjuntos habitacionais, legitimando a execução de obras e serviços de manutenção preventiva e corretiva.

4. CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO E FORMA DE SELEÇÃO DO DETENTOR

- 4.1. O objeto desta contratação se classifica como Serviço e Obra Comum de Engenharia a ser formalizado no Sistema de Registro de Preços, mediante licitação na modalidade concorrência, na forma eletrônica, modo de disputa fechado-aberto, critério de julgamento por menor preço aferido de forma global.
- 4.2. As regras de desempate entre propostas são discriminadas no edital.
- 4.3. As propostas serão avaliadas e será considerada vencedora a empresa que ofertar o **MENOR PREÇO GLOBAL** (com duas casas decimais).
- 4.4. A execução do contrato não gerará vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize personalidade e

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 12/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

subordinação direta.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Os serviços objeto da presente licitação serão executados através do regime de **empreitada por preço unitário**.

6. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

- 6.1. A habilitação jurídica das licitantes deverá ser feita conforme o disposto no Art. 66 da Lei Federal n.º 14.133/2021.
- 6.2. A qualificação econômica e financeira deverá ser feita conforme o disposto no Art. 69 da Lei Federal n.º 14.133/2021 acrescidos dos parâmetros indicados na “Justificativa de Índices Econômicos e Financeiros”.
- 6.3. Dada a dimensão do objeto entende-se que se amplia a competitividade, mantendo-se a salvaguarda objetivada pela lei ao se acrescentar a 20% (vinte por cento) o valor sob o patrimônio líquido das empresas que venham a compor o consórcio, caso seja constituído, em conformidade com o artigo 15 da Lei nº 14.133/2021.
- 6.4. A qualificação econômica e financeira exigida visa garantir que a Licitante tenha condições econômicas e financeiras mínimas ao cumprimento do escopo licitado a fim de resguardar o poder público de ônus ao erário.
- 6.5. A habilitação fiscal, social e trabalhista das licitantes deverá ser feita conforme o disposto no Art. 68 da Lei Federal n.º 14.133/2021.
- 6.6. Os critérios de qualificação técnica a serem atendidos pelo licitante serão:
 - 6.6.1. Certidão de Registro ou comprovante de inscrição da empresa na entidade profissional

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 13/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

competente;

- 6.6.2. Comprovação da Capacidade Técnico-Profissional da Licitante por meio de atestados de capacidade técnica, fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado na entidade profissional competente, de que o profissional, comprovadamente integrante do quadro permanente da Licitante e devidamente registrado na entidade profissional competente, executou, na qualidade de responsável técnico, obras de manutenção em assentamentos de interesse social em áreas Urbanas, entendidos como aqueles constituídos predominantemente por famílias de baixa renda, situadas em território com irregularidade urbanística e/ou fundiária.
- 6.6.3. Comprovação da Capacidade Técnico-Operacional da Licitante por meio de atestados de capacidade técnica, fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a licitante executou diretamente intervenções em assentamentos de interesse social em áreas urbanas na qualidade de responsável técnico por obras de reforma, edificação e infraestrutura.

O objetivo da comprovação de capacidade técnica acima discriminada é garantir que a licitante que irá assumir a responsabilidade pela execução dos serviços esteja apta, comprovando experiência na execução de serviços de características semelhantes ao objeto contratado, a fim de resguardar o Poder Público de possíveis ônus ao erário decorrentes de imperícia, uma vez que para esse objeto se assemelham os serviços de manutenção de conjuntos, em assentamentos de especial interesse social, para fins de qualificação técnica.

A exigência da execução do serviço em área urbana se justifica pelo adensamento que esse ambiente proporciona, gerando maiores dificuldades e peculiaridades na execução do serviço, estando ainda alinhado com o objeto a ser licitado, cujos serviços serão executados nos assentamentos de interesse social do município de Belo Horizonte.

Ademais, como a atuação das pessoas jurídicas depende de profissionais habilitados - os responsáveis técnicos – para a execução dos serviços de engenharia, o registro do atestado junto à entidade profissional competente respalda a atuação profissional com o objetivo de fazer prova de aptidão para o

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 14/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

desenvolvimento de atividades pertinentes e compatíveis para a presente licitação.

7. ASPECTOS GERAIS DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS

Considerando a imprecisão na identificação das demandas e necessidade frequente das intervenções, conforme consubstanciado no Estudo Técnico Preliminar, optou-se pela realização das contratações através do Sistema de Registro de Preços. Os procedimentos para a formalização dos contratos derivados da Ata de Registro de Preços serão descritos em item específico.

7.1. Órgão Gerenciador

Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte, conforme delegação da Secretaria Municipal da Fazenda, por meio do Ofício SUALOG/URBEL n.º 010-2019, de 04 de Janeiro de 2019, retificado pelo Ofício SUALOG/URBEL/144/2021.

7.2. Órgãos Participantes

A intenção de registro de preços foi publicada no Diário Oficial do Município em 15 de outubro de 2025, não havendo manifestação de interesse por parte de órgãos ou entidades externas em participar do certame.

7.3. Vedação à Adesão à ARP (por Órgãos Não Participantes)

Diante das especificidades dos serviços a serem registrados, de sua conformação com os insumos e preços referenciados pela tabela de preços da Sudecap, que expressam o preço de mercado local, mas principalmente pela particularidade que se revestem os assentamentos de interesse social do Município de Belo Horizonte, locais de realização das intervenções, tornando-as necessidade e peculiaridade voltada para a atuação específica da Política Municipal de Habitação (PMH), opta-se por vedar a adesão à Ata de Registro de Preços (ARP) a ser formalizada por este procedimento auxiliar, considerando ainda que mesmo numa eventual participação de outros órgãos municipais, o objeto continuará a ser realizado, exclusivamente, no âmbito do Município de Belo Horizonte.

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 15/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

7.4. Possibilidade de o licitante oferecer proposta em quantitativo inferior ao máximo previsto no edital.

Não será permitido ao licitante oferecer quantitativo inferior ao máximo previsto.

7.5. Registro de mais de um fornecedor ou prestador de serviço

Será permitido o registro de mais de uma empresa, visando a composição de cadastro de reserva, que será convocado nos termos dos incisos I e II do § 3º do art. 15 do Decreto Municipal 18.242/23. Para esta contratação, não será realizada a convocação de licitante com o preço registrado nos termos do inciso III do referido artigo, considerando não haver necessidade para o caso concreto.

7.6. Cadastro de reserva

Fica prevista a formação de cadastro de reserva pelos licitantes que aceitarem cotar os bens ou serviços com preços iguais ao autor da melhor proposta, conforme previsão no artigo 15 do Decreto n.º 18.242, de 2023, uma vez que a execução dos serviços de melhorias urbanísticas em assentamentos de interesse social é condição essencial para a preservação do bem-estar e da segurança da população residente nas áreas de intervenção. Em muitos casos, tais serviços são imprescindíveis para a manutenção e conservação de obras já realizadas pela Companhia.

Os integrantes do cadastro de reserva serão classificados obedecendo à ordem crescente dos preços ofertados nas respectivas propostas, e poderão ser convocados caso o licitante vencedor não cumpra o prazo e condições previstos.

7.7. Obrigações do Órgão Gerenciador

O órgão gerenciador deverá praticar os atos de controle e administração do Registro de Preços, conforme previsão do art. 3º do Decreto nº 18.242, de 26 de janeiro de 2023 e detalhamento na Ata de Registro de Preços.

