EDITAL DE LICITAÇÃO

Procedimento licitatório COHAGRA nº 03/2026

Gestão Condominial Assistida do Residencial Morada das Magnólias

A **COMPANHIA HABITACIONAL DO VALE DO RIO GRANDE S/A — COHAGRA**, sociedade de economia mista municipal, inscrita no CNPJ sob nº 23.204.282/0001-44, com sede nesta cidade, na Rua Governador Valadares, nº 1.130, Vila Olímpica, por sua Comissão de Licitações, designada pela Portaria nº 04/2026, torna pública a realização de procedimento licitatório, em modo de disputa fechado, com julgamento pelo maior desconto percentual único, para contratação dos serviços abaixo descritos, nos termos da Lei nº 13.303/2016, de seu Regulamento de Licitações e Contratos e da Portaria MCID nº 75/2025.

1 Dados do procedimento

1.1. Processo administrativo: 107/289675/2026. Regime de execução: empreitada por preço global. Forma: presencial, com entrega de envelopes lacrados e sessões públicas na sede da COHAGRA, situada na Rua Governador Valadares, nº 1.130, Vila Olímpica, nesta cidade. Critério: maior desconto percentual único sobre o preço global de referência de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), aplicado linearmente aos quatro componentes do orçamento. Modo de disputa: fechado. Objeto em lote único, sem dedicação exclusiva de mão de obra.

1.2. Recebimento dos envelopes: de 19 de outubro de 2026 até 10 de novembro de 2026, na Sede da Companhia, das 08 às 18 horas. Credenciamento dos representantes e abertura da sessão pública: 11 de novembro de 2026, em Rua Governador Valadares, nº 1.130, Bairro Vila Olímpica, CEP 38.066-010, na cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais, Setor de Compras e Licitações, observado o horário de Brasília e intervalo mínimo de 15 dias úteis da divulgação do instrumento convocatório. Não serão recebidos envelopes após às 18hs do dia 10/11/2026, inclusive na sessão pública de abertura.

1.3. Acesso integral ao edital e anexos: www.cohagra.com.br e consulta presencial em Rua Governador Valadares, nº 1.130, Bairro Vila Olímpica, CEP 38.066-010, na cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais, Setor de Compras e Licitações. Esclarecimentos, impugnações e recursos poderão ser protocolados no Setor de Compras ou enviados ao endereço eletrônico institucional compras.cohagra@uberaba.mg.gov.br com confirmação de recebimento. Atendimento da unidade de compras: (34) 3326-3100. O envio eletrônico de petições não substitui a entrega física das propostas e da habilitação.

1.4. Preço global de referência: R$ 200.000,00, discriminado nos quatro componentes do Anexo I. Sua divulgação integra obrigatoriamente este edital, conforme art. 34, § 1º, da Lei nº 13.303/2016 e art. 27, § 1º, do Regulamento. Os preços contratados resultarão da incidência do percentual de desconto vencedor, na forma do item 6.

1.5. Recursos: As despesas decorrentes da contratação correrão por conta da dotação orçamentária nº **1.1.01.002.001**, vinculada ao PTS do empreendimento, referência APF 62726360.

1.6. O chamamento tem natureza de convocação para licitação e não constitui credenciamento ou parceria sob a Lei nº 13.019/2014.

2 Objeto e abrangência

2.1. Contratação de empresa especializada para planejamento, implantação, execução, acompanhamento e avaliação das ações de Gestão Condominial Assistida do Residencial Morada das Magnólias, em Uberaba/MG, composto por 192 unidades habitacionais em 12 blocos, no âmbito do PTS do PMCMV/FAR, compreendendo assessoramento técnico, administrativo, financeiro, contábil e jurídico consultivo, mobilização, educação condominial, capacitação e fortalecimento da autonomia, conforme Anexo I.

2.2. A execução terá duração de 14 meses, com dois meses de Pré-Ocupação e doze de Pós-Ocupação, contados da ordem de serviço e dos marcos de transição formalmente definidos, observadas as condições efetivas do empreendimento e o cronograma aprovado.

2.3. O lote único assegura a continuidade metodológica e a responsabilidade pela execução integrada, sem afastar a participação em consórcio. Não integram o objeto obras, manutenção predial executiva, gestão profissional substitutiva do síndico, cobrança judicial ou representação contenciosa.

3 Participação e impedimentos

3.1. Poderão participar pessoas jurídicas com finalidade estatutária ou objeto social compatível com Trabalho Social ou temática associada à atuação contratada, isoladamente ou em consórcio, que atendam ao edital. Não se exige sede em Uberaba, cadastro prévio como condição material de habilitação ou experiência em programa habitacional específico.

3.2. São impedidas as pessoas abrangidas pelo art. 38 da Lei nº 13.303/2016, inclusive nas hipóteses de sanções e vínculos nele previstas, bem como aquelas alcançadas por impedimento judicial ou legal aplicável ao certame. A verificação considerará o alcance efetivo de cada sanção e assegurará manifestação quando houver dúvida sobre a identidade ou extensão do impedimento.

3.3. A empresa responsável pela execução das obras do empreendimento não poderá executar o Trabalho Social, conforme art. 29, § 5º, da Portaria MCID nº 75/2025. A vedação alcança sua participação neste objeto individualmente ou como integrante de consórcio ou subcontratada.

3.4. Será vedada participação concomitante da mesma empresa isoladamente e em consórcio, ou em mais de um consórcio. Empresas sob controle comum deverão observar as regras de integridade e independência das propostas, vedado conluio.

3.5. Cooperativas poderão participar quando sua organização e a execução do objeto forem compatíveis com o regime cooperativo, sem intermediação irregular de mão de obra, apresentando a documentação legal correspondente. A contratação não estabelece subordinação dos profissionais à COHAGRA.

3.6. O consórcio apresentará compromisso de constituição, identificação da líder e das parcelas assumidas, percentuais de participação e responsabilidade solidária de seus integrantes na licitação e na execução. Cada integrante apresentará habilitação jurídica e documentos próprios exigíveis. A capacidade técnica poderá ser comprovada pelo conjunto, segundo a distribuição das atividades, sem soma artificial de experiência pessoal.

3.7. A capacidade econômico-financeira do consórcio será apurada mediante demonstrações de cada integrante e consolidação proporcional às participações, aplicando-se os índices do item 8 ao conjunto assim formado. Não haverá acréscimo percentual de exigência pela simples formação de consórcio. A constituição e o registro serão comprovados antes da assinatura do contrato.

4 Esclarecimentos e impugnações

4.1. Qualquer pessoa poderá impugnar o edital até cinco dias úteis antes da abertura, cabendo resposta em até três dias úteis, conforme art. 87, § 1º, da Lei nº 13.303/2016 e art. 30, § 1º, do Regulamento. Aos licitantes aplica-se também a previsão do art. 30, § 2º, do Regulamento, até o segundo dia útil anterior à abertura da documentação, com decisão anterior ao prosseguimento do ato afetado.

4.2. Pedidos de esclarecimento poderão ser apresentados até cinco dias úteis antes da sessão. Respostas, retificações e decisões serão divulgadas pelos canais do edital, sem identificação desnecessária de dados pessoais do requerente.

4.3. Alterações que afetem a formulação das propostas serão publicadas pelos mesmos meios, com reabertura do prazo legal. A ausência de impugnação não impede o controle de legalidade pela COHAGRA.

