Contrato de Prestação de Serviços

Nº. 004901/2026

CONTRATADA: CAA COMPANY CONSULTORIA E GERENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CÓDIGO: 129410
PROCESSO: 1106.2025/0001156-5
OBJETO: Elaboração de Estudo Técnico de Risco de Inundação, Avaliação de Estabilidade de Encostas, Sondagem de Solo, Laudos Geotécnicos e Projetos Urbanísticos destinados ao Núcleo Habitacional Jardim Santa Edwirges, no Município de Guarulhos/SP

1. PREÂMBULO

1.1 PARTES: MUNICÍPIO DE GUARULHOS, com sede à Av. Bom Clima, 91 - Jd. Bom Clima – Guarulhos/SP, inscrito no CNPJ sob nº. 46.319.000/0001-50, a seguir denominado simplesmente **CONTRATANTE**, representado pelo **Secretário de Habitação, Sr. ANDERSON RODRIGUES MELLO,** e a empresa **CAA COMPANY CONSULTORIA E GERENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ nº 22.163.395/0001-86, estabelecida à Rua Joaquim Moraes, 101 - Jd. Bandeirantes - Bady Bassitt/SP - CEP 15115-000, **Fone:** (17) 3818-5400 / (11) 3111-7373, **e-mail:** comercial@caacompany.com.br, neste ato representada pelo signatário ao final identificado, a seguir denominada simplesmente **CONTRATADA,** ficando as partes subordinadas às disposições da Lei Federal 14.133/2021 e alterações, e condições constantes deste contrato.

1.2 FUNDAMENTO: Este contrato decorre de autorização de autoridade competente, que se acha juntada ao processo supracitado, fundamentado no **inciso VIII, artigo 75 da Lei Federal nº 14.133/21**.

2. DESCRIÇÃO E CONDIÇÕES

2.1 NATUREZA DO CONTRATO: A CONTRATADA obriga-se a elaboração de Estudo Técnico de Risco de Inundação, Avaliação de Estabilidade de Encostas, Sondagem de Solo, Laudos Geotécnicos e Projetos Urbanísticos destinados ao Núcleo Habitacional Jardim Santa Edwirges, no Município de Guarulhos/SP, conforme indicado no Termo de Referência.

2.2 REGIME DE EXECUÇÃO: Os serviços serão realizados sob o regime de execução indireta de **empreitada por preço global**, na forma do artigo 46, inciso II, da Lei nº. 14.133/21.

2.3 CRITÉRIOS PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS: Os serviços deverão ser prestados na forma definida no ato convocatório, correndo por conta da CONTRATADA todas as despesas diretas, indiretas, bem como todos os impostos e tributos que houver.

2.4 É parte integrante dos serviços:

a) O fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e ferramentas, necessários aos serviços descritos na Planilha de Quantitativos e Preços e demais anexos;

b) O transporte de materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra até o local dos serviços, conforme o caso;

c) Na entrega final dos produtos – relatórios, projetos e levantamentos – deverão ser entregues em 03 (três) vias impressas – assinadas e vistadas – e 03 (três) arquivos digitais em mídia CD no formato DWG (Auto Cad) e PDF, formato A1 ou A0 quando necessário

d) Caso seja necessário, a CONTRATADA deverá colocar placas de identificação dos serviços, no prazo máximo de até 15 (quinze) dias corridos após a solicitação da CONTRATANTE;

e) A CONTRATADA deverá disponibilizar equipes e equipamentos necessários ao cumprimento do cronograma estabelecido.

g) A execução dos serviços deverá obedecer aos projetos, às normas técnicas da ABNT, às disposições constantes das especificações do Termo de Referência, além das diretrizes da fiscalização e todas as demais condições e anexos deste Contrato e do edital do qual decorre o presente.

2.5 MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: os modelos de gestão e de execução são aqueles consignados no Termo de Referência, de responsabilidade da Unidade Requisitante.

2.6 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO: Nos termos do Artigo 117 da Lei Federal 14.133/21, e em observância ao regulamentado pelo Decreto Municipal nº 33912, de 16 de janeiro de 2017, que estabelece as atividades e os procedimentos a serem observados

pelas unidades gestoras e pelos fiscais de contratos firmados pelos órgãos da Administração Municipal Direta e Indireta, e com o fim de dar cumprimento ao quanto disposto no art. 6º, o Titular do Órgão demandante (Ordenador da Despesa) designou como Gestor e Fiscal deste contrato os servidores da **Secretaria de Habitação**. A nomeação se deu por meio de despacho exarado nos autos do Processo Administrativo em referência**.**

3. PRAZOS

3.1 PRAZO DE VIGÊNCIA: Este contrato tem vigência de **180 (cento e oitenta) dias**, contados da data de sua assinatura.

3.2 PRAZO DE EXECUÇÃO: o prazo total será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de assinatura do contrato.

4. VALOR, RECURSOS, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTES

4.1 VALOR: O valor estimado deste Contrato é de **R$ 5.587.282,44 (cinco milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, duzentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos).**

4.2 RECURSOS: A despesa onerará, inicialmente, a(s) seguinte(s) dotação(ões):

2191.1648200091.004.01.1100000.449039.0000

4.3 FORMA DE PAGAMENTO: deverão ser observadas as seguintes condições:

a) Os serviços serão medidos considerando o cumprimento das etapas definidas no cronograma físico-financeiro. As medições deverão ser obrigatoriamente acompanhadas dos relatórios previstos para os respectivos períodos de execução dos serviços.

b) A não apresentação do relatório resultará no impedimento da aferição e liberação para o pagamento;

c) Aferida e aprovada a medição, nos termos da cláusula 5.2, a CONTRATADA deverá emitir a Nota Fiscal, com prazo de pagamento de **até 30 (trinta) dias**, a qual deverá ser devidamente atestada pelo fiscal e/ou gestor do contrato, se cumpridas todas as exigências contratuais, acompanhado das provas de regularidades de habilitação e comprovação de pagamento dos encargos previdenciários e trabalhista dos funcionários vinculados à execução do Contrato.

d) A Nota Fiscal deverá ser compatível com o contrato social sob pena de não efetuar o pagamento.

e) Para fins de liquidação e pagamento de despesas deverão ser atendidas as exigências constantes na Portaria 03/2017-SF publicada no Diário Oficial do Município de Guarulhos em 20/01/2017 páginas 22 e 23, que poderá ser consultada em www.guarulhos.sp.gov.br

f) Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a CONTRATANTE;

g) Quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, a CONTRATANTE poderá comunicar a CONTRATADA para emissão de Nota Fiscal relativa à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133/21;

h) Concluídos tais procedimentos, o processo será encaminhado à Secretaria de Finanças da CONTRATANTE, que processará o pagamento.

i) O pagamento será efetuado por crédito em conta corrente, preferencialmente no Banco Bradesco S/A, a ser indicada pela CONTRATADA;

j) O último pagamento somente será liberado para a liquidação quando da constatação pela fiscalização, da ligação definitiva de água, esgoto e energia, a ser aprovado pela concessionária local, se aplicável.

k) Quaisquer pagamentos não isentarão das responsabilidades contratuais a CONTRATADA, nem implicarão a aceitação/recebimento dos serviços.

l) Quando do pagamento, se aplicável, será efetuada a retenção tributária referente ao Imposto de Renda previsto na legislação aplicável, em especial a Instrução Normativa RFB n° 1234/12, e alteração posterior através da Instrução Normativa RFB n° 2145/23, devidamente regulamentada através do Decreto Municipal 40432/23 e demais regulamentações sobre a matéria, exceto aos optantes do Simples Nacional, na forma da Instrução Normativa RFB nº 765, de 02 de agosto de 2007.

m) No caso de atraso, não decorrente de falhas no cumprimento das obrigações por parte da CONTRATADA, os valores devidos pela CONTRATANTE serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária, de acordo com a meta de inflação fixada pela Resolução do Banco Central do Brasil vigente no ano de assinatura deste contrato, mediante aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:
EM = Encargos moratórios;
N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
VP = Valor da parcela a ser paga;
I = Índice de compensação financeira:

I = (meta da inflação/100)/365

4.4 REAJUSTAMENTO: O contrato poderá ser reajustado pelo índice **IPCA-IBGE**, nos termos do Decreto Municipal nº 23124/05.

4.4.1 O reajuste somente poderá ser concedido pela fiscalização a partir de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, adotando-se como data base a data da apresentação das propostas, nos termos do art. 25º, § 8º da Lei Federal 14.133/21.

4.4.2 Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou por qualquer motivo não puder mais ser utilizado, será adotado em substituição o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

4.4.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

4.4.4 O reajuste será realizado por apostilamento.

4.5 Demais condições para aferição/medição dos serviços são aquelas constantes no Memorial Descritivo e/ou Termo de Referência.

5. DA ORDEM DE INÍCIO DOS SERVIÇOS e RECEBIMENTO DO OBJETO

5.1 PARA RECEBIMENTO DA ORDEM DE INÍCIO, a CONTRATADA fica obrigada a apresentar à Administração, no prazo de **até 10 (dez) dias após a assinatura deste Contrato**, os seguintes documentos:

a) Comprovação de vínculo profissional dos responsáveis técnicos, que pode se dar nos termos da Súmula nº 25 do TCE/SP.

5.2 DO RECEBIMENTO DO OBJETO:

5.2.1 Executado o objeto contratual, será ele recebido em conformidade com as disposições contidas no Art. 140 da Lei Federal 14.133/21:

a) provisoriamente, em **até 10 (dez) dias**, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo, **referente à parcela medida**;

b) em **até 10 (dez) dias do recebimento provisório da parcela**, a fiscalização deverá comunicar a CONTRATADA para emitir a competente nota fiscal, que será atestada por servidor ou comissão designada pela autoridade competente;

c) cumpridas todas as etapas do cronograma, no prazo de **até 10 (dez) dias do aceite da última medição,** deverá ser emitido o **TERMO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO** do objeto, pela Secretaria de Habitação, para início do prazo de observação, de **até 90 (noventa) dias**.

d) a totalidade dos serviços objeto será recebida **definitivamente**, mediante emissão do **TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO**, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação supra.

e) Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pela CONTRATADA, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

5.2.2 Constatadas irregularidades no objeto, a Fiscalização, sem prejuízo das sanções cabíveis, poderá rejeitá-lo no todo ou em parte se não corresponder às especificações do Memorial Descritivo/Termo de Referência, determinando sua substituição ou correção, ou ainda, sua complementação se houver diferença de quantidades ou de partes.

5.2.3 As irregularidades deverão ser sanadas pela CONTRATADA, no prazo máximo de **48 (quarenta e oito) horas**, contados do recebimento da notificação por escrito, mantido o preço inicialmente ofertado.

5.2.4 O TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO será lavrado desde que o agente recebedor tenha aprovado a completa adequação do objeto aos termos contratuais e não haja quaisquer pendências de ajustes contratuais.