7.8. Obrigações do Órgão Participante

O Órgão Participante deverá cumprir as obrigações constantes do art. 4º do Decreto nº 18.242/2023, conforme especificações na Ata de Registro de Preços.

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 16/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

7.9. Obrigações do Detentor da Ata

O Detentor da Ata de Registro de Preços obriga-se a:

- 7.9.1. Dar ciência, imediatamente e por escrito, do recebimento das ordens de serviço enviadas pelos Órgãos Participantes.
- 7.9.2. Atender a todos os pedidos de execução dos serviços, não se admitindo procrastinação em função de pedido de revisão de preço.
- 7.9.3. Praticar, sempre, o(s) preço(s) vigente(s) publicado(s) no Diário Oficial do Município pelo Órgão Gerenciador.
- 7.9.4. Garantir a qualidade dos serviços e intervenções executados mesmo após o vencimento da ARP.
- 7.9.5. Providenciar a imediata correção das irregularidades apontadas, nos termos do edital e da legislação aplicável.
- 7.9.6. Manter, durante toda a execução do contrato e vigência da ARP, as mesmas condições de qualificação e habilitação, especialmente as de regularidade fiscal e trabalhista exigidas na fase licitatória e/ou assinatura da ARP, inclusive as relativas ao INSS e ao FGTS, renovando as certidões sempre que vencidas e apresentando-as ao setor competente do Órgão Gerenciador ou Órgão Participante, quando solicitadas.
- 7.9.7. Comunicar ao Órgão Gerenciador toda e qualquer alteração de dados cadastrais para atualização.
- 7.9.8. Apresentar, sempre que solicitado pelo Órgão Gerenciador, comprovação de cumprimento das obrigações tributárias e sociais, bem como outras legalmente exigidas.
- 7.9.9. Responsabilizar-se pelos salários, encargos sociais, previdenciários, securitários, tributários e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre seu pessoal necessário à execução dos serviços.
- 7.9.10. Arcar com todas as despesas pertinentes ao serviço contratado, tais como tributos, fretes,

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 17/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

embalagem e demais encargos.

- 7.9.11. Responder, integralmente, pelos danos causados ao Órgão Gerenciador ou a terceiros, por sua culpa ou dolo, decorrentes da execução desta ARP, não reduzindo ou excluindo a responsabilidade do mero fato da execução ser fiscalizada ou acompanhada por parte do Órgão Gerenciador e Órgãos Participantes.
- 7.9.12. Tomar as providências e assumir as obrigações estabelecidas na legislação específica de acidentes de trabalho, quando em ocorrências da espécie forem vítimas os seus empregados, no desempenho dos serviços ou em conexão com eles, ainda que verificadas nas dependências do Município.
- 7.9.13. Cumprir rigorosamente os prazos estipulados.
- 7.9.14. Garantir a qualidade dos serviços executados mesmo após o vencimento da ARP.

8. DA FORMALIZAÇÃO CONTRATUAL ATRAVÉS DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

Com a finalidade de garantir o atendimento ao interesse público, a formalização contratual pela Ata de Registro de Preços se dará através da definição do escopo, quantitativo e prazos contratuais, de acordo com as demandas identificadas pela Diretoria de Projetos e Obras (DPO).

8.1. Definição dos escopos e quantitativos de contrato

As intervenções serão diversas compreendendo obras de contenções, estruturais, de impermeabilização, de execução de alvenaria, pisos em geral, serralheria, esquadrias de madeira e/ou metálica, telhado, instalações hidros sanitárias, instalações elétricas e telefônicas, pintura, drenagem pluvial, serviços e acabamentos em geral. Os serviços e obras objetos deste escopo são aqueles considerados pela URBEL como imprescindíveis à integridade física e/ou estrutural das edificações, e, portanto, necessários para garantir a segurança e qualidade de vida dos moradores e a preservação dos investimentos públicos. Desta forma, deverão ser seguidos os seguintes passos para a definição do escopo contratual:

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 18/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

- 8.1.1. Identificada a demanda, a DPO acionará a detentora da Ata, com a indicação do atendimento a ser feito, discriminando endereço do local objeto da intervenção e prévia do escopo.
- 8.1.2. As necessidades dos serviços serão levantadas pela empresa contratada e por técnico indicado da DPO “in loco”. Após o levantamento, este deverá ser planilhado de acordo com os itens disponíveis nas Tabelas.
- 8.1.3. A empresa executora deverá apresentar, 10 (dez) dias após a reunião de emissão da “Ordem de Serviço” ou da “Mobilização dos Serviços”, o “Planejamento do Empreendimento” com o uso de software compatível com o “Sistema de Gerenciamento de Empreendimentos de Engenharia (SGEE)”, existente na SMOBI/URBEL/SUDECAP. A distribuição dos itens de serviços e respectivos quantitativos da planilha da empresa executora, por eventos, será realizada sem ônus para a SMOBI/URBEL/SUDECAP.
- 8.1.4. Definida a planilha orçamentária final (com o aval das partes), neste momento, será elaborado o cronograma físico-financeiro da intervenção, definindo os custos e o prazo para a realização do atendimento – tal planilha assinada pelas partes deverá ser direcionada ao representante da URBEL, para a elaboração do Contrato.
- 8.1.5. Qualquer divergência entre as condições definidas no escopo proposto e aquelas apresentadas pela CONTRATADA deverá ser discutida oficialmente com a FISCALIZAÇÃO, antes da continuidade dos serviços.
- 8.1.6. Todas as frentes de serviços deverão ser planejadas conforme demandas da Contratante, comunicando previamente as ações a serem realizadas e orientando quanto aos possíveis impactos com a geração de poeira, vibrações e ruídos e a sinalização e o isolamento da área objeto da intervenção.
- 8.1.7. A empresa executora deverá estar mobilizada para atender ao escopo do Objeto, devendo dispor de equipe técnica, instalações e equipamentos adequados e mobilizados para executar o que foi planejado, sem comprometimento dos trabalhos e dos prazos estabelecidos no cronograma.
- 8.1.8. Após aprovado o “Planejamento do Empreendimento”, o FISCAL providenciará sua importação para o SGEE. A empresa executora deverá, em conjunto com o FISCAL,

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 19/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

atualizar o planejamento do empreendimento mensalmente, repetindo-se o processo de importação para o SGEE.

- 8.1.9. O planejamento do empreendimento também será suporte para as reuniões integradas nas instalações de apoio.

8.2. Da assinatura do contrato e emissão de Ordem de Serviço:

Para o início da execução dos serviços será emitida Ordem de Serviço, em caso de Contrato e em caso de Nota de empenho, Formulário de Mobilização dos Serviços.

Na data da Mobilização dos Serviços ou da Ordem de Serviço, a URBEL promoverá uma reunião com a empresa encarregada pela execução dos serviços para apresentação da Fiscalização, bem como dos objetivos e metas a serem atingidos. Nessa ocasião a CONTRATANTE fornecerá informações detalhadas sobre o escopo dos serviços, local, prazo de execução e planilha de orçamento à empresa executora e serão acertados os procedimentos de acompanhamento da execução dos serviços, inclusive os relativos ao preenchimento do 'Diário de Obras', além de fornecer os seguintes documentos:

- modelos (arquivo digital) para elaboração de minutas das planilhas e relatórios dos serviços para fins de medição;
- modelo de uniforme padrão PBH;
- modelo de adesivo de identificação do veículo para a Fiscalização.