5 Apresentação e sigilo das propostas

5.1. A licitante entregará, até o limite do item 1.2, dois envelopes distintos, opacos, fechados e identificados externamente com razão social, CNPJ, número do procedimento e respectivo conteúdo: **ENVELOPE Nº 1 — PROPOSTA DE DESCONTO E PLANILHA COMERCIAL**; **ENVELOPE Nº 2 — DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**. O envelope nº 2 permanecerá lacrado e sob guarda da Comissão até a fase de habilitação.

5.2. O credenciamento será realizado na sessão pública, mediante documento de identificação e ato constitutivo ou instrumento de mandato com poderes para representar a licitante, manifestar-se, negociar e praticar os atos do certame. A documentação de representação será apresentada fora dos envelopes, assim como a declaração de enquadramento empresarial para fruição dos benefícios legais. A falta de representante ou irregularidade no credenciamento não exclui a proposta tempestivamente recebida, mas impede o exercício de atos em nome da licitante até a regularização da representação.

5.3. A proposta será apresentada conforme o Anexo III, com percentual de desconto único expresso em algarismos e por extenso, limitado a quatro casas decimais percentuais, igual ou superior a zero e inferior a cem por cento, e com os preços dele resultantes. Não serão admitidos descontos distintos por componente, desconto condicionado ou valor global superior à referência. A admissão de desconto zero não dispensa a negociação nem assegura a contratação.

5.4. A proposta comercial terá validade mínima de 90 dias e indicará o desconto e os preços em reais, com duas casas decimais, dos quatro componentes do orçamento. Será acompanhada da composição de custos por função, horas estimadas, encargos, tributos, materiais, logística, administração e resultado. A soma dos componentes corresponderá ao preço global calculado pelo desconto. Todos os custos estarão incluídos, ressalvadas as despesas expressamente excluídas no Anexo I.

5.5. Não serão aceitas propostas condicionadas, alternativas ou para execução parcial. Não haverá lances ordinários. Até o término do recebimento será admitida a substituição integral de envelope, mediante protocolo e devolução do anterior ainda lacrado. Após esse momento não serão admitidos adendos ou substituições, ressalvado o saneamento legal de falhas e a demonstração de situações preexistentes, sem apresentação de nova solução técnica.

5.6. A visita técnica é facultativa, mediante agendamento pelo telefone**:** (34) 3326-3100 ou e-mail**:** compras.cohagra@uberaba.mg.gov.br. Poderá ser substituída por declaração de conhecimento das condições e de suficiência das informações disponibilizadas. Informações relevantes fornecidas em visita serão disponibilizadas a todos.

5.7. Os envelopes poderão ser entregues pelo representante, por portador ou por remessa postal, sob responsabilidade da licitante quanto à chegada tempestiva ao protocolo indicado. A ausência à sessão não impedirá a participação. Não serão recebidas propostas por e-mail. As vias escritas serão legíveis, assinadas por representante habilitado, preferencialmente paginadas e organizadas por índice, sem exclusão automática por falha formal de paginação. Cópias e documentos eletrônicos impressos serão aceitos quando sua autenticidade puder ser conferida por meio idôneo, facultada diligência e apresentação de original.

5.8. Na sessão inicial, a Comissão identificará os envelopes, verificará a integridade dos lacres e registrará os recebimentos em ata. Os envelopes de habilitação ainda fechados serão rubricados pela Comissão e pelos representantes presentes que desejarem fazê-lo. Será aberto somente o envelope nº 1, com a proposta de desconto e planilha, cujos documentos serão disponibilizados ao exame e à rubrica dos presentes, observados os sigilos legais. A classificação observará o item 6.

5.9. Quando a sessão for suspensa, os envelopes não abertos permanecerão lacrados, rubricados e sob guarda da Comissão, com registro em ata das condições de custódia e da retomada. Se não for fixada imediatamente a data de continuação, todos os participantes serão convocados pelos canais do item 1.3, com antecedência mínima de dois dias úteis. As negociações e propostas comerciais supervenientes admitidas no edital serão formalizadas por escrito e juntadas aos autos.

5.10. Os envelopes não abertos serão conservados pela Comissão pelo prazo de sessenta dias após a homologação e disponibilizados para retirada nos cinco dias úteis subsequentes, nos termos do art. 45 do Regulamento. Decorrido o prazo sem retirada, será registrada a destinação ou inutilização segura, ressalvada a necessidade de preservação por recurso, determinação de controle ou obrigação legal.

6 Julgamento pelo maior desconto e aceitabilidade

6.1. A Comissão abrirá o envelope nº 1 e verificará a conformidade das propostas com o edital. As propostas válidas serão ordenadas de forma decrescente pelo percentual único de desconto, sendo mais bem classificada aquela que oferecer o maior desconto sobre R$ 200.000,00. Não haverá pontuação de metodologia, experiência ou formação. A qualificação técnica será examinada na habilitação pelos requisitos mínimos do item 8 e do Anexo II.

6.2. O preço global será calculado pela fórmula P = R$ 200.000,00 × (1 − D/100), em que D é o percentual de desconto ofertado. Cada componente será calculado por Ci = Bi × (1 − D/100), sendo Bi o respectivo valor de referência: R$ 2.500,00,

R$ 25.000,00, R$ 5.500,00 e R$ 167.000,00. O desconto não reduz quantitativos, prazos, equipe mínima, produtos ou padrões de qualidade.

6.3. Os cálculos utilizarão o percentual com até quatro casas decimais, sem arredondamento intermediário. Os valores monetários finais serão arredondados para centavos pelo critério aritmético. Eventual diferença exclusivamente de centavos entre a soma dos componentes e o preço global será ajustada no último componente, sem alterar o percentual ou a classificação. Prevalecerá o percentual inequivocamente ofertado sobre erro material de cálculo, após saneamento motivado que não permita nova oferta.

6.4. Exemplo de aplicação: desconto de 10,0000% resulta em preço global de R$ 180.000,00 e componentes de R$ 2.250,00, R$ 22.500,00, R$ 4.950,00 e R$ 150.300,00. O exemplo não estabelece desconto mínimo ou presumidamente exequível.

6.5. A Comissão verificará a efetividade da proposta mais bem classificada e sua exequibilidade, podendo contar com apoio técnico. Propostas com vícios insanáveis, descumprimento essencial do edital, desconto condicionado ou inexequibilidade não superada após diligência serão desclassificadas motivadamente. A classificação pelo maior desconto não dispensa conformidade do objeto, composição de custos e habilitação.

6.6. Preço reduzido não gera inexequibilidade automática. A Comissão exigirá demonstração de custos, disponibilidade da equipe, metodologia e produtividade quando houver indícios objetivos, concedendo dois dias úteis, prorrogáveis motivadamente. Não se aplicará aos serviços deste edital o percentual legal específico de inexequibilidade de obras e serviços de engenharia.

6.7. Confirmada a efetividade da proposta mais bem classificada, a COHAGRA negociará condições mais vantajosas, conforme art. 57 da Lei nº 13.303/2016. Eventual melhoria será expressa por aumento do desconto único, com incidência linear sobre todos os componentes, sem redução do escopo. A proposta final e a planilha ajustada serão apresentadas em dois dias úteis. O desconto definitivo integrará o contrato e se estenderá aos eventuais termos aditivos, conforme art. 54, § 4º, I.

6.8. Erros de soma ou de transcrição poderão ser corrigidos sem majoração do preço global e sem alteração substancial. Será assegurada oportunidade de esclarecimento antes da desclassificação por deficiência sanável, com decisão motivada e tratamento uniforme.