5.2.5 Com a emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO dar-se-á por extinto o presente contrato.

6. RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

6.1 São obrigações da CONTRATANTE:

a) Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com o contrato e seus anexos;

b) Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Memorial Descritivo;

c) Notificar a CONTRATADA, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

d) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pela CONTRATADA;

e) Efetuar o pagamento a CONTRATADA do valor correspondente ao objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato, de acordo com a respectiva medição;

f) Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e/ou de repactuação de preços, feitos pela CONTRATADA, no prazo máximo de **1 (um) mês**, contado da data do protocolo devidamente instruído.

g) Cientificar o Órgão Competente pelas Licitações e Contratos para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pela CONTRATADA, para aplicação de sanções motivadas pela inexecução parcial ou total do Contrato, nos termos do Decreto Municipal que regulamenta os procedimentos de aplicação de penalidades, se o caso;

h) Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

i) A CONTRATANTE não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da CONTRATADA, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

j) Não praticar atos de ingerência na administração do contrato, tais como:

a) indicar pessoas expressamente nominadas para executar direta ou indiretamente o objeto contratado;

b) fixar salário inferior ao definido em lei ou em ato normativo a ser pago pela CONTRATADA;

c) estabelecer vínculo de subordinação com funcionário da CONTRATADA;

d) definir forma de pagamento mediante exclusivo reembolso dos salários pagos;

e) demandar a funcionário da CONTRATADA a execução de tarefas fora do escopo do objeto da contratação; e

f) prever exigências que constituam intervenção indevida da Administração na gestão interna da CONTRATADA.

6.2 São obrigações da CONTRATADA, de acordo com a aplicabilidade ao objeto:

a) A assunção integral de responsabilidade pelo pagamento dos encargos fiscais, comerciais, trabalhistas e outros que decorram dos compromissos assumidos neste contrato, não se obrigando a CONTRATANTE a fazer-lhe restituições ou reembolso de qualquer valor despendido com estes pagamentos.

b) O cumprimento de todas as obrigações constantes deste Contrato, em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

c) Manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato.

a) A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

d) Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

e) Alocar os empregados necessários, com habilitação e conhecimento adequados, ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;

f) Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo estipulado na cláusula 5.2.3, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

g) Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, devidamente comprovados, não reduzindo essa responsabilidade à fiscalização ou ao acompanhamento da execução contratual pela CONTRATANTE, que ficará autorizada a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos, garantido o contraditório e ampla defesa;

h) Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente da CONTRATANTE ou do Fiscal ou Gestor do contrato, nos termos do artigo 48, § único, da Lei Federal 14.133/21;

i) Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade à CONTRATANTE;

j) Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.

k) Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela CONTRATANTE ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, respeitadas as vedações existentes por força de lei ou regulamentações, de acordo com o objeto deste contrato, bem como aos documentos relativos à execução do serviço;

l) Paralisar, por determinação da CONTRATANTE, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

m) Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.

n) Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

o) Submeter previamente, por escrito, à CONTRATANTE, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do Memorial Descritivo ou instrumento congênere.

p) Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de 16 (dezesseis) anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de 14 (quatorze) anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

q) Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta;

r) Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116 da Lei Federal 14.133/21);

s) Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, sendo este, no mínimo, de **10 (dez) dias úteis**, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas (art. 116, § único, da Lei Federal 14.133/21);

t) Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

u) Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, inciso II, alínea “d”, da Lei Federal 14.133/21.

v) Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança da CONTRATANTE;

w) Receber e dar o tratamento adequado a denúncias de discriminação, violência e assédio no ambiente de trabalho;

x) Assegurar aos seus trabalhadores ambiente de trabalho e instalações em condições adequadas ao cumprimento das normas de saúde, segurança e bem-estar no trabalho;

y) Fornecer equipamentos de proteção individual (EPI) e equipamentos de proteção coletiva (EPC), quando for o caso;

z) Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as normas internas da Administração;

aa) Instruir seus empregados a respeito das atividades a serem desempenhadas, alertando-os a não executar atividades não abrangidas pelo contrato, devendo a CONTRATADA relatar à CONTRATANTE toda e qualquer ocorrência neste sentido, a fim de evitar desvio de função.

6.3 O responsável técnico pelos serviços, poderá, sem prejuízo de suas responsabilidades pessoais, fazer-se representar junto à Fiscalização por técnico habilitado junto ao CREA ou órgão de classe competente, desde que aprovado pela Administração, o qual permanecerá no local dos serviços para dar execução à CONTRATADA, nas condições por esta fixada.

6.4 A CONTRATADA deverá observar, ainda, o disposto na Lei Municipal nº. 6.126/06 e Decreto Municipal nº. 25.754/08 que trata do plano integrado de gerenciamento de resíduos da construção civil.

6.5 Os serviços deverão ser prestados de acordo com as especificações constantes neste contrato, no ato convocatório e na forma prevista na proposta, dentro dos prazos estabelecidos, sob pena de incorrer a CONTRATADA, nas sanções previstas.

6.6 As responsabilidades das partes na execução deste Contrato são as comuns nele implícitas ou expressas, com base na Lei de Licitações, e aos demais instrumentos legais que regem o assunto.

6.7 Se necessário, obrigar-se-á a CONTRATADA as suas expensas, promover a sinalização viária necessária, visando a proteção dos funcionários e evitar acidentes a terceiros.

6.8 Obrigar-se-á a CONTRATADA a afastar ou substituir, dentro de **24 (vinte e quatro) horas**, sem ônus para a CONTRATANTE, qualquer funcionário seu que, por solicitação justificada da Administração, não deva continuar a participar da execução dos serviços.

6.9 Caso a contratada deixe de honrar as obrigações trabalhistas com seus empregados incorrerá em falta grave, estando sujeita, além das penalidades acima previstas, à extinção contratual, sem prejuízo de ação regressiva por parte da Administração em caso de condenação à responsabilidade subsidiária imposta pela Justiça do Trabalho, a teor do Enunciado nº. 331 do C. Tribunal Superior do Trabalho.

6.10 Incorrerá na mesma falta se deixar de atender às normas atinentes à segurança e medicina do trabalho, especialmente as relativas ao Programa de Proteção Respiratória (PPR), Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA), Serviço Especializado de Engenharia e Segurança e em Medicina do Trabalho

(SESMT); bem como não se verificar o fornecimento e o uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e uniformes adequados como forma de impedir riscos à saúde de seus empregados.

6.11 Para verificação da regularidade da CONTRATADA junto a seus empregados, poderá a CONTRATANTE exigir a qualquer tempo documentos comprobatórios de tal situação, além da fiscalização regular por parte da Administração.

6.12 Em havendo necessidade de obtenção de licenças junto aos órgãos externos de proteção ambiental, concessionárias de serviço público, agências reguladoras e outros, estas serão de responsabilidade da CONTRATADA, sem ônus para a CONTRATANTE, cabendo à Administração apenas fornecer os elementos necessários para a obtenção do documento.

6.13 A realização de ensaios e testes, quando necessários, correrá por conta da CONTRATADA.

6.14 Cumprir as determinações da NR 18, expedida pelo Ministério do Trabalho e Emprego, que forem aplicáveis nesta contratação.

6.15 A CONTRATADA não poderá se prevalecer de qualquer erro, manifestamente involuntário ou de qualquer omissão, eventualmente existente, para eximir-se de suas responsabilidades, estando ainda, obrigada a satisfazer a todos os requisitos constantes dos desenhos e especificações.

6.16 A CONTRATADA deverá, se necessário, manter contato com as repartições públicas competentes para o fim de obter eventuais aprovações necessárias ao cumprimento dos serviços a serem executados, bem como solicitar as ligações diversas e inspeções necessárias.

6.17 As partes responderão por perdas e danos pelo inadimplemento de suas obrigações contratuais, além de outras cominações definidas na legislação em vigor.

6.18 Será efetuada pela CONTRATANTE fiscalização durante a execução dos serviços, por um ou mais engenheiros por ele credenciados, com autoridade para exercer, em seu nome, toda e qualquer ação de orientação geral, controle, coordenação e fiscalização.

6.19 Deve a CONTRATADA permitir o livre acesso, a qualquer tempo, do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo a todos os atos e fatos relacionados direta ou indiretamente com o instrumento a ser pactuado, bem como aos locais de execução dos serviços, quando em missão de fiscalização ou auditoria, devendo-se inclusive permitir o livre acesso dos órgãos ou entidades públicas concedentes ou contratantes, bem como dos órgãos de controle externo e interno a seus documentos e registros contábeis.

6.20 A fiscalização exercida pela CONTRATANTE não excluirá ou reduzirá a responsabilidade da CONTRATADA pelos danos causados diretamente à CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato.

6.21 Somente serão executados os serviços imprevistos que tenham sido prévia e expressamente justificados e aprovados pela CONTRATANTE, e, após o competente TERMO DE ADITAMENTO ao Contrato, observado o disposto nos arts. 124 e seguintes da Lei Federal 14.133/21 e alterações, desde que verificada a disponibilidade orçamentária. Salvo os casos em que a interrupção da execução gere prejuízo, devendo o aditamento ser formalizado no prazo de até 1 (um) mês da antecipação de seus efeitos, nos termos do art. 132 da Lei Federal 14.133/21.

6.22 A Garantia do serviço executado pela CONTRATADA, deverá ser estabelecida de acordo com a natureza do objeto contratual e ao Código Civil - Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

6.23 Demais responsabilidades são aquelas constantes no Termo de Referência.

7. DAS PENALIDADES E EXTINÇÃO CONTRATUAL

7.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal 14.133/21, a CONTRATADA que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) deixar de entregar a documentação exigida para a execução do contrato;

e) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

f) apresentar declaração ou documentação falsa durante a execução do contrato;

g) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

h) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, durante a execução do contrato;

i) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

j) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/13 (Lei Anticorrupção), durante a execução do contrato.

7.2 Por descumprimento de quaisquer das cláusulas deste instrumento e pela inexecução parcial ou total do seu objeto, serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

7.2.1 ADVERTÊNCIA, quando a CONTRATADA der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, podendo ser aplicada multa, conforme alínea “a”, “b” e “c” do item 7.2.4;

7.2.2 IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR, com o Município de Guarulhos, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c”, “d” e “e”, do item 7.1 acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, podendo ser aplicada multa, conforme alínea “a”, “b” ou “d” do item 7.2.4;

7.2.3 DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE PARA LICITAR E CONTRATAR, com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “f”, “g”, “h”, “i” e “j” do item 7.1 acima, bem como nas alíneas “b”, “c”, “d” e “e” também do item 7.1, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, podendo ser aplicada multa, conforme alínea “d” do item 7.2.4;

7.2.4 MULTA, aplicada da seguinte forma:

a) Nos casos de atraso na execução do objeto ou na inexecução parcial, que se prolongue até o **10º (décimo) dia**, contado daquele imediatamente posterior ao previsto no contrato, será aplicada multa moratória de **0,5%** ao dia, calculado sobre o valor da parcela inadimplida;

b) Nos casos de atraso na execução do objeto ou inexecução parcial, que se prolongue do **11º (décimo primeiro) ao 30º (trigésimo) dia**, contado daquele imediatamente posterior ao previsto no contrato, será aplicada multa moratória de **0,7%** ao dia, calculado sobre o valor da parcela inadimplida;

c) Pela recusa da CONTRATADA em corrigir/substituir produto ou serviço eventualmente rejeitado pela CONTRATANTE ou pela correção/substituição fora do prazo estipulado, aplicar-se-á multa de **10%** a **20%** sobre o valor da parcela inadimplida, a ser definida conforme item 7.8;

d) Nos casos de **inexecução total da obrigação**, que se configura com a mora na entrega do objeto por prazo **superior a 30 (trinta) dias**, contados do dia imediatamente posterior ao previsto no instrumento contratual ou, ainda, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “f”, “g”, “h”, “i” e “j” do item 7.1 acima, bem como nas alíneas “b”, “c”, “d” e “e” também do item 7.1, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, incidirá multa de **20%** a **30%** sobre o valor do Contrato, a ser definida conforme item 7.8.