- 8.2.1. Para cada área de intervenção, caberá a assinatura de um Contrato e a emissão de uma Ordem de Serviço.

- 8.2.2. O prestador de serviço vencedor deverá dispor obrigatoriamente de equipes suficientes para atender a cada uma das ordens de serviços e manter a execução simultânea dos contratos vigentes, de forma a atender integralmente o cronograma respectivo de cada contrato celebrado por esta Ata.

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 20/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

8.3. Dos prazos

- 8.3.1. Do Início e Execução de Serviços: Os prazos serão aqueles constantes da "Ordem de Serviço", de acordo com os critérios e limites estabelecidos. Os prazos para término dos serviços estarão vinculados ao cronograma de execução fornecidos pela FISCALIZAÇÃO, devendo ainda, o serviço ser iniciado após o recebimento da O.S., que será emitida somente após aprovação dos custos e quantitativos, com o devido valor empenhado e termo contratual celebrado.
- 8.3.2. Somente em casos específicos devidamente justificados pela contratada e após análise e indicação da fiscalização do contrato, poderá haver prorrogação de prazo.
- 8.3.3. Os Contratos firmados e respectivas Ordens de Serviços emitidas poderão sofrer aditamento de valor referente a acréscimo de serviços e/ou adequação de serviços constantes das Planilhas de Preços Propostos, desde que respeitado o limite previsto em Lei e suas justificativas.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O objeto desta licitação refere-se à registro de preços para contratação de serviços e obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, localizados nas regionais Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova.

As intervenções incluem, mas não se limitam a:

- Desobstrução, recuperação e reconstrução de redes de esgotos, drenagem e abastecimento de água;
- Correção de Patologias, como infiltrações, trincas e abatimentos de piso e ou contenções;
- Adequação nos sistemas de esgoto e drenagem, adequação para mobilidade;
- Recuperação de unidades habitacionais danificadas por ações de vandalismo e/ou abandono do morador;

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 21/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

- Obras de adaptação para atendimento às diretrizes do Corpo de Bombeiros;
- Reconstituição de alvenaria estrutural demolida pelo morador;
- Ações corretivas em coberturas.

As intervenções previstas são compostas por serviços comuns de engenharia, padronizados, de fácil execução e que dispensam a elaboração de projetos técnicos específicos. As intervenções propostas são fundamentais para:

- Melhorar as condições de habitabilidade, acessibilidade, segurança e infraestrutura nas comunidades atendidas;
- Valorizar e preservar o espaço urbano em áreas de interesse social;
- Prevenir a degradação dos conjuntos e a necessidade de ações corretivas mais onerosas no futuro.

A utilização do Sistema de Registro de Preços (SRP) como instrumento de contratação garante:

- Agilidade na execução das intervenções, sobretudo em situações emergenciais;
- Eficiência e racionalidade na gestão administrativa;
- Economia de recursos públicos, com planejamento adequado das contratações;
- Atendimento simultâneo e diversificado em múltiplas frentes de atuação da URBEL.

10. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

10.1. Participação de consórcios:

10.1.1. Será admitida a formação de consórcio, devido ao valor da licitação. Ocorre que tecnicamente o objeto licitado possui natureza comum, tratando-se de serviços com alta oferta no mercado, com características simples, não havendo, portanto, complexidade que justifiquem a associação de empresas. Considera-se também que existem diversas empresas com potencial técnico, profissional e operacional para executar o objeto contratado, bem como atender satisfatoriamente às exigências deste certame. Entretanto, considerando o princípio da competitividade, será admitida a formação de consórcio, vez

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 22/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

que, poderá haver necessidade de composição de empresas para cumprir os requisitos econômico e financeiro da habilitação.

10.2. Garantia da contratação

- 10.2.1. A garantia contratual deverá ser recolhida previamente à assinatura de cada contrato, no valor correspondente a 5% do valor do contrato, conforme art. 98 da Lei 14.133/2021, e terá seu valor atualizado nas mesmas condições contratuais.
- 10.2.2. A garantia prestada pela Contratada deverá ter vigência de 180 (cento e oitenta) dias superior ao prazo da vigência do contrato, conforme art. 8, §2º, do Decreto Municipal n.º 18.805/2024 e deverá, ainda, ser prorrogada sua vigência na hipótese de ocorrer prorrogação do prazo contratual e/ou sua complementação em caso de acréscimo de valor.
- 10.2.3. A garantia à execução poderá ser prestada em espécie, Carta Fiança Bancária ou Seguro Garantia, em nome do Município de Belo Horizonte.

10.3. Subcontratação

- 10.3.1. A subcontratação do objeto de cada contrato será admitida, no limite de 30% (trinta por cento), quando houver razões de ordem técnica que a justifique, mediante prévia aprovação da Fiscalização e autorização da Contratante. Este limite foi estipulado em respeito à natureza *intuitu personae* do contrato.
- 10.3.2. A subcontratação não será admitida para os itens para os quais, como requisito de habilitação técnico operacional, foi exigida apresentação de atestados que comprovassem execução de serviços com características semelhantes.
- 10.3.3. Para a formalização da subcontratação, a Contratada deverá, a qualquer tempo, apresentar a relação dos serviços que serão subcontratados juntamente com a apresentação da seguinte documentação:
 - 10.3.3.1. Solicitação da Contratada dirigida à Fiscalização, justificando a necessidade da subcontratação e solicitando autorização para fazê-la;

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 23/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

10.3.3.2. Minuta do contrato a ser celebrado entre a contratada e a subcontratada;

10.3.3.3. Documentos pertinentes à habilitação jurídica da subcontratada:

10.3.3.3.1. registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual;

10.3.3.3.2. ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária ou cooperativa;

10.3.3.3.3. documentos de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedades empresárias;

10.3.3.3.4. ato constitutivo atualizado e devidamente registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, tratando-se de sociedades não empresariais, acompanhado de prova da diretoria em exercício;

10.3.3.3.5. decreto de autorização, tratando-se de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade a ser subcontratada assim o exigir;

10.3.3.4. Documentos pertinentes à regularidade fiscal e trabalhista da subcontratada:

10.3.3.4.1. prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ);

10.3.3.4.2. prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual e/ou Municipal, se houver relativo à sede da subcontratada, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da subcontratação;

10.3.3.4.3. prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da subcontratada, ou outra equivalente, na forma da lei;

10.3.3.4.4. prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS);

10.3.3.4.5. prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

10.3.3.4.6. prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 24/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

Trabalho, mediante apresentação de certidão negativa de débitos trabalhistas, ou de certidão positiva com efeitos de negativa.

10.3.3.5. Documentos de qualificação econômico-financeira da subcontratada:

10.3.3.5.1. certidão negativa de falência e concordata emitida pelo distribuidor de feitos da Justiça Estadual da sede da subcontratada.

10.3.3.6. Documentação de Qualificação Técnica, constando:

10.3.3.6.1. certidão de registro na entidade profissional competente, se exigível;

10.3.3.6.2. atestado(s) de capacidade técnico-operacional fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, comprovando que a subcontratada executou, diretamente, serviço equivalente com, no mínimo, as parcelas de relevância técnica e valores significativos correspondentes à metade do que se pretende subcontratar;

10.3.3.6.3. atestado(s) de capacidade técnico-profissional fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, devidamente registrado(s) na entidade profissional competente, de que o(s) profissional(is), comprovadamente integrante(s) do quadro permanente da subcontratada, executou(aram), na qualidade de responsável(is) técnico(s), serviço de mesma natureza do que se pretende subcontratar.