7 Tratamento favorecido e desempate

7.1. Aplicam-se os benefícios da Lei Complementar nº 123/2006 às licitantes que comprovarem o enquadramento e preencherem seus pressupostos. A licitação não é exclusiva, considerando o valor do lote único.

7.2. Para a preferência dos arts. 44 e 45 da LC nº 123/2006, o empate ficto será aferido pelos preços globais resultantes dos descontos, e não pela diferença entre os percentuais ofertados. Quando a primeira colocada não for beneficiária, serão consideradas empatadas as ME/EPP com preço global igual ou até 10% superior ao menor preço global válido. A beneficiária mais bem classificada será convocada para, em dois dias úteis, oferecer desconto único que produza preço global inferior ao da proposta inicialmente vencedora, preservadas todas as obrigações. Não exercido eficazmente o direito, serão convocadas as demais beneficiárias abrangidas, na ordem de classificação.

7.3. A preferência não autoriza redução de qualidade, dispensa da habilitação ou preço inexequível. Havendo equivalência de preços entre as beneficiárias abrangidas, haverá sorteio público para definir quem exercerá primeiro o direito. A Comissão divulgará a ordem das convocações e os cálculos, mantendo a proposta originalmente vencedora se não houver exercício eficaz da preferência.

7.4. Persistindo empate real, serão aplicados, sucessivamente, os critérios do art. 55 da Lei nº 13.303/2016: disputa final fechada entre empatadas, por nova proposta de desconto único; desempenho contratual prévio, somente se existir sistema objetivo instituído e acessível; preferências legais referidas no dispositivo, quando incidentes; e sorteio público. Não se criará preferência por sede local ou relacionamento prévio com a COHAGRA.

8 Habilitação

8.1. Após a classificação das propostas de desconto, o exercício da preferência legal, a verificação de efetividade e a negociação, será aberto o envelope nº 2 da licitante mais bem classificada para exame da habilitação, conforme arts. 23 a 26 do Regulamento. A abertura poderá ocorrer na mesma sessão, se concluídas as etapas anteriores, ou em sessão de continuação divulgada com antecedência mínima de dois dias úteis no portal da COHAGRA e comunicada aos contatos informados. Serão exigidos CNPJ, ato constitutivo atualizado e atos de representação, inscrições fiscais pertinentes quando cabíveis e autorização de funcionamento quando legalmente necessária.

8.2. A capacidade econômico-financeira será demonstrada por certidão do distribuidor sobre falência, balanço patrimonial e demonstrações do último exercício exigível, regularmente apresentados e assinados. Empresas constituídas no exercício apresentarão balanço de abertura ou balancete

admitido pelo art. 26 do Regulamento. Documentos eletrônicos e SPED serão aceitos na forma legal.

8.3. Serão apurados Liquidez Geral — LG = (Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo)/(Passivo Circulante + Passivo Não Circulante), Liquidez Corrente — LC = Ativo Circulante/Passivo Circulante e Solvência Geral — SG = Ativo Total/(Passivo Circulante + Passivo Não Circulante), com resultados iguais ou superiores a 1. Caso algum índice seja inferior a 1, admitir-se-á patrimônio líquido mínimo de 10% do valor global proposto. Denominador zero será examinado pela substância contábil, sem inabilitação matemática automática. A Comissão registrará a capacidade efetiva demonstrada.

8.4. A recuperação judicial não determinará inabilitação automática, devendo a interessada demonstrar capacidade de cumprir o contrato por documentos e análise individualizada.

8.5. A qualificação técnico-operacional será comprovada por um ou mais atestados de pessoas jurídicas públicas ou privadas que, em conjunto, demonstrem experiência em: a) mobilização/educação comunitária ou capacitação de moradores/representantes; e b) gestão ou assessoria condominial, organização de condomínio ou orientação administrativa e financeira comunitária. São parcelas relevantes do objeto. Admitem-se serviços similares, somatório e documentos de diferentes contratos, sem exigência de local específico, exclusividade pública ou identidade com PMCMV/FAR.

8.6. A licitante indicará equipe com: coordenador de nível superior e dois anos de experiência compatível com atividades socioeducativas voltadas para a gestão de condomínios; assistente social com CRESS; profissional de gestão administrativa e financeira de formação técnica ou superior compatível; advogado com OAB; facilitador/mobilizador social e apoio operacional suficiente. Atos contábeis privativos serão realizados por contador com CRC, que poderá integrar a função administrativa se preencher seus requisitos. A mesma pessoa poderá acumular funções compatíveis, mediante demonstração de qualificação e disponibilidade, sem reduzir as entregas.

8.7. Serão apresentados diplomas, registros profissionais quando cabíveis, currículos acompanhados de documentos de experiência, indicação das atribuições e declarações de disponibilidade assinadas pelos profissionais. São admitidos vínculo societário, empregatício, prestação de serviços ou compromisso de contratação futura anuído pelo profissional; não se exige contratação trabalhista antecipada.

8.8. Registro da pessoa jurídica em conselho profissional será exigível somente quando decorrer de sua atividade básica ou de serviço prestado a terceiros, na forma da legislação pertinente. Não haverá exigência indistinta de múltiplos registros sem fundamento legal.

8.9. A licitante apresentará declarações de inexistência de impedimentos, observância ao art. 7º, XXXIII, da Constituição, integridade, independência da proposta e conhecimento das condições de execução, conforme Anexo IV. Provas de regularidade previdenciária e fundiária serão exigidas nos termos constitucionais aplicáveis; a regularidade trabalhista será comprovada por CNDT ou certidão positiva com efeitos de negativa. Outras certidões fiscais não serão acrescidas sem fundamento legal pertinente ao regime da contratação.

8.10. Quando incidente restrição de regularidade fiscal ou trabalhista sanável por ME/EPP, observar-se-á o prazo de cinco dias úteis, prorrogável por igual período mediante decisão motivada, na forma da LC nº 123/2006, contado da declaração de vencedora, antes da contratação.

8.11. A Comissão poderá realizar diligência para esclarecer informação e comprovar situação preexistente à data pertinente, sem criar requisito posterior ou permitir substituição substancial da proposta. A recusa de documento ou a inabilitação será fundamentada. Inabilitada a primeira, serão convocadas as subsequentes na ordem resultante do julgamento, com repetição dos atos necessários e publicidade.

9 Recursos e encerramento

9.1. Após o julgamento da habilitação, haverá fase recursal única, com cinco dias úteis para razões, abrangendo julgamento das propostas de desconto, aceitabilidade, efetividade e habilitação, conforme art. 59 da Lei nº 13.303/2016. Os demais interessados serão intimados para contrarrazões em cinco dias úteis, assegurada vista dos autos, ressalvados sigilos legalmente protegidos.

9.2. O recurso será dirigido à autoridade competente por intermédio da Comissão, que poderá reconsiderar a decisão em cinco dias úteis ou encaminhá-lo, motivadamente, para decisão em igual prazo. A adjudicação e a homologação aguardarão o julgamento dos recursos tempestivos.

9.3. Acolhido o recurso, serão invalidados somente os atos que não puderem ser aproveitados. Concluídas as fases, o resultado será submetido à autoridade competente para adjudicação e homologação, conforme as alçadas internas.

9.4. A anulação ou revogação dependerá de motivação e dos pressupostos do art. 62 da Lei nº 13.303/2016, assegurada manifestação prévia dos interessados quando legalmente exigível.