7.2.5 Para aplicação das multas elencadas nas alíneas “a” e “b” acima, tão logo constatado o atraso injustificado, o Gestor deste Contrato acionará o Órgão Responsável pelas Licitações e Contratos, para que proceda os trâmites necessários à aplicação da penalidade, nos termos do Decreto Municipal que regulamenta os procedimentos de aplicação de penalidades, onde o valor apurado será descontado dos pagamentos devidos pela CONTRATANTE, ainda que inexista relação de causa e efeito entre o valor faturado e o fato gerador da multa, ou descontado de eventual garantia prestada. Não havendo pagamentos devidos pela CONTRATANTE ou garantia prestada pela CONTRATADA, o prazo para pagamento será de **15 (quinze) dias úteis** a contar da intimação da empresa apenada. Não havendo pagamento, o valor será inscrito como dívida ativa, sujeitando a devedora a processo executivo.

7.2.6 A Contratada ficará impedida de licitar e contratar com o Município de Guarulhos, pelo prazo de até **03 (três) anos**, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis à espécie, caso venha a descumprir a avença, total ou parcialmente, conforme item 7.2.2 acima e poderá, a critério da Administração, ser aplicada em conformidade com os prazos a seguir:

a) 06 (seis) a 12 (doze) meses nos casos em que a CONTRATADA der causa à inexecução parcial do contrato e/ou deixar de entregar, em prazo estabelecido, todos os documentos e anexos exigidos, quer por meio eletrônico, de forma provisória, ou, em original ou cópia autenticada, de forma definitiva, conforme a forma estipulada para a apresentação do documento, ou ainda, em outras situações que, justificadamente, se enquadrem como inexecução parcial, a ser definido conforme item 7.8;

b) 13 (treze) a 18 (dezoito) meses nos casos em que a CONTRATADA, der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo, quando ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto do contrato sem motivo justificado, ou ainda, em outras situações que, justificadamente, se enquadrem como inexecução parcial que cause grave dano, a ser definido conforme item 7.8;

c) 19 (dezenove) a 36 (trinta e seis) meses nos casos em que a CONTRATADA der causa à inexecução total do contrato ou deixar de recolher aos cofres públicos os valores atinentes a penalidade pecuniária aplicada, ou ainda, em outras situações que, justificadamente, se enquadrem como inexecução total, a ser definido conforme item 7.8;

7.2.7 A aplicação da penalidade prevista nos itens 7.2.2 e 7.2.3 implicará o imediato descredenciamento da empresa do cadastro de fornecedores do Município de Guarulhos, pelo prazo em que durar o apenamento.

7.2.8 Para o pagamento das multas elencadas nas alíneas “c” e “d”, do item 7.2.4 acima, bem como as indenizações cabíveis impostas à CONTRATADA, o valor apurado será descontado dos pagamentos devidos pela CONTRATANTE. Caso o valor seja superior aos pagamentos que a mesma tenha a receber da CONTRATANTE, o saldo remanescente será descontado de eventual garantia prestada e, se ainda assim, não forem suficientes, restando saldo, o prazo para pagamento será de **15 (quinze) dias úteis** a contar da intimação da empresa apenada. Não havendo pagamento, o valor será inscrito como dívida ativa, sujeitando a devedora a processo executivo.

7.3 A Contratada somente deixará de sofrer as penalidades descritas no presente instrumento nas seguintes hipóteses:

a) comprovação da ocorrência de caso fortuito ou força maior, que tenham tornado impossível o cumprimento da obrigação, e/ou;

b) manifestação da unidade requisitante, informando que o ocorrido derivou de fatos imputáveis exclusivamente à CONTRATANTE.

7.4 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à CONTRATANTE;

7.5 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, não se restringindo às cumulações descritas no item 7.2, podendo ser combinadas de forma distinta, de acordo com os critérios elencados no item 7.8.

7.6 Das decisões de aplicação de penalidade, caberá recurso nos termos do artigo 166 da Lei Federal 14.133/21, no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data da intimação.

7.6.1 Recursos contra decisões de aplicação de penalidade devem ser dirigidos ao Órgão Responsável pelas Licitações e Contratos por meio eletrônico, **até o último dia útil do prazo**, ou protocolados diretamente na Rua do Rosário, 300 - Macedo - Guarulhos/SP, **das 8h30 às 16h45, respeitado o último dia útil do prazo**.

7.6.2 Não serão conhecidos recursos enviados por meio eletrônico que forem recebidos **após as 23h59 do último dia útil do prazo estipulado**, sendo considerado o horário de recebimento exibido pelo servidor de e-mail ou sistema eletrônico, ou **protocolados fisicamente após o horário determinado do último dia útil do prazo estipulado**, conforme estabelecido no item anterior.

7.6.3 Após o vencimento do prazo recursal, os valores serão cobrados nos moldes do subitem 7.2.8.

7.7 Para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei Federal 14.133/21, deve ser observado o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da mesma lei.

7.8 Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para a CONTRATANTE;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

7.9 O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto, desde que emitido o TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO.

7.10 A extinção contratual poderá ser, ainda, antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei Federal 14.133/21, por ato unilateral e escrito da CONTRATANTE, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta, bem como consensualmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

a) Conforme o motivo, podem-se aplicar também as disposições dos artigos 138 e 139, sem prejuízo das sanções enumeradas no artigo 155 do mesmo diploma legal.

7.11 O contrato poderá ser extinto caso se constate que a CONTRATADA mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou na contratação direta, ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

7.12 O atraso superior a **20 (vinte) dias úteis** para suplementação ou reposição da garantia contratual autoriza a CONTRATADA a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133/21.

7.13 A alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

7.13.1 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

7.14 A extinção, sempre que possível, será precedida:

a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

c) Indenizações e multas.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 DA GARANTIA CONTRATUAL: A CONTRATADA apresenta neste ato, como condição para assinatura, garantia contratual no valor de **R$ 279.364,12 (duzentos e setenta e nove mil, trezentos e sessenta e quatro reais e doze centavos)**,

conforme previsto no artigo 96 e seguintes, da Lei Federal 14.133/21, equivalente a **5%** do valor total do Contrato, que será levantada após o término e entrega dos serviços, mediante emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO, diante da extinção do contrato**.**

8.1.1 A garantia contratual deverá ter validade igual ao prazo de execução do contrato, acrescidos de **90 (noventa) dias,** sendo que em caso de prorrogação, esse prazo deverá também ser somado à data final do novo período.

8.1.2 A garantia contratual deverá acompanhar as modificações referentes à vigência do contrato, sendo que em caso de iminente vencimento durante a vigência do contrato, por qualquer motivo, a CONTRATADA deve providenciar sua renovação, sendo que o(s) responsável(is) pela gestão contratual deve(m) acompanhar os prazos contratuais e solicitar a renovação, junto à CONTRATADA.

8.1.3 Será permitida a substituição da apólice de seguro-garantia na data de renovação ou de aniversário, desde que mantidas as condições e coberturas da apólice vigente e nenhum período fique descoberto, ressalvados os períodos de suspensão contratual.

8.1.4 No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada ou renovada, no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, prorrogáveis por igual período mediante solicitação justificada, contado da data de assinatura do termo aditivo ou da emissão do apostilamento, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação.

8.1.5 Na hipótese de suspensão ou paralização do contrato pela CONTRATANTE, a CONTRATADA ficará desobrigada de renovar a garantia até o reinício da execução, devendo o(s) responsável(is) pela gestão contratual verificar tal condição e solicitar a renovação junto à ordem de reinício.

8.1.6 Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, a CONTRATADA obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, prorrogáveis por igual período, mediante solicitação justificada, a critério da CONTRATANTE, contados da data em que for notificada pelo(s) responsável(is) pela gestão contratual.

8.2 CONDIÇÕES INTEGRANTES: São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

a) O Termo de Referência que embasou a contratação;

b) A Autorização de Contratação Direta, conforme o fundamento acima;

c) A Proposta da CONTRATADA; e

d) Eventuais anexos dos documentos supracitados.

8.3 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei Federal 14.133/21.

8.4 ACRÉSCIMOS OU SUPRESSÕES: A CONTRATADA fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% do valor inicial atualizado do contrato.

8.4.1 As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% do valor inicial atualizado do termo de contrato.

8.5 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, devidamente justificado pela unidade requisitante, com anuência da CONTRATADA, submetido à prévia aprovação da Procuradoria do Município, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, devendo esse prazo ser observado pelos responsáveis pela gestão do contrato, respeitados, ainda, os prazos estipulados na Súmula 15 da PGM.

8.6 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133/21, devendo a unidade requisitante encaminhar ao Órgão responsável pelas Licitações e Contratos as devidas justificativas e solicitação para o apostilamento.

8.7 É vedada a subcontratação, cessão ou transferência do objeto contratado, sem expressa anuência da CONTRATANTE.

8.8 Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral da CONTRATADA pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades da subcontratada, bem como responder perante a CONTRATANTE pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

8.8.1 A CONTRATADA apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente.

8.9 É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

8.10 Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei Federal 14.133/21 e alterações, demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei Federal 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos, devendo sua aplicação ser precedida da devida análise jurídica.

8.11 Os dados presentes neste documento ou coletados para as finalidades aqui previstas serão utilizados única e exclusivamente para cumprir com a finalidade a que se destinam e em respeito a toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal nº 13.709/2018) e ao Decreto Municipal nº 38.145/2021 e alterações.

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

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

8.14 A CONTRATANTE deverá ser informada no prazo de **5 (cinco) dias úteis** sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo CONTRATADO.

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

8.16 É dever da CONTRATADA orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

8.17 A CONTRATADA deverá exigir de subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

8.18 A CONTRATANTE poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo a CONTRATADA atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados, no prazo de até **10 (dez) dias úteis**.

8.19 A CONTRATADA deverá prestar, no prazo de **10 (dez) dias úteis**, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

8.20 A CONTRATADA, ao assinar o presente contrato, DECLARA que está ciente acerca da Política de Segurança da Informação, instituída pelo Decreto Municipal nº 39371, de 18 de agosto de 2022, e concorda em cumprir todas as diretrizes e responsabilidades estabelecidas, se aplicável, e se compromete a:

a) Proteger as informações confidenciais da CONTRATANTE e dos cidadãos do Município, acessadas ou gerenciadas no decorrer da prestação dos serviços;

b) Utilizar os recursos de tecnologia da informação fornecidos pela CONTRATANTE apenas para os fins autorizados e em conformidade com as políticas estabelecidas;

c) Relatar imediatamente à CONTRATANTE qualquer incidente de segurança da informação ou suspeita de violação das políticas;

d) Participar de treinamentos e capacitações relacionados à segurança da informação quando solicitado pela CONTRATANTE;

e) Colaborar com a equipe de segurança da informação do município para implementar e manter as medidas de segurança adequadas;

f) Dar ciência aos seus colaboradores do fiel cumprimento da PSI.