10.3.3.7. Outras comprovações da subcontratada:

10.3.3.7.1. declaração de que a empresa não possui em seu quadro de empregados menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menores de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, para fins do disposto no inc. VI, do art. 68, da Lei n.º 14.133/2021;

10.3.3.7.2. declaração de inexistência de fatos impeditivos para a sua contratação com a Administração Pública;

10.3.3.7.3. declaração de que os trabalhadores que prestarão serviço na

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 25/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

subcontratação não incorrem nas proibições de que trata o art. 49-B da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, conforme modelo do arquivo anexo;

10.3.3.7.4. declaração de que a subcontratada se compromete a utilizar e/ou especificar e utilizar somente produtos e subprodutos de madeira de origem exótica, ou de origem nativa, que tenha procedência legal, atendendo ao disposto no art. 17, § 4º, da Lei Municipal n.º 10.175/2011, se atividade a ser subcontratada envolver a especificação ou a utilização de produtos e subprodutos de madeira.

10.3.3.8. No caso da subcontratada possuir cadastro regular no Sistema Único de Cadastro de Fornecedores do Município de Belo Horizonte (SUCAF) e habilitado na(s) linha(s) de serviço(s) compatível(veis) com a atividade a ser subcontratada, os documentos dos subitens 9.3.3.3, 9.3.3.4 e 9.3.3.5 deste Termo de Referência são dispensáveis, devendo ser apresentado a situação da subcontratada no SUCAF.

11.FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

A Fiscalização da execução dos serviços consiste na verificação da conformidade da prestação dos serviços e dos materiais e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do escopo.

Os serviços objeto desta licitação serão acompanhados e fiscalizados pelo agente público aqui denominado Fiscal designado pelo Gestor, que, conforme Decreto nº 18.324/2023 será responsável por verificar e fazer cumprir a execução do Objeto contratado de acordo com as exigências contratuais, especificações, normas técnicas, instruções técnicas e padrões de qualidade, desde o início até o recebimento definitivo dos serviços e produtos, podendo, inclusive, questionar detalhes dos serviços em execução ou executados, materiais em utilização ou já utilizados, sujeitando-os a análise e aprovação.

O Fiscal deverá analisar e decidir sobre proposições da empresa executora que visem melhorar a execução dos serviços, recomendar aplicação de advertências, multas ou outras penalidades no contrato.

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 26/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

O FISCAL realizará a validação das medições devidas pelos serviços e produtos executados aceitos/aprovados e/ou quando julgar necessário deverá fazer notificações e recomendar a aplicação das devidas sanções e penalidades previstas na legislação vigente e no contrato, efetuar retenção de medições e tomar todas as providências e ações necessárias ao bom andamento da execução do Objeto. Os serviços objeto desta licitação serão fiscalizados:

- I. Quando afetos à URBEL, pelo engenheiro Alexandre Lopes Vieira, funcionário pertencente ao quadro permanente da Urbel, exercendo a função de Chefe de Divisão de Apoio as Obras da Diretoria de Projetos e Obras - DPO/URBEL/SMOBI, telefone: 3277-6427 e-mail: alexandre.lopes@pbh.gov.br.

12. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DOS SERVIÇOS

Os serviços serão aceitos a partir de sua conformidade com as especificações constantes nos referenciais e normas previstas no item 4 do Projeto Básico, no Caderno de Encargos da SUDECAP, e nas normas técnicas vigentes e com as definições e orientações fornecidas pela Fiscalização.

13. MEDIÇÕES E PAGAMENTOS

13.1. Critérios de Medição

Os serviços, materiais e produtos serão medidos, após executados, entregues e aceitos, conforme Caderno de Encargos da SUDECAP, bem como no documento 'Critério de Pagamento e Medições da Urbel' observadas as fases de execução previstas no Cronograma Físico Financeiro entregue pela CONTRATADA, considerando os preços unitários da planilha contratual.

Os equipamentos serão medidos em função da quantidade de horas produtivas apropriadas em formulário próprio da URBEL.

A Administração Local (AL) será medida por itens e sua respectiva unidade executada, conforme planilha contratual.

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 27/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

Em caso de aditamento, não haverá alteração no quantitativo correspondente à Administração Local.

Quando da formalização do contato, a Administração Local (AL) deverá obedecer ao limite preconizado pelo TCU, e compatível com os referenciais estabelecidos no Acórdão 2.622/2013 Plenário.

Os itens relativos à disposição ambientalmente correta de resíduos da construção civil (entulho e terra) serão medidos considerando o volume de material solto já empolado (medido topograficamente ou em cima de caminhão).

13.2. Processamento das Medições e Pagamento

Os serviços, materiais e produtos serão medidos mensalmente, conforme executados, de acordo com as unidades de referência, bem como com os preços unitários da planilha contratual e com o cronograma físico financeiro contratual. Os serviços, materiais e produtos não aceitos pela Fiscalização não serão objeto de medição. Em nenhuma hipótese poderá haver antecipação de medição de serviços ou medição de serviços sem a devida cobertura contratual. Só serão objeto de medição os serviços entregues e aceitos.

As medições serão elaboradas relativas aos serviços executados no período do dia 16 do mês anterior até o dia 15 do mês em curso, pelo FISCAL, com a participação da empresa executora, e será formalizada e datada no último dia de cada mês.

A liberação do processamento das medições estará condicionada a total conformidade com apresentação de registro fotográfico conforme **item 11.4** do Projeto Básico da Licitação assim como ao atendimento à legislação ambiental conforme **item 12** do Projeto Básico.

13.3. A liberação do processamento da medição inicial ficará vinculada à entrega de:

- Anotação(ões) de Responsabilidade Técnica (ART), Registro(s) de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Termo(s) de Responsabilidade Técnica (TRT);

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 28/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

- Relação da Equipe Técnica com a comprovação de integração de cada um dos profissionais que executarão o(s) serviço(s) ao Quadro Permanente da Contratada;
- Certificado de matrícula no INSS;
- Documentação relativa à segurança e saúde ocupacional;
- “Planejamento do Empreendimento”, conforme **subitem 10.2** do Projeto Básico da Licitação, Apêndice I deste Termo de Referência;
- Programa de Gestão de Resíduos da Construção Civil (PGRCC).

13.4. A liberação do processamento das medições estará condicionada à:

- Total conformidade com as exigências referentes à segurança e saúde ocupacional;
- Apresentação da atualização mensal do Planejamento do Empreendimento, conforme **subitem 10.2** do Projeto Básico da Licitação, anexo a este Termo de Referência;
- Apresentação de registro fotográfico, conforme **subitem 11.4**, do Projeto Básico da Licitação, anexo a este Termo de Referência;
- Atendimento à legislação ambiental, conforme **item 12** do Projeto Básico da Licitação, anexo a este Termo de Referência;
- Comprovação, por antecipação e mensalmente, dos recolhimentos do FGTS, devidamente acompanhados de relação nominal de empregados alocados no(s) serviço(s) (Guia do FGTS), bem como de todos os encargos trabalhistas, se for o caso;
- Comprovação, por antecipação e mensalmente, devidamente protocolada na CONTRATANTE, solicitada na DVFI-UB.