10 Contratação e execução

10.1. A adjudicatária será convocada para assinar o contrato em cinco dias úteis, prorrogáveis uma vez por igual período mediante justificativa aceita, dentro da validade da proposta. A recusa injustificada sujeita-se ao item 12, após defesa.

10.2. A vigência será de 16 meses da assinatura, abrangendo mobilização, 14 meses de execução e recebimento final. Não haverá renovação automática. Prorrogações exigirão justificativa, acordo, disponibilidade de recursos e observância do PTS, do instrumento de transferência e da Lei nº 13.303/2016.

10.3. A ordem de serviço será emitida após a verificação da equipe, das condições de execução e da compatibilidade do cronograma com a ocupação, no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do contrato. A execução somente produzirá efeitos remuneratórios após sua autorização. O contrato seguirá o Anexo V.

10.4. Não será exigida garantia de proposta ou de execução, considerado o pagamento posterior às entregas, sem prejuízo da responsabilidade da contratada. Será vedada a cessão integral do objeto. Subcontratação parcial poderá alcançar até 20% do preço global para apoio especializado e logística, mediante autorização, observadas as vedações do art. 78 da Lei nº 13.303/2016. Coordenação, metodologia e profissionais indicados para comprovação da qualificação técnica permanecerão sob execução direta da contratada ou consorciadas responsáveis.

10.5. A fiscalização será exercida por gestor e fiscais formalmente designados, com segregação de funções e registro das ocorrências. O Gestor do TS e o RT institucional manterão as atribuições próprias do PTS. A atuação da fiscalização não transfere a responsabilidade técnica da contratada.

11 Medição e condições econômicas

11.1. O pagamento seguirá os produtos e parcelas do Anexo I, sem antecipação e sem remuneração pelo simples decurso de prazo. A fiscalização analisará cada entrega em dez dias úteis e indicará, motivadamente, aceitação ou correções, estas com prazo de até cinco dias úteis, ajustável à complexidade.

11.2. O recebimento definitivo será formalizado em até dez dias úteis da aprovação das correções ou do recebimento provisório sem ressalvas. A contratada emitirá nota fiscal após aprovação da medição, e o pagamento ocorrerá em até quarenta e cinco dias corridos do protocolo regular. O recebimento não afasta responsabilidade por vícios.

11.3. Glosas serão proporcionais a parcelas não executadas ou não aceitas e motivadas com base no cronograma e nos preços dos componentes. A parcela incontroversa será paga no vencimento. A falta de adesão de moradores ou atraso de registro por terceiro será examinada pela matriz de riscos, sem punição automática por fato não imputável à contratada.

11.4. Os preços serão reajustados pelo IPCA/IBGE, após o interregno mínimo de doze meses contado da data-limite das propostas, para obrigações

executadas após a anualidade, observada a responsabilidade por atrasos. O reajuste e a revisão não se confundem com a verba disponível no instrumento de transferência.

11.5. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro dependerá dos pressupostos do art. 81, VI, da Lei nº 13.303/2016 e de demonstração analítica. Não se imporá renúncia antecipada. A alteração material de escopo será formalizada por acordo e instrumento próprio antes da execução, quando cabível.

12 Infrações e sanções

12.1. Após processo com contraditório, defesa prévia em dez dias úteis e decisão proporcional e motivada, poderão ser aplicadas advertência, multa e suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a COHAGRA por até dois anos, conforme arts. 82 a 84 da Lei nº 13.303/2016 e Regulamento.

12.2. Ficam previstas: a) recusa injustificada em contratar ou manter proposta válida: multa de 10% do valor proposto; b) atraso injustificado: 0,3% ao dia sobre o valor da parcela em atraso, até quinze dias; c) inexecução parcial: 8% do saldo da parcela inadimplida; d) inexecução total: 10% do valor contratual. A ultrapassagem de quinze dias ensejará avaliação de inexecução, sem classificação automática dispensando análise do caso.

12.3. Para o mesmo fato, a multa moratória será deduzida da compensatória, vedada duplicidade punitiva. A soma de multas contratuais não excederá 10% do valor contratual atualizado, sem prejuízo de reparação de dano comprovado. A sanção de suspensão não será automática e terá duração fundamentada na gravidade, culpabilidade, consequências e antecedentes.

12.4. Advertência e suspensão poderão acompanhar multa quando cabíveis. Multas definitivamente aplicadas serão recolhidas em dez dias úteis da intimação ou descontadas de créditos, assegurado o devido processo. A extinção contratual constitui medida contratual própria e não penalidade adicional autônoma.

13 Disposições finais

13.1. Integram este edital: Anexo I — Especificações de execução e cronograma; Anexo II — Requisitos objetivos de qualificação técnica; Anexo III — Proposta comercial; Anexo IV — Declarações e equipe; Anexo V — Minuta contratual; Anexo VI — Matriz de riscos. O TR e os documentos técnicos necessários à proposta serão disponibilizados com o edital, com proteção dos dados pessoais.

13.2. As especificações deste conjunto deverão coincidir com a versão final aprovada do TR. Divergência material identificada antes da sessão será

resolvida por esclarecimento ou retificação, com reabertura de prazo quando necessária. Não se exigirá obrigação inédita com fundamento genérico no PTS.

13.3. As sessões presenciais e decisões serão registradas em atas, assinadas pela Comissão e pelos representantes presentes que desejarem fazê-lo, e divulgadas no portal da COHAGRA. Eventual recusa de assinatura será consignada, sem invalidar a ata. A COHAGRA e a contratada observarão a Lei nº 13.709/2018, a Lei nº 12.846/2013, a acessibilidade e a vedação à discriminação. As comunicações oficiais serão feitas pelos canais do item 1, cabendo aos interessados manter os dados atualizados e acompanhar as publicações.

Uberaba, 19 de outubro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
REGIANE EVANGELISTA CHAVES ISIDORO
Data: 19/10/2026 14:27:32-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Regiane Evangelista Chaves Isidoro

Presidente COHAGRA

Anexo I

Especificações de execução e cronograma físico financeiro

1 Escopo e limites

I.1. A contratada executará o conjunto de planejamento, diagnóstico técnico-comunitário, mobilização, educação, apoio à estruturação normativa e representativa, orientação administrativa e financeira, capacitação, prevenção de conflitos, monitoramento e preparação para a autonomia do condomínio. A referência é o Resultado II.c e os Produtos II.c.1, II.c.2 e II.c.3 do Eixo II da Portaria MCID nº 75/2025.

I.2. O diagnóstico abrangerá condições das áreas comuns, organização administrativa existente, lideranças, comunicação, necessidades das famílias e riscos da gestão. O Plano Executivo detalhará metodologia, calendário, profissionais, responsabilidades, instrumentos de registro, indicadores e encaminhamentos, sem alterar os quantitativos ou postergar a definição de custos essenciais.

I.3. Convenção e regimento serão elaborados ou revisados a partir da documentação registral existente, preservando atribuições do incorporador, quóruns legais e competências dos proprietários e da assembleia. A contratada prepara, orienta e documenta os atos; não garante deliberação de terceiros nem pode substituí-los. A convocação formal e as assinaturas competem aos legitimados, com apoio técnico da contratada.

I.4. A assistência financeira compreenderá orçamento condominial, controles de receitas e despesas, conciliação orientada, prestação de contas e capacitação. É vedado receber recursos dos moradores em conta da contratada ou movimentar contas do condomínio. A assessoria jurídica é preventiva, restrita ao objeto, por advogado habilitado; não inclui representação judicial. Atos técnicos privativos deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado.