8.21 No ato de assinatura deste instrumento, a CONTRATADA declara que ofertou sua proposta ciente e em concordância com as disposições e obrigações previstas no Termo de Referência e nos demais anexos a que se refere a Dispensa originária, bem como que se responsabiliza, sob as penas da Lei, pela veracidade e legitimidade das informações e documentos apresentados durante o processo de contratação.

8.22 FORO: As partes elegem, em comum acordo, o Foro desta Comarca de Guarulhos, como seu domicílio legal, para qualquer procedimento relacionado com o cumprimento deste contrato.

Estando as partes concordes com as cláusulas transcritas no presente Contrato, assinam os representantes, digitalmente, mediante acesso com senha pessoal, conforme normas estabelecidas pela Legislação vigente.

Guarulhos, data da última assinatura digital (será considerado o próximo dia útil, caso a última assinatura ocorra em dia que não haja expediente no órgão ou entidade competente).

ANDERSON RODRIGUES MELLO

Secretário de Habitação

CAA COMPANY CONSULTORIA E GERENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: MARCIA APARECIDA BRITO

Cargo: Representante Legal

Documento assinado eletronicamente por **Anderson Rodrigues Mello**, **Secretário (a) Municipal**, em 02/04/2026, às 16:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Márcia Aparecida Brito**, **Usuário Externo**, em 02/04/2026, às 16:38, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.guarulhos.sp.gov.br/sei/web/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4301341** e o código CRC **32CED48A**.

TERMO DE REFERÊNCIA_CONTRATAÇÃO

1. Fundamento

Este Termo de Referência baseia-se no Estudo Técnico Preliminar (3413795) elaborado pela Divisão Técnica de Regularização, bem como na legislação aplicável, especialmente o Art. 75, VIII, da Lei Federal 14.133/2021, dada a necessidade emergencial imposta por decisão judicial.

2. Objeto:

Contratação emergencial de empresa especializada para execução integrada de Estudo Técnico de Risco de Inundação, Avaliação de Estabilidade de Encostas, Sondagem de Solo, Laudos Geotécnicos e Projetos Urbanísticos destinados ao Núcleo Habitacional Jardim Santa Edwirges, no Município de Guarulhos/SP.

3. Justificativa da necessidade da contratação

A contratação decorre de decisão judicial com natureza mandamental, que determina ao Município a adoção imediata de medidas de regularização urbanística, ambiental e fundiária, incluindo a elaboração de diagnósticos, laudos e projetos técnicos. A urgência da situação configura hipótese de dispensa de licitação em razão da emergência, dada a necessidade de prevenção de riscos à população e ao patrimônio público.

4. Quantidade:

Item único — 1 (um) conjunto integrado de serviços técnicos.
CATMAT/CATSERV: A definir conforme enquadramento pelo DL/Compras.

Item	Unid.	Quant.	Descrição	CATMAT/CATSERV

5. Especificação do objeto

Execução de:
– Estudo Técnico de Risco de Inundação;
– Avaliação de Risco Geotécnico e Estabilidade de Encosta;
– Sondagens de solo;
– Projetos urbanísticos completos;
– Memoriais descritivos;
– Laudos e relatórios técnicos;
– Apoio à emissão da CRF e regularização fundiária.

6. Projeto Básico das Obras e Serviços de Engenharia:

( ) Sim, conforme ANEXO.

(X) Não se aplica

7. Regimes de Prestação de Serviços de Obras e Engenharia

( ) Empreitada por preço global

( ) Empreitada por preço unitário

( ) Tarefa

(X) Empreitada integral

( ) Contratação integrada

( ) Contratação semi-integrada

( ) Fornecimento e prestação de serviço associado

( ) Não se aplica

8. Classificação do objeto:

( ) **bens e serviços comuns**: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado

( ) **bens e serviços especiais**: aqueles que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não podem ser descritos na forma de bens e serviços comuns, exigida justificativa prévia do contratante;

( ) **serviço comum de engenharia**: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;

( ) **serviço especial de engenharia**: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição de serviço comum.

( ) **serviços e fornecimentos contínuos**: serviços contratados e compras realizadas pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrentes de necessidades permanentes ou prolongadas

( ) **serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra**

( ) **serviços não contínuos ou contratados por escopo:** aqueles que impõem ao contratado o dever de realizar a prestação de um serviço específico em período predeterminado, podendo ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto;

(X) **serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual**

( ) **notória especialização:** qualidade de profissional ou de empresa cujo conceito, no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permite inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato;

( ) **outros (especificar)**

_____

9. Participação de Consórcios e/ou Cooperativas:

( ) Permitida

(X) Vedada. Justificar: Em razão do caráter emergencial

_____

10. Identificação do responsável pela elaboração do TR (nome, CF, cargo)

Gustavo Gonçalves Portella

CF: 84379

Cargo: Assessor Especial

E por fim, atesto que para o referido documento, foram observadas as orientações da Portaria 11/25-SF, de 08/04/2025, bem como legislação e normas de regência.

Documento assinado eletronicamente por **Gustavo Goncalves Portella**, **Assessor (a) de Gabinete**, em 17/12/2025, às 15:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.guarulhos.sp.gov.br/sei/web/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3413799** e o código CRC **A1C8AC86**.

TERMO DE REFERÊNCIA_CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

1. Certificar se objeto a ser contratado é bem de consumo, e não se enquadra como bem de luxo:

() Os itens de consumo adquiridos para suprir as demandas das estruturas da Administração Pública são de qualidade comum, não superior à necessidade para cumprir as finalidades às quais se destinam e se enquadra como bem comum conforme Decreto Municipal 40915/24.

() Os itens se enquadram como bem de luxo conforme Decreto Municipal 40915/24

(X) Não se aplica, pois não se trata de bem de consumo.

2. Gestor e Fiscal:

Para gestão e fiscalização do contrato, sugerimos a indicação dos servidores abaixo, sendo que estes deverão ser devidamente designados pelo Sr(a) Secretário(a) conforme despacho desta autoridade:

Unidade gestora	Secretaria de Habitação	
Gestor:	Anderson Rodrigues Mello	CF: 83025
Gestor suplente:		CF:
Fiscal:	Karin Stella	CF: 56769
Fiscal suplente:		CF:

*** Esta informação NÃO substitui o Despacho de Designação de Gestor e Fiscal, que deve ser devidamente formalizado e assinado pelos indicados, via SEI.**

3. Condições de contratação

3.1. Prazos (de entrega, periodicidade de entrega, execução e vigência; se prorrogável):

( ) Não continuado, vigência de ___ meses/anos, sem prorrogação
( ) Continuado, vigência de ___ meses/anos, podendo ser prorrogado a critério da Administração (art. 107 da Lei 14.133/21)
( ) Imediata: aquela com prazo de entrega de até 30 (trinta) dias da assinatura do ajuste
(X) Contrato de escopo, com prazo de 180 dias
( ) Outro, especificar: ____

3.2. Condições adicionais para emissão de ordem de início:

(X) Não se aplica.

( ) Sim, especificar: _____

3.3. Local e condições de entrega ou execução:

Jardim Santa Edwirges, Guarulhos/SP, e dependências da Secretaria de Habitação.

3.4. Prazo e condições de garantia:

Conforme legislação aplicável e natureza do serviço técnico.

3.5. Condições e forma de pagamento (se diferente do padrão – 30 dias ou condições adicionais):

Pagamento conforme entregáveis definidos no cronograma físico-financeiro do TR emergencial.

3.6. Reajustamento:

( ) Conforme Decreto Municipal 23124/05

(X) Outro, especificar: Não se aplica devido ao prazo emergencial improrrogável.

3.7. Prazo para substituição de produto ou refazimento de serviços (quando constatada irregularidade):

Imediato, conforme necessidade e determinação da fiscalização.

4. Exigência de amostra, certificado de marca ou laudo técnico:

( ) Sim, deverá ser exigida a amostra. Justificar:

Local de entrega da amostra:

Prazo para entrega da amostra:

Critérios para avaliação da amostra:

Responsável pelo recebimento da amostra:

(X) Não se aplica

5. Exigências de qualificação técnico-profissional e técnico-operacional:

I - Apresentação de profissional:

() Não deverá ser exigido

(X) Profissional devidamente registrado no conselho profissional competente, quando for o caso, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, para fins de contratação - CAT

II - Certidões ou atestados:

() Não deverá ser exigido

(X) regularmente emitidos pelo conselho profissional competente, quando for o caso, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, sendo as parcelas de maior relevância ou valor significativo:

(X) Itens de maior relevância com seus quantitativos respeitadas os critérios da curva ABC: Estudos de risco, geotecnia e projetos urbanísticos.

() Sem itens de maior relevância

III - indicação do pessoal técnico, das instalações e do aparelhamento adequados e disponíveis:

(X) para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada membro da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos

() Não há necessidade de solicitar esta declaração

IV - prova do atendimento de requisitos previstos em lei especial:

(X) não há nenhum requisito a ser exigido

() Sim, descrever o documento a ser apresentado - AFE, SIF, etc:

V - registro ou inscrição na entidade profissional competente:

() não se aplica

(X) Sim, descrever o documento a ser apresentado - CREA, CAU, CREMESP, etc: CREA, CAU

6. Balanço Patrimonial, índices contábeis e capital social.

() Balanço Patrimonial, de acordo com a Lei 14133/21 e índices usuais de mercado;

(x) Não se aplica, conforme justificativa abaixo: Em razão do caráter emergencial e da imediata execução.

() capital social, de acordo com a Lei 14133/21

7. Visita Técnica ou Declaração de que é conhecedor das condições locais e de que tomou conhecimento de todas as informações para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

() Sim

Nome e contato para agendamento da visita:

(X) Não se aplica

8. Classificação e disponibilidade orçamentária:

Conforme dotação orçamentária vigente da Secretaria de Habitação

9. Obrigações das parte:

A contratada deverá executar integralmente os serviços, conforme TR emergencial, e a Administração acompanhará, fiscalizará e validará as entregas.

10. Penalidade:

(X) conforme padrão estabelecido pelo Departamento de Licitações e Contratos.

() conforme padrão estabelecido pelo Departamento de Licitações e Contratos e ainda:

11. Modelo de gestão e execução contratual (inciso XVIII, art. 92 da Lei 14.133/21):

A execução será acompanhada pelo gestor e fiscal designados, mediante validação de entregáveis, reuniões técnicas e verificações de conformidade com prazos e escopo.

12. Identificação do responsável pela elaboração das Considerações Técnicas anexas ao Termo de Referência (nome, CF, cargo)

Gustavo Gonçalves Portella

CF: 84379

Cargo: Assessor Especial

E por fim, atesto que para o referido documento, foram observadas as orientações da Portaria 11/25-SF, de 08/04/2025, bem como legislação e normas de regência.

Documento assinado eletronicamente por **Gustavo Goncalves Portella**, **Assessor (a) de Gabinete**, em 17/12/2025, às 15:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.guarulhos.sp.gov.br/sei/web/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3413806** e o código CRC **0D5464D1**.