1º Kit de documentação padrão:

- a) Nota fiscal;
- b) Declaração de materiais usados e Notas Fiscais correspondentes, caso tenha dedução na

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 29/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

Nota Fiscal da Contratada nas bases de cálculo do ISS e INSS;

- c) Declaração trabalhista dos profissionais que prestaram serviços na medição, contendo: nome, função, horas trabalhadas e regime de contratação;
- d) SEFIP / GFIP / Protocolo de envio CONECTIVIDADE SOCIAL;
- e) FGTS comprovante pagamento e guia, se for o caso;
- f) INSS comprovante de pagamento e guia.

2º Kit de documentação complementar:

- a) Resumo da folha de pagamento de funcionários;
- b) Folha de pagamento de funcionários, se for o caso;
- c) Recibo de pagamento de Autônomo, se for o caso,
- d) Recibo de pagamento de Pró-labore, se for o caso,
- e) Comprovante de pagamento de salário de funcionários, autônomos e pró-labore;
- f) IRRF comprovante de pagamento e DARF, se for o caso,
- g) Demais documentos que desejar encaminhar.
- Demonstração de recolhimento do ISS;
- Registro do SUCAF ativo e atualizado.

13.5. A liberação do processamento da 2ª medição ficará vinculada à entrega de:

- Plano de Controle de Materiais e Serviços.

13.6. A liberação do processamento da medição final ficará vinculada à:

- Entrega dos certificados de garantia de todos os equipamentos instalados na obra,

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 30/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

acompanhado, cada um, da respectiva Nota Fiscal de compra (ou cópia autenticada) do material.

O pagamento será realizado pela Diretoria Administrativa e Financeira (DAF-UB) da URBEL, por meio de sua Divisão Financeira (DVFI-UB).

14. REAJUSTAMENTO

14.1. Reajustamento dos valores Registrados em ATA

O reajuste é calculado a partir da composição do contrato, expressa através de sua curva ABC de serviços, que se traduzem em pesos para os índices de reajuste para cada grupo de serviços. Considerando que a Ata conta com uma grande gama de serviços, assim como quantitativos que extrapolam até mesmo a disponibilidade orçamentária existente, frente a dificuldade de determinação de necessidade das intervenções, não faria sentido utilizar os quantitativos totais da Ata em eventual cálculo de reajuste, uma vez que não expressam a realidade de cada um dos contratos firmados a partir dela.

De forma geral, conclui-se que não será previsto fator de reajuste para a Ata, uma vez que o reajuste contratual é suficiente para atualizar os preços registrados para o tempo.

14.2. Reajustamento dos valores contratuais

Os preços contratuais são fixos e irredutíveis pelo período de 12 meses, contados da data de referência da Planilha de Orçamento (Apêndice I deste Termo de Referência), de acordo com o disposto no §1º, do art. 2º, combinado com o §1º, do art. 3º, ambos da Lei n.º 10.192/2001, devendo os reajustes seguintes obedecer à mesma periodicidade anual, tendo como referência sempre o mesmo mês-base, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$R = P_o \sum a_n \frac{I_{n,i} - I_{n,o}}{I_{n,o}}$$

Onde:

R é o valor do reajustamento;

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 31/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

Po é o preço inicial dos serviços a serem reajustados;

an é parâmetro cuja soma é igual a 1;

In,i é o índice de preço correspondente ao parâmetro an e relativo ao mês do reajuste;

In,o é o índice de preço correspondente ao parâmetro an e relativo ao mês de elaboração da Planilha de Orçamento julho/2025).

O índice de preço será calculado pelos índices de preços das atividades preponderantes publicados pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.

Índice de preço			a _n
C16	Materiais, Equipamentos e Serviços - Belo Horizonte	1467883	
C17	Mão de obra - Belo Horizonte	1468073	
C35	Edificações	159428	
C36	Obras de Artes Especiais	157964	
C37	Pavimentação	157972	
C38	Terraplenagem	157956	
C39	Consultoria	157980	
C39A	Drenagem	1002385	
C39B	Sinalização Horizontal	1002386	
C39C	Pavimentos de Concreto de Cimento Portland	1002387	
C39D	Conservação Rodoviária	1002388	
C39F	Sinalização Vertical	1006751	
C42	Dragagem	159681	
ADM	Administração Local	DNIT	
ADP	Asfalto Diluído de Petróleo	DNIT	
AFB	Asfalto Borracha	DNIT	
AMP	Asfalto Modificado por Polímero	DNIT	
CAP	Cimento Asfáltico de Petróleo	DNIT	
EAI	Emulsão Asfáltica de Imprimação	DNIT	

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 32/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

Índice de preço			a _n
EAM	Emulsão Asfáltica Modificada	DNIT	
ERR	Emulsões (RR1C E RR2C)	DNIT	
IPA791	Produtos Siderúrgicos	DNIT	
MOB	Mobilização e Desmobilização	DNIT	
PAG	Produtos de Aço Galvanizado	DNIT	
PAS	Superestrutura de Passarelas	DNIT	
VAC	Vergalhões e arames de aço carbono	DNIT	

15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

São obrigações da Contratada, sem prejuízo de outras implícitas nos **Anexos do Edital de Licitação**:

- 15.1. **praticar**, sempre, o(s) preço(s) vigente(s) publicado(s) no Diário Oficial do Município pelo Órgão Gerenciador;
- 15.2. **garantir** a qualidade dos serviços e intervenções executados mesmo após o vencimento desta ARP.
- 15.3. **comunicar** toda e qualquer alteração de dados cadastrais para atualização.
- 15.4. **apresentar**, sempre que solicitado, comprovação de cumprimento das obrigações tributárias e sociais, bem como outras legalmente exigidas;
- 15.5. **responsabilizar-se** pelos salários, encargos sociais, previdenciários, securitários, tributários e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre seu pessoal necessário à execução dos serviços;
- 15.6. **arcar** com todas as despesas pertinentes ao serviço contratado, tais como tributos, fretes, embalagens e demais encargos;
- 15.7. **tomar** as providências e assumir as obrigações estabelecidas na legislação específica de acidentes de trabalho, quando em ocorrências da espécie forem vítimas os seus empregados, no desempenho dos serviços ou em conexão com eles, ainda que verificadas nas dependências do Município;
- 15.8. **atender** a todos os pedidos de execução dos serviços, não se admitindo procrastinação em função

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 33/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

de pedido de revisão de preço ou de reequilíbrio econômico-financeiro.

- 15.9. **manter-se**, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, nos termos do inciso XVI do art. 92 da Lei Federal n.º 14.133/2021;
- 15.10. **cumprir** rigorosamente o planejamento gerencial das atividades nos canteiros de obras, nos termos do item 10 do Projeto Básico;
- 15.11. **garantir** a boa qualidade do(s) serviço(s) contratado(s) e produto(s) fornecido(s), respondendo por qualquer deterioração, substituindo-os sempre que for o caso;
- 15.12. **visitar** o local dos serviços e/ou obras, por meio de seu engenheiro supervisor, documentando fotograficamente as condições locais, avaliando toda complexidade que envolve a execução do contrato;
- 15.13. **registrar** a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART relativa à execução dos serviços contratados no prazo estabelecido no art. 27, parágrafo 1º da Resolução do CONFEA e/ou proceder ao Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, nos prazos dos incisos I e II do art. 2º da resolução n.º 91/2016 do CAU/BR, e/ou do Termo de Responsabilidade Técnica – TRT, na forma e prazos da Resolução n.º 55/2019 do Conselho Federal dos Técnicos Industriais – CFT e/ou da Resolução n.º 36/2021 do Conselho Federal dos Técnicos Agrícola - CFTA;
- 15.14. **cumprir**, dentro do prazo contratual, as obrigações assumidas;
- 15.15. **cumprir** todas as obrigações estipuladas no Projeto Básico;
- 15.16. **manter** a frente dos trabalhos a equipe técnica indicada em sua proposta, ou que venha a ser aprovada pela Contratante, na hipótese de não exigência de indicação, sempre liderada por Preposto qualificado, com capacidade e poderes bastantes para representá-la perante a Fiscalização da Contratante e resolver problemas referentes aos serviços em execução, nos termos do item 6 do Projeto Básico da Licitação;
- 15.17. **substituir** integrante da equipe técnica que, de alguma forma, não esteja respondendo adequadamente às exigências da execução dos serviços e/ou obras, mantendo a qualificação exigida para cada um dos profissionais;
- 15.18. **fornecer** todos os equipamentos necessários à execução do escopo ora licitado, observando os quantitativos mínimos do item 7 do Projeto Básico;