I.5. Estão incluídos no preço pessoal, deslocamentos, equipamentos, comunicação, materiais educativos e de expediente, reprodução, logística das ações e tributos da contratada. Não estão incluídos emolumentos e taxas de registro do condomínio, tributos, consumo, reparos e despesas de sua manutenção, honorários contenciosos ou remuneração do síndico. A COHAGRA identificará, no processo e perante os interessados, o responsável legal e a fonte para cada despesa excluída necessária à formalização, sem a transferir tacitamente à contratada ou aos beneficiários.

I.6. A COHAGRA fornecerá documentos existentes, interlocução institucional, acesso autorizado ao empreendimento e apoio para uso de espaço adequado às atividades. A contratada proverá equipamentos e organização dos encontros.

Não executará reparos, obras, laudos de engenharia ou responsabilidade técnica predial, limitando-se a orientação e encaminhamento das demandas identificadas.

2 Atividades e produtos mínimos

I.7. Na Pré-Ocupação serão entregues Plano Executivo em até quinze dias corridos e Diagnóstico em até trinta dias corridos da ordem de serviço. Até o final do segundo mês serão entregues instrumentos normativos, registros da assembleia de instalação e eleição quando juridicamente possíveis, manual, materiais e relatório das ações preparatórias. Pendências de terceiros serão registradas com comprovantes das providências e plano de encaminhamento.

I.8. Serão realizadas, no mínimo, seis reuniões coletivas, quatro oficinas temáticas e vinte horas de capacitação dos representantes. Para dimensionamento, cada reunião terá ao menos duas horas e cada oficina três horas. A capacitação terá carga própria de vinte horas, sem contagem simultânea das mesmas horas como reunião ou oficina. As ações serão distribuídas entre preparação e acompanhamento conforme o calendário divulgado, preservado o atendimento das necessidades iniciais.

I.9. O acompanhamento de Pós-Ocupação durará doze meses e incluirá um atendimento presencial semanal de quatro horas à gestão e aos moradores, canal remoto em dias úteis com resposta inicial em até dois dias úteis e quatro assembleias de acompanhamento, além da instalação, com apoio à convocação pelos legitimados. A classificação das assembleias como ordinárias ou extraordinárias seguirá as normas do condomínio. Horários noturnos ou aos sábados serão planejados de acordo com a disponibilidade da comunidade, com custos incluídos no preço.

I.10. Serão disponibilizados um Manual do Condômino em formato digital acessível e 192 exemplares impressos, materiais de apoio das dez ações coletivas, documentos de capacitação e certificados, relatórios mensais, atas e registros, e modelos de orçamento, controle financeiro e prestação de contas. O manual será entregue até o segundo mês e atualizado se necessário durante a execução, sem cobrança por correção.

I.11. A Pós-Ocupação produzirá doze relatórios mensais, até o quinto dia útil após cada período, com atividades, horas, participação, produtos, dificuldades, providências, indicadores e documentação comprobatória. No último mês serão entregues relatório final e Plano de Continuidade/Autonomia, com avaliação de competências, pendências, rotinas, calendário e recomendações aos representantes.

I.12. A meta de participação é de pelo menos 55% das 192 famílias, correspondente a 106 famílias distintas, consideradas no conjunto das ações de

mobilização e educação, sem multiplicar presenças da mesma família. A capacitação buscará alcançar todos os representantes eleitos. Os relatórios indicarão também a participação por atividade, as ausências, as estratégias de busca e a reposição de conteúdos. Esses indicadores não constituem quóruns para assembleias ou aprovação de instrumentos jurídicos.

I.13. O alcance insuficiente das metas exigirá análise causal e proposta de correção dentro do escopo. A responsabilização dependerá de descumprimento imputável à contratada. Não haverá obrigação de ampliar indefinidamente eventos ou horas por falta de adesão, nem glosa automática de todo o produto quando comprovada execução adequada das obrigações contratadas.

I.14. Todos os produtos serão entregues em PDF e formato editável, organizados por período e com registro de autoria. Listas e dados individualizados terão acesso restrito à equipe autorizada; relatórios de divulgação serão anonimizados. Fotografias e depoimentos observarão finalidade, necessidade e base legal, sem exposição obrigatória dos beneficiários.

3 Equipe e governança

I.15. A equipe da contratada observará o item 8.6 do edital, com quadro de alocação de horas por função e responsável por cada entrega. O dimensionamento será suficiente para os quantitativos mínimos, sem impor exclusividade de profissionais ou instalação de sede local. Substitutos dependerão de aprovação e manterão qualificação e experiência iguais ou superiores às exigidas para a função.

I.16. A COHAGRA manterá a gestão institucional e o RT do Trabalho Social. O coordenador da contratada não substitui automaticamente o RT institucional. O mobilizador e os profissionais da contratada atuarão articulados à equipe do PTS. A indicação do Gestor do TS observará o art. 33, II, com enquadramento formal pela autoridade competente. A fiscalização contratual será designada em ato próprio.

I.17. A COHAGRA comunicará alterações do cronograma da ocupação. A contratada comunicará riscos e impedimentos em até dois dias úteis da ciência. Reprogramações de metodologia ou sequência sem alteração do escopo dependerão de autorização escrita; mudanças materiais de obrigações dependerão de acordo e formalização cabível.

4 Preço e cronograma de desembolso

I.18. Os valores de referência são: elaboração/planejamento da Pré-Ocupação, R$ 2.500,00; execução da Pré-Ocupação, R$ 25.000,00; elaboração/planejamento da Pós-Ocupação, R$ 5.500,00; execução da Pós-Ocupação, R$ 167.000,00. Total: R$ 200.000,00. O percentual único de

desconto vencedor incidirá linearmente sobre os quatro componentes, ressalvado apenas o ajuste de centavos do item 6.3. É vedada distribuição de descontos diferentes entre componentes.

I.19. Os pagamentos observarão os marcos abaixo, aplicados aos preços efetivamente contratados de cada componente, sem transformar os limites estimados em remuneração assegurada.

Marco	Entrega para medição	Valor máximo de referência
Mês 1	Plano Executivo e Diagnóstico aprovados	R$ 2.500,00
Mês 2	Ações preparatórias e produtos estruturantes aceitos, conforme I.7 a I.10	R$ 25.000,00
Mês 3	Plano específico de acompanhamento pós-ocupação, indicadores, controles e calendário aprovados	R$ 5.500,00
Meses 3 a 13	Onze medições mensais das ações de execução pós-ocupação, mediante relatórios e evidências	Até R$ 13.916,67 por mês
Mês 14	Décima segunda medição, relatório final e Plano de Continuidade aceitos	Até R$ 13.916,63
TOTAL	Quatorze meses de execução	R$ 200.000,00

I.20. O componente de execução pós-ocupação será dividido em doze parcelas, com ajuste de centavos na última. A parcela do mês 3 não duplicará serviços remunerados pelo planejamento específico. O relatório mensal discriminará cada componente e o saldo contratual.

I.21. O cronograma da proposta discriminará as atividades mensais e o valor relativo de cada entrega para permitir glosas proporcionais. Não será admitida antecipação financeira disfarçada por concentração de custos no planejamento. Correções de vícios não gerarão novo pagamento; insumos ordinários já comporão o preço, sem ressarcimento genérico adicional.