Guarulhos
Secretaria de Habitação

CIDADE DE GUARULHOS

TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação Emergencial de Serviços de Regularização Fundiária (REURB)

Critério	Detalhamento
Órgão/Secretaria	SECRETARIA DE HABITAÇÃO (SEHAB) – GUARULHOS
Modalidade	Dispensa de Licitação – Contratação Emergencial
Fundamento Legal	Art. 75, inciso [VIII – Casos de urgência] da Lei Federal n.º 14.133/2021
Modalidade REURB	REURB-S (Social)
Valor Estimado	R$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais)
Prazo Contratual	180 dias – Improrrogável, devido ao Mandado Judicial.

1. Do Objeto

Contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de Serviços Técnicos e Integrados de Regularização Fundiária Urbana (REURB), englobando as fases Jurídica, Urbanística, Ambiental e Social, Estudo Técnico de Risco de Inundação, Avaliação de Risco de Estabilidade em Encostas, Sondagem de Solo e Projetos Urbanísticos para a área do Núcleo Habitacional Jardim Santa Edwiges, localizado no Município de Guarulhos/SP.

2. Da Justificativa da Urgência na Contratação Emergencial

Em virtude da **decisão judicial proferida no processo físico** 0049383-42.2009.8.2.6.0224 (Acórdão 2023.0000109409), O Município foi condenado judicialmente a adotar uma **série de medidas obrigatórias e urgentes** para a regularização do loteamento **Santa Edwiges**.

A condenação impõe ao Município as seguintes **obrigações principais**, conforme determinado em Acórdão:

- **1. Regularização Urbanística (Obrigação A):**
  - **Sanar as ilegalidades** do loteamento, promovendo sua **integral adequação** às leis federais, estaduais e municipais, em especial à Lei n.º 6.766/1979 e a Lei n.º 13.465/2017.
  - **Elaborar um novo projeto** (ou utilizar o Programa Cidade Legal) que contemple a recuperação e manutenção obrigatória da vegetação protegida (Lei n.º 12.651/2012, art. 4º).
  - Submeter o projeto para **análise e aprovação** (ex: Graprohab), proceder ao **registro** no Cartório de Registro de Imóveis e **executar as obras de infraestrutura** exigidas.

- **2. Reparação de Danos Ambientais (Obrigação B):**
  - **Desocupar e recuperar** as Áreas de Preservação Permanente (**APP**) e faixas onde são proibidos desmatamento e edificações, incluindo o **recobrimento do solo** com vegetação nativa.
  - **Promover a despoluição** e a proteção dos cursos d'água contra poluição e assoreamento.
  - **Afastar efluentes** de esgotos sanitários das áreas de proteção ambiental.
  - Implementar todas as medidas necessárias para **mitigar os impactos ambientais** negativos.

- **3. Reparação de Danos a Adquirentes (Obrigação C):**

- **Reparar os danos** aos adquirentes de boa-fé cujos lotes sejam excluídos da regularização, por meio de **permuta** por outros lotes regulares ou **devolução das despesas** da compra.

- **4. Pagamento de Indenização (Obrigação D):**
  - Condenar solidariamente os réus ao **pagamento dos danos ambientais e urbanísticos** estimados em laudo pericial, valor a ser revertido ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados.

A decisão judicial possui **natureza mandamental** e estabelece a **penalização por multa diária** em caso de descumprimento, o que configura uma situação de **emergência** e imperiosa necessidade de ação imediata por parte da Administração Municipal.
A urgência imposta pela condenação, bem como a necessidade de ações rápidas e eficazes para atender ao mandatório judicial e evitar o agravamento da situação financeira do Município com a aplicação das multas, **justifica a dispensa de licitação** com fundamento no **Artigo 75, VIII, da Lei n.º 14.133/2021**, para a contratação dos serviços técnicos e/ou obras essenciais ao início imediato do Plano de Ação de Regularização Fundiária Urbana.

*Este dispositivo legal abrange situações de **comprometimento da segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para os bens necessários ao atendimento das situações de emergência ou de calamidade pública e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no prazo máximo de 1 (um) ano, contado da data de ocorrência da emergência ou da calamidade, vedada a prorrogação dos respectivos contratos.** A aplicação de multas diárias e a iminência de um colapso urbanístico e ambiental se enquadram no comprometimento de bens públicos e serviços essenciais.*

2.2. Da Fundamentação Legal

A natureza emergencial e inadiável do serviço, decorrente de ordem judicial, impede a realização de procedimento licitatório regular, justificando a dispensa de licitação, conforme o Art. 75, inciso [VIII] da Lei n.º 14.133/2021, por envolver risco de prejuízo ou comprometimento da segurança de pessoas e do patrimônio público e privado, conforme o poder de polícia municipal e a responsabilidade civil do Município**.**

3. Especificações Técnicas dos Serviços

Os serviços devem seguir rigorosamente a Lei Federal n.º 13.465/2017, o Decreto Federal n.º 9.310/2018 e a Lei Municipal n.º 7.804/2019, abrangendo:

3.1. Fase de Diagnóstico e Classificação

- Levantamento e Análise Documental: Coleta e análise de títulos de domínio, matrículas, processos administrativos, e a decisão judicial motivadora.
- Inspeção e Mapeamentos: Georreferenciamento e elaboração de plantas de situação, incluindo o perímetro exato do núcleo urbano.
- Relatório Preliminar: Conclusão sobre a modalidade de REURB aplicável.

3.2. Modalidade de Regularização

- Classificação: Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), uma vez que a ocupação predominante é de famílias de baixa renda, conforme cadastro socioeconômico e legislação aplicável. O núcleo possui áreas de risco e vulnerabilidade social.

3.3. Trabalho Técnico Social

- Cadastro Social: Realização de cadastro socioeconômico e jurídico completo de todos os ocupantes e unidades imobiliárias, atualizado.
- Mobilização: Comunicação social e organização de audiências públicas para apresentação do projeto à comunidade e coleta de informações.
- Relatório Final Social: Consolidação dos dados para subsidiar o Projeto Urbanístico.

3.4. Projetos Urbanísticos e de Engenharia

- Estudo Técnico de Risco e Ambiental: Elaboração obrigatória de Laudos Técnicos Geológicos e Geotécnicos para as áreas classificadas como de risco e ambientalmente protegidas, conforme definidos na legislação aplicável.
- Projeto Urbanístico: Elaboração da planta do parcelamento do solo, sistema viário, áreas verdes e institucionais, nos termos da Lei Federal 13.465/2017.
- Memoriais Descritivos: Individualização e descrição de todos os lotes, vias e áreas públicas, nos termos da legislação aplicável.
- Cronograma de Obras: Detalhamento das obras e intervenções essenciais de responsabilidade do Município, nos termos da legislação aplicável.

3.5. Fase Jurídica e Registro Cartorário

- Elaboração da CRF, após aprovação do Projeto de Regularização Fundiária pela Municipalidade; Preparação da minuta da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para ser emitida pela SEHAB/Guarulhos.
- Acompanhamento no CRI: Protocolo e acompanhamento do registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, incluindo o fornecimento da documentação necessária para o registro dos parcelamentos e a abertura das matrículas individualizadas em nome dos beneficiários.

4. Requisitos de Habilitação e Qualificação Técnica

O Contratado deverá demonstrar a capacidade de execução do serviço em regime de urgência:

- Inscrição: Registro no CREA/CAU e, quando couber, em outros conselhos profissionais.
- Capital Social: Comprovação de capital social ou patrimônio líquido compatível com o valor estimado da contratação.
- Atestados de Capacidade Técnica:
  - Apresentação de, no mínimo, [DOIS] Atestados de Capacidade Técnica (ACTs) emitidos por pessoa jurídica de Direito Público ou Privado, comprovando a execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB) que contemplem as três áreas (Jurídica, Urbanística/Engenharia e Social).
- Equipe Técnica Mínima (Obrigatória): Comprovação de vínculo e experiência mínima para os seguintes profissionais:

1. Engenheiro Civil/Arquiteto-Urbanista (Responsável Técnico Principal).
2. Engenheiro Agrimensor/Cartógrafo (Especialista em Georreferenciamento).
3. Advogado (Especialista em Direito Urbanístico/Registral).
4. Assistente Social/Sociólogo (Especialista em Trabalho Técnico Social em REURB).

---

5. Prazo, Cronograma e Entregáveis

5.1. Prazo de Execução

O prazo máximo para a execução integral dos serviços e entrega da CRF registrada e das matrículas individualizadas é de 180 dias, contado a partir da assinatura do Contrato, em estrito cumprimento ao prazo imposto judicialmente.

5.2. Cronograma Físico-Financeiro (Pagamento por Entregáveis)

Etapa	Entregáveis	% do Valor Total	Prazo Máximo (Dias)
Fase I	**Relatório Preliminar e Cadastro Social Concluído e Aprovado**	**[20]%**	**[30] dias**
Fase II	**Projeto Urbanístico, Estudo Técnico de Risco e Ambiental e Memoriais Descritivos Aprovados**	**[40]%**	**[90] dias**
Fase III	**CRF (Certidão de Regularização Fundiária) Registrada no CRI e Títulos Individualizados**	**[40]%**	**[180] dias**

6. Penalidades

O não cumprimento do prazo contratual, especialmente aquele fixado no Mandato Judicial, implicará em [ESPECIFICAR PENALIDADES: multas contratuais diárias], sem prejuízo da responsabilidade administrativa e civil cabível, podendo, inclusive, ser imputada solidariamente a responsabilidade pelos prejuízos oriundos do descumprimento da ordem judicial (multas aplicadas ao Município).

7. Solicitação de serviços

- Todos os serviços solicitados pela SECRETARIA DE HABITAÇÃO serão registrados em formulários específicos denominados Ordens de Serviço. Este formulário, em três vias, registrar o nome dos serviços solicitados, data para início prazo para conclusão do serviço, descrição sucinta do serviço solicitado, data e assinatura de autorização para início dos serviços por profissional responsável da SECRETARIA DE HABITAÇÃO. e data e assinatura do recebimento do documento por profissional responsável da CONTRATADA.

8. Medições

- As medições serão feitas mensalmente, conforme o cronograma.