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 34/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

- 15.19. **responsabilizar-se** pelo recolhimento, triagem e destinação adequada dos resíduos, independentemente da natureza destes, na forma do item 13.5 do Projeto Básico;
- 15.20. **manter** limpa a área de execução da obra/dos serviços, inclusive o canteiro de obras, sem lixos ou recipientes que possam acumular água, evitando a proliferação do mosquito *Aedes aegypti* e demais vetores, conforme exigido no item 13.6 do Projeto Básico;
- 15.21. **obter**, sem qualquer ônus para a CONTRATANTE, todas as licenças e/ou autorizações exigidas pela legislação municipal;
- 15.22. **assegurar e responsabilizar-se**, durante a execução da obra/dos serviços, pela proteção e conservação desses, assim como dos materiais e equipamentos empregados, e/ou necessários à execução, até o recebimento provisório pela Administração;
- 15.23. **corrigir, refazer, reparar, revisar, ou substituir**, imediatamente, às suas expensas, no total ou em parte, os serviços e/ou obras em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados, independentemente das penalidades aplicáveis ou cabíveis;
- 15.24. **permitir e facilitar**, à Fiscalização da Contratante, a inspeção da obra e/ou dos serviços, em qualquer dia e horário, devendo prestar as informações e esclarecimentos solicitados;
- 15.25. **participar**, ao Fiscal do Contrato, a ocorrência de qualquer fato ou condição que possa atrasar ou impedir a conclusão da obra/dos serviços, no todo ou em parte, de acordo com o cronograma, indicando as medidas para corrigir a situação;
- 15.26. **executar**, conforme a melhor técnica, os serviços contratados, obedecendo rigorosamente às normas da ABNT, bem como as instruções, especificações e detalhes fornecidos ou editados pela SMOBI e/ou pela SUDECAP e/ou pela URBEL;
- 15.27. **manter** atualizado o Diário de Obra, nele registrando todas as ocorrências que afetem o prazo de execução, ou o orçamento da obra/dos serviços, devendo todas as anotações ser vistas pela Fiscalização Técnica;
- 15.28. **respeitar** e fazer respeitar, sob as penas legais, a legislação e posturas municipais sobre execução da obra/dos serviços em locais públicos;
- 15.29. **juntar**, em caso de pedido de aditivo de prazo, valor ou alteração de planilha, além da justificativa, do Cronograma Físico-Financeiro e da Planilha de Orçamento Contratual, a Anotação de

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 35/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

Responsabilidade Técnica – ART ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do projeto, da Planilha Contratual, do Cronograma Físico-Financeiro e de outras peças técnicas relativas às alterações solicitadas;

- 15.30. **conceder** livre acesso aos seus documentos e registros contábeis, referentes ao objeto deste contrato, para os servidores ou empregados da Contratante e dos órgãos de controle interno e externo;
- 15.31. **assinar** a qualquer tempo, sem qualquer ônus para a Contratante, os documentos necessários, ou que vierem a ser necessários para a regularização da obra\dos serviços efetivamente executados perante os órgãos competentes (INSS, cartórios de registro de imóveis, regulação urbana, meio ambiente, conselhos profissionais, concessionárias, permissionárias e autorizatárias de serviços públicos, órgãos do patrimônio histórico e artístico de qualquer esfera de governo etc.), mesmo após a resolução, ou rescisão do Contrato.
- 15.32. **submeter-se** a avaliação de integridade, constante na Lei nº 11.557, de 26 de julho de 2023;
- 15.33. destinar no mínimo 10% dos postos de trabalho diretamente ligados aos serviços e atividades de canteiro-de-obras para mulheres nos contratos com número de funcionários superior a 10 (dez);
- 15.33.1.comprovar mensalmente o atendimento do percentual estabelecido e dos postos de trabalho ocupados por cada funcionária;
- 15.33.2.em casos de não cumprimento da cota mínima, comprovar a divulgação de postos de trabalho diretamente ligados aos serviços e atividades de canteiro-de-obras para mulheres.

16. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 16.1. **Acompanhar e fiscalizar**, através da URBEL, as obras e os serviços realizados pela Contratada e as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital de Licitação, durante toda a execução do contrato, em cumprimento ao disposto no inc. XVI, do art. 91 da Lei 14.133/2021;
- 16.2. **Prestar** todas as informações necessárias, com clareza à Contratada para execução das obras e serviços contratados;
- 16.3. **Efetuar** os pagamentos devidos de acordo com o estabelecido no contrato;

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 36/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

- 16.4. **Notificar** a Contratada, por escrito, fixando-lhe prazo para corrigir os defeitos ou irregularidades encontradas na execução dos serviços;
- 16.5. **Acompanhar**, fiscalizar e visitar o Diário de Obra, por meio da Fiscalização Técnica, nos termos do art. 117, da Lei 14.133/2021;
- 16.6. **Não praticar** atos de ingerência na administração da Contratada, tais como:
- 16.6.1. exercer o poder de mando sobre os empregados da Contratada, devendo reportar-se somente aos prepostos ou responsáveis por ela indicados, exceto quando o objeto da contratação prever o atendimento direto;
- 16.6.2. direcionar a contratação de pessoas para trabalhar nas empresas Contratadas;
- 16.6.3. promover ou aceitar o desvio de funções dos trabalhadores da Contratada, mediante a utilização destes em atividades distintas daquelas previstas no objeto da contratação e em relação à função específica para a qual o trabalhador foi contratado; e considerar os trabalhadores da Contratada como colaboradores eventuais do próprio órgão ou entidade responsável pela contratação, especialmente para efeito de concessão de diárias e passagens.
- 16.7. **Arquivar**, entre outros documentos, de projetos, as built, especificações técnicas, orçamentos, termos de recebimento, contratos e aditamentos, relatórios de inspeções técnicas após o recebimento do serviço e notificações expedidas;

17. INFRAÇÕES E SANÇÕES

- 17.1. A Contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:
- 17.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 17.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 17.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;
- 17.1.4. deixar de entregar a documentação exigida;
- 17.1.5. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 37/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

justificado;

- 17.1.6. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 17.1.7. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 17.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- 17.1.9. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 17.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 17.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- 17.1.12. Praticar ato lesivo previsto no artigo 5º da Lei Federal n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 17.2. **O descumprimento das obrigações assumidas caracteriza a inadimplência do Detentor, sujeitando-o às seguintes penalidades, na forma do Decreto nº 18.096/2022:**
 - 17.2.1. **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nos moldes do art. 156, §2º da Lei n.º 14.133/2021 e do art. 5º do Decreto Municipal n.º 18.096/2022;
 - 17.2.2. **Multas**, observados os seguintes percentuais:
 - 17.2.2.1. multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso na entrega de material ou execução de serviços, recaiando o cálculo sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30% (dez por cento) do contrato ou do instrumento equivalente;
 - 17.2.2.1.1. O atraso, para efeito de cálculo da multa moratória, será contado em dias corridos, a partir do primeiro dia útil subsequente ao do encerramento do prazo estabelecido para o cumprimento da obrigação.
 - 17.2.2.1.2. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste Projeto Básico da Licitação, conforme previsão no inc. I, do

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 38/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

art. 137, da Lei n.º 14.133/2021 e art. 8º do Decreto Municipal n.º 18.096/2022.