I.22. Os marcos dependentes de ocupação e terceiros serão verificados antes da ordem de serviço. Se o estágio real inviabilizar o desenho de Pré-Ocupação, a COHAGRA promoverá a adequação dos documentos antes da licitação, e não imporá sua redefinição após a adjudicação.

Anexo II

Requisitos objetivos de qualificação técnica

II.1. A qualificação será verificada pelo atendimento ou não atendimento dos requisitos mínimos do item 8 do edital, sem notas, pesos ou classificação técnica comparativa. A comprovação deverá demonstrar capacidade para as parcelas relevantes, com aceitação de serviços similares e preservação da competitividade.

Item	Comprovação exigida	Fase
Capacidade operacional	Atestados das parcelas relevantes indicadas no item 8.5, admitidos serviços similares e somatório	Habilitação
Coordenador	Nível superior e dois anos de experiência compatível, com documentos de atividades e datas	Habilitação
Equipe multidisciplinar	Formação, registros legais e experiência compatível, conforme item 8.6	Habilitação
Disponibilidade	Relação de profissionais e declarações de disponibilidade, admitido compromisso futuro anuído	Habilitação
Registros profissionais	Registros individuais e da pessoa jurídica apenas quando legalmente exigíveis	Habilitação
Metodologia executiva	Plano Executivo com cronograma, horas, produtos e responsabilidades, nos prazos do Anexo I	Execução contratual

II.2. Atestados serão examinados quanto às atividades efetivamente executadas, identificação do emitente e compatibilidade com as parcelas relevantes. Documentos de contratos diferentes poderão ser considerados em conjunto. Não se exigem número adicional de contratos, experiência local ou vínculo anterior com a COHAGRA.

II.3. A experiência mínima de dois anos do coordenador será comprovada por documentos com função, atividades e datas de atuação. Períodos simultâneos não serão somados em duplicidade. Os demais profissionais comprovarão formação, habilitação legal e experiência compatível com suas atribuições, sem exigência de tempo adicional para pontuação.

II.4. A licitante apresentará a relação da equipe e declarações de disponibilidade. Será admitido compromisso de contratação futura anuído pelo profissional, nos termos do item 8.7. A metodologia detalhada integrará o Plano Executivo após a ordem de serviço; sua aprovação não poderá alterar obrigações essenciais ou introduzir custos não definidos na licitação.

II.5. A Comissão registrará o atendimento de cada requisito, com indicação do documento comprobatório e motivação de eventual insuficiência. Diligências observarão isonomia e prova de condições preexistentes. A capacidade técnico-

operacional do consórcio poderá ser demonstrada pelo conjunto de integrantes conforme as atividades assumidas; experiência pessoal não será somada entre profissionais distintos para completar o tempo mínimo.

Anexo III

Modelo de proposta comercial

À Comissão de Licitações da COHAGRA. Procedimento nº 03/2026.

Razão social: [●]. CNPJ: [●]. Endereço: [●]. Representante e poderes: [●]. E-mail e telefone: [●]. Enquadramento empresarial: [●].

Propomos executar integralmente a Gestão Condominial Assistida do Residencial Morada das Magnólias, em 14 meses, mediante DESCONTO ÚNICO de [●]% ([percentual por extenso]), com até quatro casas decimais percentuais, sobre o preço global de referência de R$ 200.000,00, resultando em preço global de R$ [●] ([valor por extenso]). O mesmo percentual será aplicado aos quatro componentes e aos eventuais aditivos, observadas as regras legais e os arredondamentos do edital. A proposta é válida por 90 dias da data-limite de apresentação.

Componente	Preço com desconto único	**Limite**
Planejamento da Pré-Ocupação	R$ [●]	R$ 2.500,00
Execução da Pré-Ocupação	R$ [●]	R$ 25.000,00
Planejamento da Pós-Ocupação	R$ [●]	R$ 5.500,00
Execução da Pós-Ocupação	R$ [●]	R$ 167.000,00
TOTAL	R$ [●]	R$ 200.000,00

A planilha anexa discrimina: função/insumo, unidade, quantidade de horas ou unidades, preço unitário, total, período de alocação, encargos, tributos, logística, administração e resultado. O cronograma anexo vincula os valores dos componentes às entregas e indica a divisão mensal da execução pós-ocupação, com ajuste de centavos na última parcela.

Declaramos que os preços incluem os custos necessários ao escopo e aos quantitativos definidos no edital, que a equipe estará disponível e que não condicionamos a execução a ressarcimentos de despesas ordinárias. Permanecem ressalvadas as hipóteses legais de reajuste, revisão e alteração formal. Informações bancárias serão fornecidas em canal restrito na contratação.

[Local e data]. [Assinatura do representante legal].

Quadro de detalhamento de custos

Função ou insumo	**Unidade**	**Quantidade**	**Preço unitário**	**Total**	**Período ou produto**
[Preencher]	[hora/unidade]	[●]	R$ [●]	R$ [●]	[●]

Anexo IV

Modelos de declarações e disponibilidade da equipe

A Declaração unificada

[Pessoa jurídica], CNPJ [●], por seu representante [●], declara, sob as penas legais: que conhece e aceita o edital; atende aos requisitos de participação; não incorre nos impedimentos legais aplicáveis, especialmente os do art. 38 da Lei nº 13.303/2016; não executa a obra do empreendimento; elaborou proposta de forma independente; não ofereceu vantagem indevida; observará a integridade e comunicará conflitos de interesses; cumpre o art. 7º, XXXIII, da Constituição, não empregando menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre nem menor de dezesseis, salvo aprendiz a partir de quatorze; dispõe dos recursos necessários; conhece as condições de execução por [visita facultativa ou análise dos documentos]; observará a proteção de dados e comunicará fatos supervenientes que afetem sua habilitação.

Declara que a proposta cobre os quantitativos e produtos do edital e que não depende de contratação prévia de seus profissionais pela COHAGRA. A responsabilidade pelos encargos e pela direção de sua equipe é própria, sem prejuízo das atribuições da fiscalização.

[Local, data e assinatura].

B Enquadramento empresarial

[Pessoa jurídica], CNPJ [●], declara enquadrar-se como [microempresa/empresa de pequeno porte/equiparada nos limites legais], nos termos da LC nº 123/2006, não estar abrangida por hipótese impeditiva de fruição dos benefícios e assumir o dever de comunicar alteração de enquadramento. Anexa documentação comprobatória pertinente.

[Local, data e assinatura].

C Disponibilidade da equipe

[Pessoa jurídica], CNPJ [●], indica os profissionais abaixo para execução direta das atribuições assumidas. Os profissionais manifestam anuência, disponibilidade compatível com o cronograma e compromisso de participação, com constituição do vínculo antes do início dos serviços, quando ainda não existente.

Nome e função	Formação e registro	Experiência comprovada	Horas e período	Natureza do vínculo ou compromisso	Anuência
[●]	[●]	[Documento e datas]	[●]	[●]	[Assinatura]

A substituição dependerá de aprovação e preservará a qualificação e a experiência mínimas exigidas para a função. Eventual acúmulo de funções está demonstrado no cronograma de horas, com identificação das atividades e comprovação de todos os registros necessários.

[Local, data e assinatura do representante].

D Compromisso de consórcio

As empresas [identificação de cada integrante] comprometem-se a constituir o consórcio [●] antes da assinatura contratual, sob liderança de [●], com percentuais [●] e divisão de atividades [●]. Assumem responsabilidade solidária na licitação e na execução e declaram não participar isoladamente ou em outro consórcio neste certame. O instrumento definitivo conterá representação perante a COHAGRA, governança, responsabilidades técnicas e vedação de alteração de composição sem aprovação formal.