ANEXO I

PREFEITURA DE GUARULHOS-SP

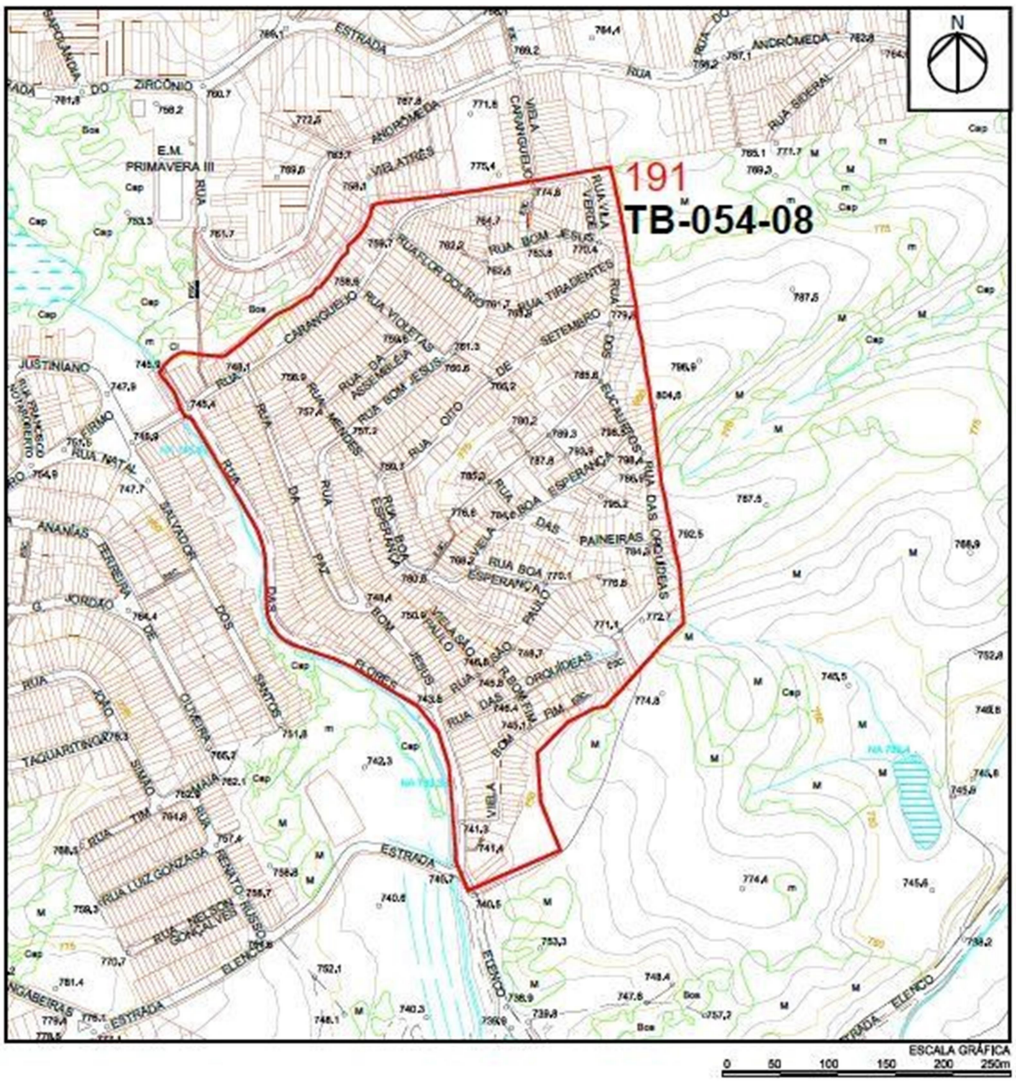
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS
Divisão Técnica de Legalização Fundiária de Ocupações de Interesse Social



Núcleo:	TB-054-08	Jd. Santa Edwirges	
Assunto:	Mapa de localização do núcleo e Equipamentos		
Data: jun/2018	Escala: 1:5000	Folha: 02/03	

Legenda:

Lazer	Perímetro da Ocupação
Praça	Ocupação no Entorno
Creche	Curso d'água
Escola	Divisa física do Lote
Órgão Público	Via Pavimentada
Igreja	Via não Pavimentada
UBS	Caminho / Trilha



ANEXO II

SECRETARIA DE HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS
Divisão Técnica de Legalização Fundiária de Ocupações de Interesse Social

Localização do Núcleo no Município

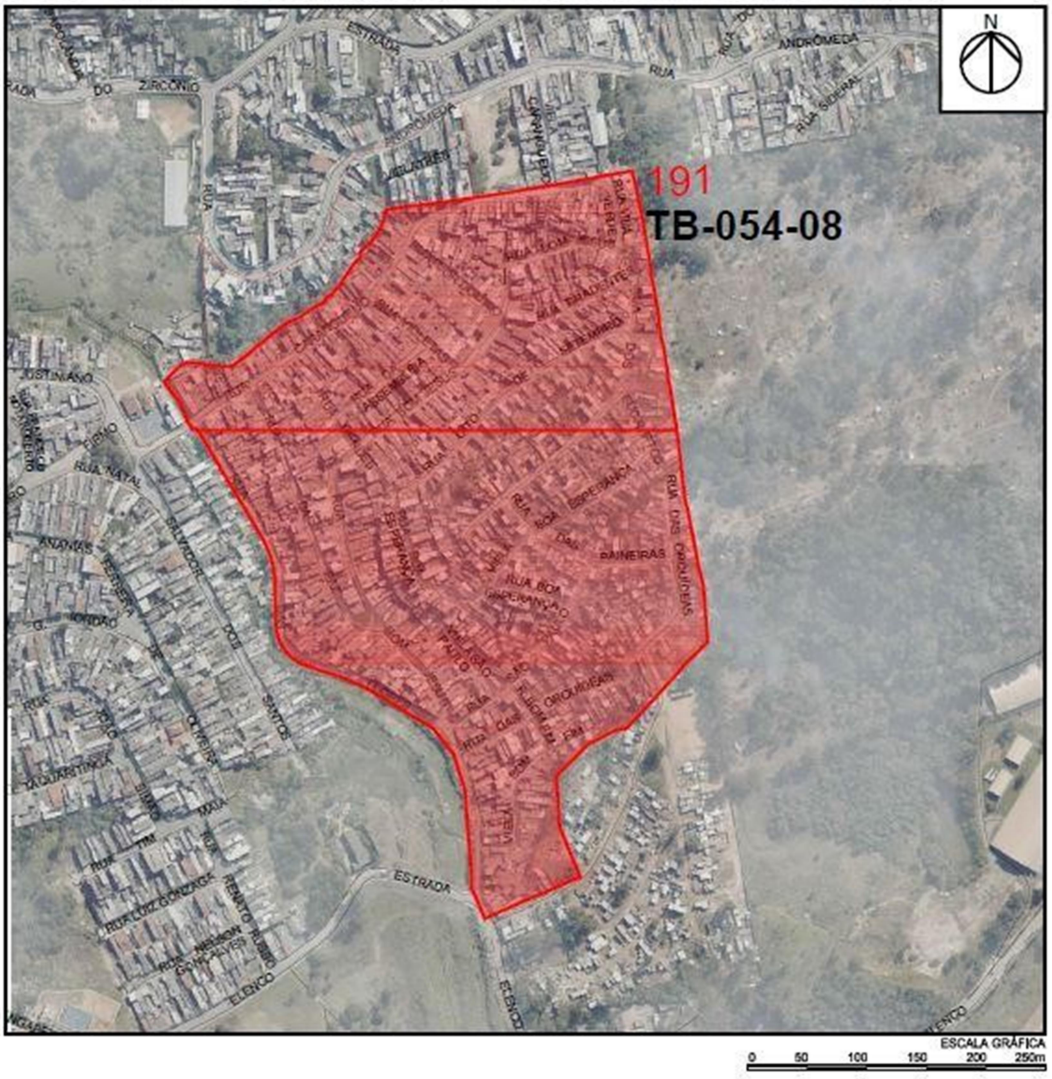


SEM ESCALA

Núcleo:	TB-054-08	Jd. Santa Edwirges	
Assunto:	Restituição Aerofotogramétrica - Ortofoto 2014		
Data: jun/2023	Escala: 1:5000	Folha: 01/03	

Dados do Núcleo:

Inscr. Cadastral:	054.80.36.0001.00.000
Área:	160.637,10m²
Nº de Domicílios:	1.249 - IBGE 2010
Zoneamento:	ZUC8
Desafetação:	Não se Aplica
Titulação:	Não Titulado
Regularização:	P.A. 13.898/1999
Programa:	PRÓ-MORADIA - CT. 0295.01-86/2010 DI - Desenvolvimento Institucional Modalidade Estudos e Planos



ANEXO III

SECRETARIA DE HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS
Divisão Técnica de Legalização Fundiária de Ocupações de Interesse Social

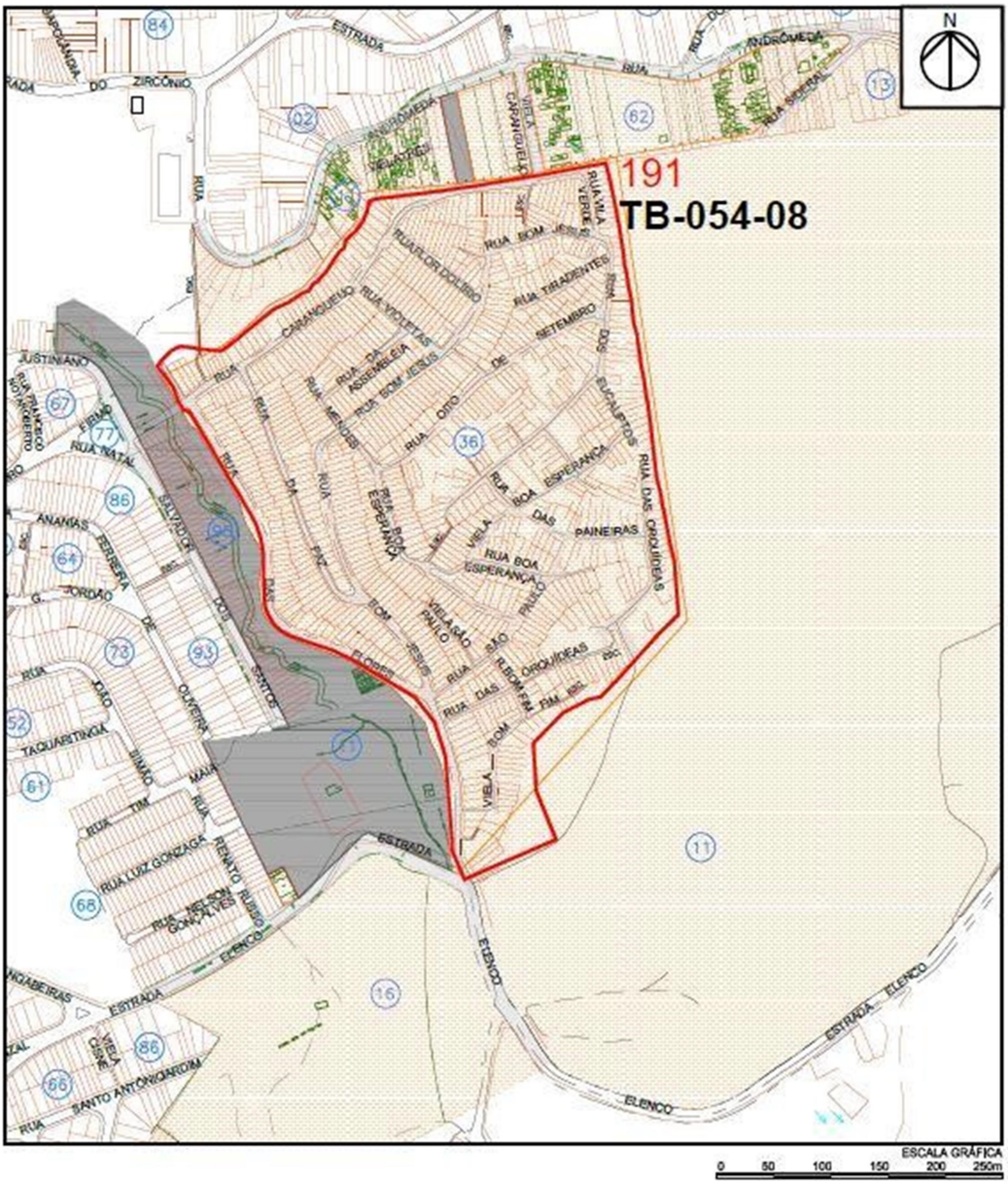
Legenda:
- Área Pública *
- Sistema Viário *
- Área Particular *
- 35 Numeração da Quadra
- Perímetro da Ocupação
- Perímetro da ZEIS

* Conforme Planta Quadra

Núcleo:	**TB-054-08**	**Jd. Santa Edwirges**
Assunto:	Planta Fundiária - Planta Quadra x Perímetro	
Data: jun/2023	Escala: 1:5000	Folha: 03/03

Inscrições Cadastrais:
054.80.36.0001.00.000 - Área Particular

Loteamento Jardim Santa Edwirges



COTA DE ENCAMINHAMENTO

GUARULHOS, 27 DE MARÇO DE 2026

À Divisão Técnica de Planejamento Orçamentário - SH00.07

Trata-se de manifestação destinada a demonstrar o atendimento integral às exigências constantes dos checklists de instrução processual.