17.2.2.2. A aplicação das multas de natureza moratória não impede a aplicação superveniente de outras multas previstas neste Projeto Básico da Licitação, cumulando-se os respectivos valores.

17.2.2.3. Multa compensatória de até 3% (três por cento) sobre o valor de referência ao licitante ou contratado que retardar o procedimento de contratação, descumprir preceito normativo ou obrigações assumidas, tais como:

- I. tumultuar a sessão pública da licitação;
- II. propor recursos manifestamente protelatórios em sede de contratação direta ou de licitação;
- III. deixar de providenciar o cadastramento da empresa vencedora da licitação ou da contratação direta junto ao Sistema de Cadastro de Fornecedores dentro do prazo concedido, salvo por motivo justificado e aceito pela administração;
- IV. deixar de cumprir as exigências de reserva de cargos previstas em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- V. deixar de cumprir o modelo de gestão do contrato;
- VI. deixar de complementar o valor da garantia recolhida após solicitação do contratante;
- VII. não devolver os valores pagos indevidamente pelo contratante;
- VIII. não manter, durante a execução do contrato, todas as condições exigidas para a habilitação, em caso de licitação, ou para a qualificação, em caso de contratação direta, ou, ainda, quaisquer outras obrigações;
- IX. deixar de regularizar, no prazo definido pela administração, os

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 39/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

documentos exigidos pela legislação para fins de liquidação e pagamento da despesa;

- X. manter funcionário sem qualificação para a execução do objeto;
- XI. utilizar as dependências do contratante para fins diversos do objeto do contrato;
- XII. deixar de substituir empregado cujo comportamento for incompatível com o interesse público, em especial quando solicitado pela administração;
- XIII. deixar de efetuar o pagamento de salários, vale-transporte, vale-refeição, seguros, encargos fiscais e sociais, bem como deixar de arcar com quaisquer outras despesas relacionadas à execução do contrato nas datas avençadas;
- XIV. deixar de apresentar, quando solicitado, documentação fiscal, trabalhista e previdenciária regularizada;
- XV. deixar de regularizar os documentos fiscais no prazo concedido na hipótese de o licitante ou contratado enquadrar-se como Microempresa, Empresa de Pequeno Porte ou equiparados, nos termos da Lei Complementar Federal nº 123, de 14 de dezembro de 2006;
- XVI. não manter atualizado e-mail para contato, sobretudo dos prepostos, nem informar à gestão e à fiscalização do contrato, no prazo de dois dias, a alteração de endereços, sobretudo quando este ato frustrar a regular notificação de instauração de processo sancionador;
- XVII. subcontratar o objeto ou a execução de serviços em percentual superior ao permitido no edital ou contrato, ou de forma que configure inexistência de condições reais de prestação do serviço ou fornecimento do bem.

17.2.2.4. multa compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da parcela inadimplida pela entrega do objeto contratual em desacordo com as

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 40/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

especificações, condições e qualidade contratadas ou com irregularidades ou defeitos ocultos que o tornem impróprio para o fim a que se destina;

- 17.2.3. **impedimento de licitar e contratar** no âmbito da administração direta e indireta do Município de Belo Horizonte, pelo prazo máximo de três anos, nos moldes do art. 156, §4º da Lei n.º 14.133/2021 e do art. 17 do Decreto Municipal n.º 18.096/2022, quando praticadas as infrações administrativas previstas nos subitens 25.1.2 a 25.1.7 deste Projeto Básico da Licitação e quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 17.2.3.1. A aplicação de três sanções de advertência pelo mesmo motivo possibilita a aplicação da sanção de impedimento de licitar e contratar nos termos do art. 19 do Decreto Municipal n.º 18.096/2022.
- 17.2.4. **Declaração de inidoneidade** para licitar e contratar, de acordo com o disposto no art. 20 do Decreto Municipal n.º 18.096/2022.
- 17.3. A multa moratória pode ser aplicada cumulativamente com as demais multas previstas.
- 17.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração a Contratada, além da perda desse valor, a diferença poderá ser paga diretamente à Administração, descontada da garantia prestada ou cobrada judicialmente.
- 17.5. A multa inadimplida poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela Contratante decorrente de outros contratos firmados pela Contratada com a Administração Municipal.
- 17.6. A aplicação das sanções previstas neste Projeto Básico da Licitação não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração.
- 17.7. As sanções serão devidamente motivadas pela Fiscalização do Contrato e serão processadas de acordo com o disposto no Decreto Municipal n.º 18.096/2022.
- 17.8. As penalidades de advertência e multa serão aplicadas pelo Diretor competente.
- 17.9. A penalidade de impedimento de licitar e contratar será aplicada pelo Diretor-Presidente da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte.
- 17.10. A penalidade de declaração de inidoneidade será aplicada pelo Secretário de Obras e Infraestrutura da Prefeitura de Belo Horizonte.

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 41/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

18. RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DOS SERVIÇOS

- 18.1. Após a formalização de conclusão dos serviços, a Fiscalização e a empresa farão análise de todos os serviços executados e materiais aplicados e em até 15 (quinze) dias será emitido o "Termo de Recebimento Provisório – TRP".
- 18.2. Decorridos até 90 (noventa) dias da data do TRP e desde que a empresa executora tenha corrigido, às suas expensas, eventuais defeitos e vícios constatados neste período, a Fiscalização ou Comissão de Recebimento designada, emitirá o "Termo de Recebimento Definitivo" - TRD.
- 18.3. Após o recebimento definitivo dos serviços e produtos contratados, a empresa executora deverá dar baixa em todas as ART/RRT relativas às atividades desenvolvidas.

19. NEPOTISMO E CONFLITO DE INTERESSES

É vedada a contratação de pessoa jurídica na qual haja administrador ou sócio com poder de direção, familiar de detentor de cargo em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela demanda ou contratação ou de autoridade a ele hierarquicamente superior no âmbito da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – URBEL e do Município de Belo Horizonte.