[Local, data e assinaturas dos representantes de todas as integrantes].

Anexo V

Minuta de contrato de prestação de serviços

Contrato nº [●]/2026 | Processo nº 03/2026 | Procedimento nº 107/289675/2026

A COHAGRA, CNPJ [●], com sede em [●], representada por [nome, cargo e fundamento de representação], doravante CONTRATANTE, e [razão social/consórcio], CNPJ [●], com sede em [●], representada por [●], doravante CONTRATADA, celebram o presente contrato, regido pela Lei nº 13.303/2016, pelo Regulamento de Licitações e Contratos da COHAGRA e pelas disposições de direito privado pertinentes.

Cláusula primeira Objeto e vinculação

1.1. O objeto é a execução integrada de Gestão Condominial Assistida do Residencial Morada das Magnólias, conforme descrição e limites do edital e de seus anexos, que integram este contrato, juntamente com a proposta de desconto vencedora, a planilha comercial final, a relação de profissionais habilitados e o cronograma aprovado. Não integram o objeto serviços contenciosos, obras, manutenção executiva ou administração substitutiva do síndico.

1.2. A CONTRATADA executará o objeto conforme os requisitos do edital e a equipe habilitada, apresentando o Plano Executivo nos prazos definidos. O regime de execução será o de empreitada por preço global. O contrato não poderá instituir obrigação material ausente da licitação. Divergências serão interpretadas à luz da vinculação ao edital, sem ampliar o escopo ou permitir pagamento em duplicidade.

Cláusula segunda Valor e recursos

2.1. O preço global é de R$ [●], distribuído em: planejamento da Pré-Ocupação R$ [●]; execução da Pré-Ocupação R$ [●]; planejamento da Pós-Ocupação R$ [●]; execução da Pós-Ocupação R$ [●]. Os recursos correrão por conta da dotação orçamentária nº **1.1.01.002.001**, vinculados ao PTS do empreendimento, referência APF 62726360. O desconto único contratado é de [●]%, incidente sobre os valores de referência e mantido nos eventuais aditivos, observados o art. 54, § 4º, I, da Lei nº 13.303/2016 e as cláusulas de reajuste e equilíbrio deste contrato.

2.2. Os custos ordinários estão incluídos no preço. Despesas próprias do condomínio e de terceiros obedecerão às exclusões do Anexo I e à responsabilidade legal identificada pela CONTRATANTE, sem transferência implícita à CONTRATADA.

Cláusula terceira Vigência e início

3.1. A vigência é de 16 meses da assinatura, de [●] a [●]. A execução será de 14 meses, conforme ordem de serviço, com dois meses preparatórios e doze meses de acompanhamento pós-ocupação. A fiscalização registrará o marco de transição e eventual suspensão formal.

3.2. A ordem de serviço pressupõe equipe comprovada, condições materiais de execução, cronograma compatível e autorizações pertinentes. Não haverá efeitos retroativos para remunerar atividades anteriores. Prorrogações dependerão de justificativa, acordo e formalização dentro da vigência, respeitados os limites legais e financeiros.

Cláusula quarta Obrigações da contratada

4.1. Compete à CONTRATADA executar as ações e produtos, manter equipe e preposto [identificação e contato], observar as normas profissionais, dirigir seus empregados e prestadores, responder pelos encargos e danos que lhe sejam imputáveis, manter habilitação e prestar informações tempestivas à fiscalização.

4.2. Deverá registrar reuniões, horas, presenças, orientações e entregas; corrigir vícios às suas expensas; comunicar impedimentos e riscos; observar acessibilidade, linguagem adequada, respeito à diversidade e proteção dos beneficiários. A contratação não lhe confere poder para alterar a seleção habitacional ou impor obrigações aos moradores.

4.3. Advogado e contador habilitados executarão os atos privativos correspondentes. É vedada utilização da contratação para captação de clientela, cobrança particular aos beneficiários por atividades incluídas, recebimento de taxas condominiais ou movimentação de contas do condomínio.

4.4. Os profissionais indicados para comprovar a qualificação técnica participarão efetivamente. A substituição será previamente aprovada, com qualificação e experiência iguais ou superiores às exigidas para a função. Subcontratações observarão o limite de 20%, a autorização escrita e o art. 78 da Lei nº 13.303/2016, permanecendo a responsabilidade integral da CONTRATADA.

Cláusula quinta Obrigações da contratante

5.1. Compete à CONTRATANTE disponibilizar documentos e informações existentes, viabilizar interlocução institucional e acesso autorizado, designar gestor e fiscais, manter a coordenação institucional do PTS, examinar entregas, atestar medições e pagar os valores devidos nos prazos pactuados.

5.2. A CONTRATANTE identificará as providências de sua responsabilidade e as de terceiros para a formalização do condomínio, comunicará alterações

relevantes da ocupação e não exigirá serviço novo mediante ordem informal. As aprovações do agente financeiro serão providenciadas pela responsável institucional nos termos do instrumento de transferência.

Cláusula sexta Entregas e recebimento

6.1. Produtos, quantidades, indicadores, evidências e prazos serão os do Anexo I do edital. O recebimento provisório será registrado na apresentação; a análise ocorrerá em dez dias úteis, com correções em até cinco dias úteis, salvo prazo motivado compatível com a complexidade. O recebimento definitivo será formalizado em dez dias úteis após a conformidade.

6.2. A ausência de pronunciamento não importa aceitação automática. Eventual demora da CONTRATANTE será documentada e não poderá gerar mora artificial da CONTRATADA. O recebimento não exclui a responsabilidade por defeitos ou informações falsas.

6.3. A fiscalização avaliará metas de participação, aprovação comunitária e registros com a matriz de riscos, distinguindo falha de execução e fato de terceiro. Produto parcialmente aceito permitirá medição proporcional da parte útil e comprovada.

Cláusula sétima Pagamento e atualização

7.1. O desembolso seguirá o Anexo I e a planilha final, anexada com os valores de cada marco. A emissão fiscal ocorrerá após aprovação da medição. O pagamento será realizado em quarenta e cinco dias corridos do protocolo regular, com retenções legais e identificação da conta de titularidade da CONTRATADA.

7.2. Serão informadas por escrito as pendências da cobrança, assegurado pagamento da parte incontroversa. Atraso imputável à CONTRATANTE sujeita o débito a IPCA e juros simples de 0,5% ao mês, *pro rata die*, do vencimento até o efetivo pagamento, sem dupla atualização. A mora do agente financeiro não suspende indefinidamente a obrigação contratual da CONTRATANTE.

7.3. Não haverá adiantamento ou ressarcimento genérico de insumos. A glosa observará o preço da entrega não executada, o contraditório e a documentação, distinguindo-se de multa sancionatória.

Cláusula oitava Reajuste revisão e alterações

8.1. Os preços serão reajustados pelo IPCA após doze meses da data-limite das propostas, [data], para as obrigações executadas após a anualidade. A revisão dependerá de prova dos pressupostos legais do art. 81, VI. Pedidos serão instruídos com memória de cálculo e decididos motivadamente em até trinta dias corridos da instrução completa. O reajuste e a revisão observarão os preços

efetivamente contratados, sem eliminar o desconto pactuado como referência dos eventuais aditivos.