Nesse sentido, informa-se que foram devidamente analisados e atendidos todos os itens constantes do Checklist de Instrução Processual Inicial (4119671), e do Checklist de Instrução Processual de Habilitação (4121555), conforme comprova a documentação ora juntada aos autos, bem como as complementações técnicas e administrativas apresentadas.

Ressalta-se, ainda, que toda a documentação referente ao Checklist de Instrução Processual Inicial está sendo devidamente juntada na sequência, atendendo integralmente ao quanto requisitado no parecer jurídico exarado nos autos, conforme segue:

II - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

3. SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO (LEVANTAMENTO DE MERCADO)

O levantamento de mercado foi realizado considerando as alternativas técnicas disponíveis para atendimento da demanda emergencial consistente na elaboração de estudos técnicos multidisciplinares voltados à análise de risco geotécnico, hidrológico e urbanístico, aplicáveis a núcleos habitacionais consolidados em áreas de vulnerabilidade socioambiental.

Nesse contexto, foram identificadas as seguintes soluções existentes no mercado:

a) Contratação integrada de empresa especializada (solução única)

Consiste na contratação de empresa ou consórcio com capacidade técnica para execução conjunta de:
• estudos de risco hidrológico (inundação);
• avaliação geotécnica de encostas;
• realização de sondagens de solo;
• elaboração de projetos urbanísticos e propostas de intervenção.

Vantagens:
• Integração entre diagnósticos e soluções técnicas;
• Redução de prazo global de execução;
• Responsabilização técnica centralizada;
• Maior compatibilidade entre os produtos entregues;

• Adequação ao caráter emergencial da demanda.

---

b) Contratação segmentada por especialidade (múltiplos contratos)

Consiste na realização de contratações distintas para cada tipo de estudo ou serviço técnico.

Desvantagens:
• Necessidade de múltiplos procedimentos administrativos;
• Aumento significativo do prazo de contratação;
• Risco de incompatibilidade entre estudos técnicos;
• Dificuldade de coordenação entre diferentes contratadas;
• Inadequação ao prazo judicial imposto.

---

c) Execução direta pela Administração Pública

Consiste na realização dos estudos por equipes técnicas internas do Município.

Desvantagens:
• Insuficiência de equipe técnica especializada disponível;
• Ausência de equipamentos e estrutura necessários;
• Inviabilidade de cumprimento do prazo judicial;
• Risco de comprometimento da qualidade técnica dos estudos.

---

d) Utilização de estudos pretéritos ou dados secundários

Consiste no aproveitamento de estudos anteriormente realizados ou bases de dados existentes.

Desvantagens:
• Dados desatualizados ou incompletos;
• Ausência de detalhamento necessário para intervenção emergencial;
• Inadequação às exigências da decisão judicial;
• Impossibilidade de utilização como base para ações imediatas.

Conclusão do Levantamento de Mercado

Diante das alternativas analisadas, verifica-se que a única solução capaz de atender simultaneamente aos requisitos de urgência, complexidade técnica e determinação judicial é a contratação integrada de empresa especializada, que permita a execução coordenada e simultânea de todos os estudos e projetos necessários.

9. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

A escolha da solução consistente na contratação integrada de empresa especializada para execução dos estudos técnicos e projetos fundamenta-se em critérios técnicos, operacionais e jurídicos, especialmente diante do contexto emergencial.

A alternativa selecionada se mostra a mais adequada pelos seguintes motivos:
• Atendimento ao prazo judicial fixado para apresentação dos estudos até 30/04/2026;
• Integração técnica dos produtos, garantindo coerência entre diagnóstico e propostas de intervenção;

• Redução do tempo de mobilização e execução, essencial em cenário de risco iminente;
• Responsabilização técnica unificada, facilitando fiscalização e controle contratual;
• Minimização de riscos de retrabalho, comuns em contratações fragmentadas;
• Maior eficiência administrativa, evitando múltiplos processos de contratação.

Ademais, considerando o caráter emergencial da demanda e o risco à integridade da população residente, a solução adotada se revela não apenas adequada, mas indispensável, sob pena de inviabilizar o cumprimento da decisão judicial e a adoção de medidas preventivas urgentes.

20. MAPA DE RISCO

Considerando a complexidade da contratação e o contexto emergencial, foi elaborado o Mapa de Riscos da contratação, contemplando múltiplos fatores que podem impactar a execução contratual, conforme segue:

Riscos Identificados:

1. Risco de atraso na contratação
• Causa: trâmites administrativos e exigências legais
• Impacto: descumprimento do prazo judicial
• Mitigação: adoção de contratação emergencial com tramitação prioritária

---

2. Risco de descumprimento do prazo contratual
• Causa: complexidade técnica dos estudos
• Impacto: aplicação de multa judicial e agravamento da situação de risco
• Mitigação: definição de cronograma rigoroso e acompanhamento técnico contínuo

---

3. Risco de insuficiência técnica dos estudos
• Causa: falhas metodológicas ou execução inadequada
• Impacto: inviabilidade de adoção de medidas corretivas
• Mitigação: exigência de qualificação técnica e experiência comprovada

---

4. Risco de agravamento das condições ambientais
• Causa: eventos climáticos extremos (chuvas intensas)
• Impacto: aumento do risco de deslizamentos e inundações
• Mitigação: priorização da execução e adoção de medidas emergenciais paralelas

---

5. Risco de responsabilização do ente público
• Causa: omissão na adoção de medidas preventivas
• Impacto: sanções judiciais e prejuízo ao erário
• Mitigação: cumprimento integral da decisão judicial e contratação imediata

---

6. Risco financeiro (aplicação de multa judicial)
• Causa: não cumprimento do prazo fixado
• Impacto: multa diária de R$ 100.000,00
• Mitigação: aceleração dos procedimentos e priorização institucional

---

Conclusão do Mapa de Risco

Verifica-se que a não contratação imediata representa risco significativamente superior à realização da contratação

emergencial, sendo esta medida essencial para mitigação de riscos técnicos, sociais, ambientais e jurídicos, além de assegurar o cumprimento da decisão judicial.

TERMO DE REFERÊNCIA – CONTRATAÇÃO

Item 4 – Quantidade

A quantidade dos serviços a serem contratados decorre diretamente da necessidade de elaboração de estudos técnicos multidisciplinares completos, indispensáveis à análise e mitigação dos riscos existentes no Núcleo Habitacional Jardim Santa Edwirges, em atendimento à decisão judicial que fixou prazo para sua apresentação.

Dessa forma, a presente contratação contempla 01 (um) conjunto integrado de serviços técnicos, compreendendo:
• 01 (um) estudo de risco de inundação, com modelagem hidrológica e hidráulica;
• 01 (um) estudo de estabilidade geotécnica de encostas;
• 01 (um) programa de sondagens de solo, em quantidade compatível com a área de intervenção e complexidade geotécnica;
• 01 (um) projeto urbanístico preliminar, com proposição de medidas mitigadoras e/ou corretivas.

Ressalta-se que a definição da quantidade como objeto único e integrado decorre da necessidade de garantir a compatibilidade entre os estudos e projetos, bem como da impossibilidade técnica de fracionamento sem prejuízo da qualidade dos resultados.

Ademais, por se tratar de contratação emergencial e de objeto técnico interdependente, não se mostra aplicável a adoção de Sistema de Registro de Preços, tampouco o fracionamento em múltiplas contratações.

Item 7 – Regime de Prestação dos Serviços

Considerando a natureza do objeto, a presente contratação enquadra-se como serviço comum de engenharia e será realizada sob o regime de empreitada por preço global nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Inicialmente, havia sido indicada a adoção do regime de empreitada integral; contudo, após análise mais aprofundada, verifica-se que tal enquadramento não se mostra adequado ao caso concreto.

Isso porque a empreitada integral, conforme definição legal, aplica-se à contratação de empreendimento em sua totalidade, envolvendo a execução de obras, serviços e instalações até sua entrega em condições operacionais, o que não se coaduna com o objeto da presente contratação, que se limita à elaboração de estudos técnicos, levantamentos e projetos, sem execução de obra.

Dessa forma, considerando que o objeto consiste em atividades de natureza eminentemente técnica, analítica e projetual, conclui-se que o regime adequado é o regime de empreitada por preço global, caracterizado pela produção de conhecimento técnico e elaboração de soluções fundamentadas em critérios científicos e metodológicos.

Tal enquadramento assegura maior aderência à natureza do objeto, além de conferir maior segurança jurídica à contratação.

TERMO DE REFERÊNCIA – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Indicação Gestor e Fiscal (Nome e Matrícula com indicação de suplentes)

Gestor Titular: Anderson Rodrigues Mello
CF: 83.025

Gestor Suplente: Aline Assis Fazzolari de Oliveira
CF: 47.490

Fiscal Titular: Karin Stella
CF: 56.769

Fiscal Suplente: Jaciana Barbosa da Silva
CF: 49.140

Índice de Reajuste de Preços

Para fins de reajuste contratual, será adotado o índice IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em observância ao disposto no § 7º do art. 25 da Lei nº 14.133/2021.

A escolha do referido índice justifica-se por sua ampla utilização em contratos administrativos de natureza técnica, bem como por refletir adequadamente a variação inflacionária dos custos envolvidos na prestação de serviços técnicos especializados.

Ressalta-se que, ainda que o prazo contratual seja de 180 (cento e oitenta) dias, a indicação do índice de reajuste se faz obrigatória, nos termos da legislação vigente, para fins de eventual prorrogação contratual ou reequilíbrio econômico-financeiro.

Prazo para Substituição de Produto ou Refazimento de Serviços

Na hipótese de constatação de irregularidades, inconsistências técnicas, desconformidade com as especificações contratuais ou inadequação dos produtos entregues, a contratada será notificada para promover a devida correção.

Para fins do presente Termo de Referência, considera-se como prazo imediato o período máximo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas do recebimento formal da notificação pela contratada.

Tal prazo se justifica em razão do caráter emergencial da contratação, da necessidade de cumprimento de prazo judicial exíguo e da relevância dos estudos técnicos para a mitigação de riscos à população.