20. FRAUDE E CORRUPÇÃO

A Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL) exige que os contratados, observem o mais alto padrão de ética durante a execução da contratação. Em consequência desta política, define, com os propósitos dessa disposição, os seguintes termos:

- I. “prática corrupta” significa a oferta, a doação, o recebimento ou a solicitação de qualquer coisa de valor para influenciar a ação de um funcionário/empregado público na execução da contratação;
- II. “prática fraudulenta” significa a deturpação dos fatos a fim de influenciar a execução de uma contratação em detrimento do CONTRATANTE;
- III. “prática conspiratória” significa um esquema ou arranjo entre os concorrentes (antes ou após a apresentação da proposta) com ou sem conhecimento do CONTRATANTE, destinado a

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 42/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

estabelecer os preços das propostas a níveis artificiais não competitivos e privar o CONTRATANTE dos benefícios da competição livre e aberta;

- IV. “prática coercitiva” significa prejudicar ou ameaçar prejudicar, diretamente ou indiretamente, pessoas ou suas propriedades a fim de influenciar a participação delas no processo de contratação ou afetar a execução da contratação;
- V. “prática obstrutiva” significa:
- a) destruir, falsificar, alterar ou esconder intencionalmente provas materiais para investigação ou oferecer informações falsas aos investigadores com o objetivo de impedir uma investigação do CONTRATANTE ou outro Órgão de Controle sobre alegações de corrupção, fraude, coerção ou conspiração; significa ainda ameaçar, assediar ou intimidar qualquer parte envolvida com vistas a impedir a liberação de informações ou conhecimentos que sejam relevantes para a investigação; ou,
 - b) agir intencionalmente com o objetivo de impedir o exercício do direito do CONTRATANTE ou outro Órgão de Controle de investigar e auditar.
- VI. O Município rejeitará uma proposta e aplicará as sanções previstas na legislação vigente se julgar que o interessado, diretamente ou por um agente, envolveu-se em práticas corruptas, fraudulentas, conspiratórias ou coercitivas durante o procedimento de contratação.
- VII. A ocorrência de qualquer das hipóteses anteriormente elencadas, assim como as previstas no Anexo I da Portaria SDE nº 51 de 03 de julho de 2009 – “Guia de Análise de Denúncias sobre possíveis infrações concorrenciais em licitações”, será denunciada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Ministério da Justiça para adoção das medidas cabíveis.

Havendo indícios de prática de infração tipificada pela Lei Federal nº 12.846, de 2013, esses deverão ser comunicados à Controladoria Geral do Município para apuração nos termos do Decreto Municipal nº16.954 de 02 de agosto de 2018.”

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 43/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

21. PROTEÇÃO E TRANSMISSÃO DE INFORMAÇÃO, DADOS PESSOAIS E/OU BASE DE DADOS

A Contratada obriga-se ao dever de proteção, confidencialidade e sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso, inclusive em razão de licenciamento ou da operação dos programas/sistemas, quando aplicável, nos termos da Lei nº 13.709/2018, suas alterações e regulamentações posteriores, durante o cumprimento do objeto descrito no presente instrumento contratual.

- 21.1. A Contratada obriga-se a implementar medidas técnicas e administrativas suficientes visando a segurança, a proteção, a confidencialidade e o sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso a fim de evitar acessos não autorizados, acidentes, vazamentos acidentais ou ilícitos que causem destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer outra forma de tratamento não previstos.
- 21.2. A Contratada deve assegurar-se de que todos os seus colaboradores, consultores e/ou prestadores de serviços que, no exercício das suas atividades, tenham acesso e/ou conhecimento da informação e/ou dos dados pessoais, respeitem o dever de proteção, confidencialidade e sigilo.
- 21.3. A Contratada não poderá utilizar-se de informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso, para fins distintos ao cumprimento do objeto deste instrumento contratual.
- 21.4. A Contratada não poderá disponibilizar e/ou transmitir a terceiros, sem prévia autorização escrita, informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.
 - 21.4.1. A Contratada obriga-se a fornecer informação, dados pessoais e/ou base de dados estritamente necessários quando da transmissão autorizada a terceiros durante o cumprimento do objeto descrito neste instrumento contratual.
- 21.5. A Contratada fica obrigada a devolver todos os documentos, registros e cópias que contenham informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da rescisão contratual, restando autorizada a conservação apenas nas hipóteses legalmente previstas.
 - 21.5.1. À Contratada não será permitido deter cópias ou backups, informação, dados pessoais

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 44/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.

- 21.5.2. A Contratada deverá eliminar os dados pessoais a que tiver conhecimento ou posse em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual tão logo não haja necessidade de realizar seu tratamento.
- 21.6. A Contratada deverá notificar, imediatamente, a Contratante no caso de perda parcial ou total de informação, dados pessoais e/ou base de dados.
- 21.6.1. A notificação não eximirá a Contratada das obrigações e/ou sanções que possam incidirem razão da perda de informação, dados pessoais e/ou base de dados.
- 21.6.2. A Contratada que descumprir nos termos da Lei nº 13.709/2018 suas alterações e regulamentações posteriores, durante ou após a execução do objeto descrito no presente instrumento contratual fica obrigado a assumir total responsabilidade e ao ressarcimento por todo e qualquer dano/ou prejuízo sofrido, incluindo sanções aplicadas pela autoridade competente.
- 21.7. A Contratada fica obrigada a manter preposto para comunicação com o Contratante para os assuntos pertinentes à Lei nº 13.709/2018 suas alterações e regulamentações posteriores
- 21.8. O dever de sigilo e confidencialidade, e as demais obrigações descritas na presente cláusula, permanecerão em vigor após a extinção das relações entre a Contratada e a Contratante, bem como, entre a Contratada e os seus colaboradores, consultores e/ou prestadores de serviços sob pena das sanções previstas na Lei nº 13.709/2018, suas alterações e regulamentações posteriores, salvo decisão judicial contrária.
- 21.9. O não cumprimento de quaisquer das obrigações descritas nesta cláusula sujeitará a Contratada a processo administrativo para apuração de responsabilidade e, consequente, sanção, sem prejuízo de outras.
- 21.10. A CONTRATADA fica ciente de que ocorrerá a publicação dos dados pessoais como nome completo e CPF de seus sócios representantes nos instrumentos jurídicos celebrados, que serão publicados em portal de transparência com acesso livre, para fins de cumprimento da Lei de Acesso à Informação.

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 45/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

22.OBSERVAÇÕES GERAIS

A URBEL a seu critério, poderá solicitar a execução dos serviços em finais de semana ou feriados, em casos emergenciais. As questões afetas às leis trabalhistas para os trabalhos nesse período já se encontram consideradas em planilha se assim convier ao melhor andamento dos trabalhos e evitar transtornos nas vias de maior tráfego.

A execução do contrato não gerará vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

A CONTRATADA deverá fornecer a todos os operários 02 (dois) uniformes, jaleco e calça *silcados*, conforme modelo padrão da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, com substituição a cada 04 (quatro) meses. Os valores referentes ao fornecimento dos uniformes deverão estar incluídos no custo composto e ofertado pela CONTRATADA.

A CONTRATADA deverá colocar à disposição dos serviços todo o tipo de sinalização necessária (placas de advertência e cones de sinalização), de modo a garantir a segurança do pessoal nas frentes de trabalho.

É de responsabilidade da CONTRATADA proceder aos ensaios e controles necessários, em conformidade com as normas específicas da ABNT. Os serviços de ensaios e controle tecnológico contemplados na planilha orçamentária só serão solicitados pela Fiscalização, quando julgar necessário.

Engº Alexandre Lopes Vieira
Chefe da Divisão de Gestão de Obras- DVGO – UB
Fiscal do Contrato

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI	TERMO DE REFERÊNCIA DA LICITAÇÃO	Folha N.º 46/46
Assunto/Objeto: Registro de Preços para a Contratação dos Serviços e Obras de Intervenções de Manutenção em Conjuntos Habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regional: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova		
PLANO DE OBRAS: 2904-DV-U-HAB-20		Data: 14/01/2026
PROCESSO: 31.00553827/2025-40	LICITAÇÃO: SMOBI / URBEL CC 99.006/2026 - SRP	

Engº Aluísio Rocha Moreira
Diretor de Projetos e Obras – DPO-UB