8.2. Alterações materiais ocorrerão por acordo entre as partes e instrumento adequado, conforme art. 81 da Lei nº 13.303/2016, observado o limite ordinário de 25% do valor inicial atualizado para acréscimos e supressões, ressalvadas hipóteses legais de supressão por acordo. Não haverá modificação da natureza do objeto ou prorrogação automática.

8.3. Ajustes de sequência e método dentro do escopo poderão ser autorizados por escrito sem acréscimo de preço. Essa regra não importa obrigação de executar serviços adicionais ilimitados nem renúncia a reajuste ou equilíbrio. Alterações do PTS serão submetidas ao agente financeiro quando cabível.

Cláusula nona Fiscalização e responsabilidades

9.1. Gestor do contrato: [●]. Fiscal técnico: [●]. Fiscal administrativo: [●]. Substitutos: [●]. A fiscalização registrará ocorrências e decisões, observará segregação de funções e tratará com o preposto, sem subordinação direta dos trabalhadores da CONTRATADA.

9.2. A matriz de riscos do Anexo VI integra este contrato. A CONTRATADA responde por sua metodologia, equipe, custos ordinários e correção de defeitos. A CONTRATANTE e terceiros mantêm as competências legais e os riscos expressamente alocados. Não há garantia absoluta de adesão dos moradores, aprovação de deliberações ou deferimento registral.

Cláusula décima Dados pessoais e direitos sobre produtos

10.1. A CONTRATANTE atuará como controladora e a CONTRATADA como operadora quanto aos tratamentos realizados sob instruções institucionais documentadas, ressalvadas suas obrigações legais autônomas. Serão tratados apenas os dados necessários, com controle de acesso, armazenamento seguro e vedação de reutilização comercial.

10.2. Incidentes serão comunicados à CONTRATANTE sem demora injustificada e em até 24 horas da ciência, com informações disponíveis, medidas de contenção e atualizações. Comunicações à ANPD e aos titulares observarão a legislação e a competência da controladora. Suboperadores dependerão de autorização e obrigações equivalentes.

10.3. No encerramento, os dados e documentos serão entregues à CONTRATANTE, eliminadas as cópias desnecessárias, ressalvada guarda legal com acesso restrito. Divulgação pública utilizará dados agregados ou anonimizados. O acesso da fiscalização e dos órgãos de controle será assegurado, sob os deveres de sigilo aplicáveis.

10.4. Os direitos patrimoniais sobre os produtos técnicos contratados pertencerão à CONTRATANTE, na forma do art. 80 da Lei nº 13.303/2016, preservados autoria e responsabilidade técnica. Materiais preexistentes identificados na proposta terão licença de uso suficiente à continuidade da gestão, sem impor contratação futura.

Cláusula décima primeira Sanções e extinção

11.1. Aplicam-se as infrações, bases de cálculo, percentuais, limites e procedimento do item 12 do edital, aqui incorporados. A defesa prévia terá dez dias úteis. Não haverá bis in idem nem suspensão automática pela ocorrência isolada de atraso. A reparação de danos dependerá de demonstração do prejuízo e da responsabilidade.

11.2. O contrato poderá ser extinto pelo cumprimento do objeto, por acordo, por decisão judicial ou nas hipóteses de inadimplemento grave previstas neste instrumento, mediante decisão motivada e contraditório quando cabível. Constituem causas: abandono injustificado, fraude documental, reiterada execução inadequada não corrigida após notificação e subcontratação ou cessão vedada que comprometa o objeto.

11.3. Poderá haver extinção por impossibilidade superveniente de execução devidamente demonstrada, com apuração das responsabilidades e dos direitos de cada parte. Serão pagos os serviços aceitos e observados os direitos à indenização legalmente devida, vedada cláusula geral de exoneração da CONTRATANTE.

11.4. A extinção incluirá inventário de entregas e pendências, medição final, apuração de saldos e transferência ordenada da documentação e dos conhecimentos. Não haverá retenção dos documentos dos moradores como meio de cobrança.

Cláusula décima segunda Integridade e solução de controvérsias

12.1. As partes observarão a Lei nº 12.846/2013, os deveres de integridade, a proibição de vantagens indevidas e as regras sobre conflitos de interesses. A CONTRATADA colaborará com auditorias, assegurada a proteção das informações legalmente sigilosas.

12.2. As partes buscarão solução administrativa fundamentada para divergências, sem impedir tutela jurisdicional. Fica eleito o foro da Comarca de Uberaba/MG, ressalvada competência legal absoluta.

Uberaba/MG, [data].

CONTRATANTE: [representantes e assinaturas]. CONTRATADA: [representante e assinatura].

Testemunha 1: [nome e identificação]. Testemunha 2: [nome e identificação].

Anexo VI

Matriz de riscos da execução

Evento	Alocação e medida preventiva	Tratamento
Equipe insuficiente ou indisponível	Contratada dimensiona e mantém profissionais e substitutos qualificados	Correção sem ônus; glosa e sanção apenas mediante apuração
Erro em produto ou metodologia	Contratada controla qualidade, documentos e registros	Refazimento sem custo; responsabilização proporcional
Variação ordinária de custos e logística	Contratada precifica deslocamentos, materiais e encargos previsíveis	Absorção no preço, ressalvado reajuste anual e hipóteses legais
Informação institucional tardia ou incorreta	COHAGRA disponibiliza documentos e valida calendário	Registro do impacto; adequação de prazo e eventual equilíbrio comprovado
Atraso da obra ou da ocupação	COHAGRA coordena informações com os responsáveis pelo empreendimento	Suspensão ou reprogramação formal; apuração de impactos, sem pagamento de serviço não realizado
Etapa já concluída antes da contratação	COHAGRA verifica estágio e entregas anteriores antes da licitação	Adequação prévia do TR e PTS; vedado custeio duplicado ou retroativo
Baixa participação dos moradores	Contratada mobiliza e registra; COHAGRA apoia institucionalmente	Análise causal e reposição dentro do escopo; não há garantia de adesão de terceiros
Falta de quórum ou decisão da assembleia	Condomínio e legitimados deliberam; contratada orienta e documenta	Reagendamento dentro do escopo e registro de pendências; sem substituição da vontade coletiva
Pendência registral ou documental de terceiros	Responsável legal providencia documentos; COHAGRA articula; contratada apoia	Ajuste motivado do marco dependente, preservada remuneração das entregas aceitas
Vícios de construção ou necessidade de reparo	Responsáveis legais pelo empreendimento e condomínio	Encaminhamento documentado; não se incorpora obra ou manutenção ao objeto

Evento	Alocação e medida preventiva	Tratamento
Atraso no repasse do financiador	COHAGRA gerencia a disponibilidade financeira	Não autoriza postergação indefinida dos pagamentos vencidos
Evento extraordinário imprevisível	Parte afetada comunica e demonstra efeitos e mitigação	Análise do art. 81, VI, sem reequilíbrio automático
Incidente de dados	Cada parte responde pelo tratamento sob sua competência	Contenção, comunicação, cooperação e responsabilização segundo nexo e legislação
Ampliação material de escopo	COHAGRA planeja; partes analisam impacto e formalizam antes da execução	Aditivo ou nova contratação quando cabível; vedadas ordens informais

VI.1. A alocação não exonera a parte por dolo, culpa, descumprimento legal ou contratual próprio. A ocorrência será comunicada e documentada com data, impacto, medidas de mitigação e proposta de solução, com decisão motivada da gestão contratual. Eventual efeito financeiro exige comprovação, disponibilidade e formalização cabível.