O não atendimento dentro do prazo estabelecido poderá ensejar a aplicação das sanções contratuais cabíveis, sem prejuízo das demais medidas administrativas e legais pertinentes.

PESQUISA DE PREÇOS – COMPLEMENTAÇÃO

Compatibilidade com os valores de mercado e ausência de restrição à competitividade

Certifica-se que o valor previamente estimado da contratação encontra-se compatível com os valores praticados no mercado, tendo sido apurado com base em referências técnicas idôneas e atualizadas, observando-se a natureza específica dos serviços a serem contratados, classificados como serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.

A estimativa de preços considerou:

• parâmetros técnicos constantes do Termo de Referência;
• características da área objeto dos estudos (complexidade geotécnica, hidrológica e urbanística);
• custos associados à mobilização de equipe multidisciplinar especializada;
• prazos reduzidos decorrentes do caráter emergencial da contratação.

Ademais, registra-se que o Termo de Referência foi estruturado de forma a não restringir a competitividade, contendo especificações técnicas compatíveis com aquelas usualmente adotadas no mercado, sem direcionamento indevido ou exigências desproporcionais, permitindo a ampla participação de empresas com capacidade técnica comprovada.

Observância ao Termo de Referência e Memorial Descritivo

Atesta-se que a pesquisa de preços realizada observou integralmente o escopo definido no Termo de Referência, considerando todos os serviços previstos, de forma conjunta e integrada, a saber:
• estudos hidrológicos e de risco de inundação;
• avaliação geotécnica de encostas;
• execução de sondagens de solo;
• elaboração de projetos urbanísticos preliminares.

A composição dos valores levou em consideração a interdependência técnica entre os serviços, evitando distorções decorrentes de estimativas isoladas e assegurando maior aderência à realidade da contratação pretendida.

Utilização de Sistemas Oficiais de Governo

Registra-se que, para a presente contratação, foram analisadas as possibilidades de utilização de sistemas oficiais de referência de preços, tais como:
• Painel de Preços do Governo Federal;
• Banco de Preços em Saúde (quando aplicável);
• Sistemas referenciais como SINAPI e similares (voltados predominantemente a obras e serviços de engenharia).

Entretanto, verificou-se a inadequação dessas bases para o objeto específico da contratação, tendo em vista que os serviços pretendidos possuem natureza predominantemente intelectual, técnica e multidisciplinar, não sendo padronizados nos referidos sistemas.

Dessa forma, a pesquisa de preços foi fundamentada em:
• contratações similares realizadas por outros entes públicos;
• propostas comerciais obtidas junto a empresas especializadas;
• referências técnicas de mercado compatíveis com o objeto.

Tal procedimento encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, que admite a utilização de múltiplas fontes para formação do preço estimado, especialmente em casos de objetos complexos e não padronizados.

Em atenção ao item 30 do parecer jurídico, certifica-se que a área demandante procedeu à verificação dos documentos exigidos, atestando que os elementos constantes nos autos são suficientes para a análise da regularidade das futuras e eventuais contratadas.

Registra-se, ainda, que, previamente à formalização do contrato, será realizada conferência complementar da documentação pertinente, com vistas à juntada de eventuais documentos e/ou certidões que, porventura, não constem dos autos ou que se encontrem vencidos, garantindo-se, assim, o pleno atendimento aos requisitos de habilitação.

Dessa forma, assegura-se que a contratação somente será efetivada após a devida regularização documental, sob pena de inviabilização da celebração contratual, em estrita observância às orientações jurídicas e à legislação vigente.

Dessa forma, encaminham-se os autos à unidade de Orçamento, para fins de verificação da classificação e disponibilidade orçamentária, com a respectiva indicação da fonte de recursos, bem como para emissão e juntada da competente nota de empenho, visando ao regular prosseguimento do feito.

Documento assinado eletronicamente por **Anderson Rodrigues Mello**, **Diretor (a) de Departamento**, em 27/03/2026, às 15:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Anistaldo Luiz Lopes da Silva**, **Secretário (a) Municipal**, em 27/03/2026, às 15:09, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.guarulhos.sp.gov.br/sei/web/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4247724** e o código CRC **64C616ED**.

SECRETARIA DE HABITAÇÃO
Avenida Guarulhos, 2.200 - Bairro Vila Augusta
CEP 07025-000 • Guarulhos/SP

À
Prefeitura do Município de Guarulhos

Objeto: Contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de Serviços Técnicos e Integrados de Regularização Fundiária Urbana (REURB), englobando as fases Jurídica, Urbanística, Ambiental e Social, Estudo Técnico de Risco de Inundação, Avaliação de Risco de Estabilidade em Encosta, Sondagem de Solo e Projetos Urbanísticos para a área do Núcleo Habitacional Jardim Santa Edwiges, localizados no Município de Guarulhos/SP.

PROPOSTA COMERCIAL

A empresa CAA COMPANY Consultoria e Gerenciamento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ nº. 22.163.395/0001-86, com sede a Rua Joaquim Moraes, 101 – Jardim Bandeirantes – CEP 15.115-000 – Bady Bassitt/SP, por seu representante legal, Sra. Marcia Aparecida Brito, portadora do RG n.º /SSP-SP e do CPF/MF sob o nº , apresenta sua PROPOSTA COMERCIAL, conforme quadro abaixo.

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA | REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA | FONTE ADOTADA: SIURB/SP | DATA BASE: 2025 |					
SEÇÃO A: NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS DE QUALQUER NATUREZA					
PRODUTO 1	MOBILIZAÇÃO SOCIAL	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	58.713,50	58.713,50
PRODUTO 2	VISITA TÉCNICA - ESTUDO PRELIMINAR	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	45.354,56	45.354,56
PRODUTO 3	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	204000	3,85	785.400,00
PRODUTO 4.1	ESTUDO FUNDIÁRIO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	48.176,32	48.176,32
PRODUTO 4.2	ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL E HIDROLÓGICO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	92.849,60	92.849,60
PRODUTO 4.3	MAPEAMENTO DE RISCO COM ESTUDO GEOTÉCNICO e SONDAGEM DE SOLO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	143.794,08	143.794,08
PRODUTO 5	REUNIAO SOCIAL DE ACOMPANHAMENTO DAS ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO COM OS BENEFICIÁRIOS	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	2	32.346,72	64.693,44
PRODUTO 6	PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO DA SITUAÇÃO TABULAR	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	2	33.386,05	66.772,10
PRODUTO 7	NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1,00	27.662,00	27.662,00
PRODUTO 8	DIAGNÓSTICO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		família	1	48.850,42	48.850,42
PRODUTO 9	PLANO DE REGULARIZAÇÃO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	48.458,48	48.458,48
PRODUTO 10	REUNIÃO SOCIAL - MOBILIZAÇÃO PARA CADASTRO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	28.727,84	28.727,84

Assinado por: MAB

Docsales ID: 6cacd54d-288e-4ae7-8c01-e44723196a84

PRODUTO 11	PLANTA DE SELAGEM	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	71.711,77	71.711,77
PRODUTO 12	CADASTRO SOCIAL	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1.200,00	430,24	516.283,20
PRODUTO 13	LISTAGEM PRELIMINAR DE OCUPANTES	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	36.180,56	36.180,56
PRODUTO 14	PLANTA DE PERÍMETRO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Lote	2,00	43.750,56	87.501,12
PRODUTO 15	PROJETO URBANISTICO DE REGULARIZAÇÃO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	2	53.761,64	107.523,28
PRODUTO 16	MEMORIAIS DESCRITIVOS	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1200	150,23	180.280,32
PRODUTO 17	CRONOGRAMA DE OBRAS	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	3	41.977,10	125.931,30
PRODUTO 18	TERMO DE COMPROMISSO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	3	29.403,36	88.210,08
PRODUTO 19	LISTAGEM FINAL DE BENEFICIÁRIOS	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	32.851,96	32.851,96
PRODUTO 20	DOSSIÊ PARA APROVAÇÃO MUNICIPAL	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	31.460,64	31.460,64
PRODUTO 21	DOSSIÊ PARA REGISTRO EM CARTÓRIO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	13.710,40	13.710,40
PRODUTO 21.1	PROTOCOLO DE REGISTRO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	13.710,40	13.710,40
PRODUTO 22	ATENDIMENTO DE NOTA DEVOLUTIVA	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Núcleo	1	59.836,62	59.836,62
PRODUTO 23	RELATÓRIOS DE GESTÃO E ACOMPANHAMENTO DE TAC	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		Relatório/ trimestral	8	21.714,48	173.715,84
PRODUTO 24	PROJETO DE GESTÃO, EDUCAÇÃO AMBIENTAL E PREVENÇÃO DE RISCO.	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		m²	1	85.901,46	85.901,46

Assinado por: MAB

Docsales ID: 6cacd54d-288e-4ae7-8c01-e44723196a84

PROJETOS ESPECÍFICOS URBANIZAÇÃO					
PRODUTO 25	PROJETO DE OBRA DE ARTE ESPECIAL - OAE	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		un	1	123.352,40	123.352,40
PRODUTO 26	PROJETO DE CONTENÇÃO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		un	1	171.115,60	171.115,60
PRODUTO 27	PROJETO DE CANALIZAÇÃO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		un	1	114.028,60	114.028,60
PRODUTO 28	PROJETO DE DRENAGEM E ESTUDO HIDROLÓGICO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		un	1	191.760,40	191.760,40
PRODUTO 29	PROJETO DE PAISAGISMO	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		un	1	98.894,80	98.894,80
PRODUTO 30	PROJETO DE SOLUÇÕES URBANÍSTICAS	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		un	1	116.509,60	116.509,60
PRODUTO 31	PROJETO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		un	1	130.767,60	130.767,60
PRODUTO 32	PROJETO DE REDE DE COLETA E DESTINAÇÃO DE ESGOTO.	Un	Qnt	R$ Unitário Proposto	Valor Total
		un	1	163.966,20	163.966,20
VALORES TOTAIS SEM BDI					4.194.656,49
VALORES TOTAIS COM BDI					5.587.282,44

Validade da proposta é de 60 (sessenta dias) contado a apresentação.

Bady Bassitt/SP, datado e assinado digitalmente,

Assinado por:'Marcia A. Brito

Márcia Aparecida Brito

Assinatura validada pelo Docsales

CAA COMPANY Consultoria e Gerenciamento de Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 22.163.395/0001-86
Marcia Aparecida Brito
Representante Legal
RG nº: /SSP-SP
CPF nº:
Telefone: (11) 3111-7373
Email: comercial@caacompany.com.br

Relatório de Assinaturas

Proposta Comercial.pdf

Assinado

Número do documento
16298

Código do documento
6cacd54d-288e-4ae7-8c01-e44723196a84

Link do documento no cofre Docsales
https://web.docsales.com/approval/6cacd54d-288e-4ae7-8c01-e44723196a84

Assinaturas

Márcia Aparecida Brito
Assinado como parte em 21/01/2026 às 15:10.
CPF:
IP do Usuário: 191.210.66.162
E-mail: mbrito@caacompany.com.br
Assinado por: Email

Assinado por: Márcia A. Brito

Márcia Aparecida Brito

Assinatura validada pelo Docsales

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://web.docsales.com/validator e utilize a senha gerada pelos signatários.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001