



FLS.

PA 2017-0.135.220-2

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

EDITAL DE TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018

TIPO MENOR PREÇO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2

**CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS
PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES.**

DATA E HORÁRIO PARA O RECEBIMENTO DOS ENVELOPES:

até a data e horário previstos para a sessão de abertura.

SESSÃO DE ABERTURA:

10 DE ABRIL DE 2018 – 10:30 horas.

LOCAL:

**Rua Líbero Badaró nº 504 – 12º andar – sala 122 - São Paulo - Capital,
perante a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – COPEL.**

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| QUADRO RESUMO | 3 |
| 1. DO PREÂMBULO | 4 |
| 2. DA ENTREGA DOS ENVELOPES/ DA SESSÃO DE ABERTURA DOS TRABALHOS | 4 |
| 3. DO OBJETO | 4 |
| 4. DO LOCAL DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS | 5 |
| 5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO | 5 |
| 6. DAS INFORMAÇÕES | 6 |
| 7. DO VALOR ESTIMADO/ORÇAMENTO | 6 |
| 8. DOS RECURSOS FINANCEIROS | 6 |
| 9. DO REGIME DE EXECUÇÃO E DO PAGAMENTO | 6 |
| 10. DO PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS / DA EMISSÃO DA ORDEM DE INÍCIO | 6 |
| 11. DA REPRESENTAÇÃO LEGAL/CREDENCIAMENTO | 7 |
| 12. DA GARANTIA | 7 |
| 13. DAS MICROEMPRESAS, EMPRESAS DE PEQUENO PORTE E SOCIEDADES COOPERATIVAS | 8 |
| 14. DA APRESENTAÇÃO DOS ENVELOPES E DA DOCUMENTAÇÃO | 9 |
| 15. DO ENVELOPE Nº 1 – PROPOSTA COMERCIAL | 10 |
| 16. DO ENVELOPE Nº 2 – HABILITAÇÃO | 11 |
| 17. DAS LICITANTES NÃO CADASTRADAS | 13 |
| 18. DA ABERTURA DOS ENVELOPES E PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO | 16 |
| 19. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL | 17 |
| 20. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO | 18 |
| 21. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO | 19 |
| 22. DA IMPUGNAÇÃO/DOS RECURSOS | 19 |
| 23. DA CONTRATAÇÃO | 19 |
| 24. DAS CONDIÇÕES E EXIGÊNCIAS PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS | 20 |
| 25. DA FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS | 20 |
| 26. DOS PREÇOS/DO REAJUSTE | 20 |
| 27. DAS MEDIÇÕES E DO PAGAMENTO | 20 |
| 28. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LICITANTE CONTRATADA | 21 |
| 29. DAS RESPONSABILIDADES DA COHAB-SP | 21 |
| 30. DAS PENALIDADES | 21 |
| 31. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS | 21 |
| 32. DOS ANEXOS | 23 |
| ANEXO 1 - MINUTA DE CONTRATO | 24 |
| ANEXO 2 - MODELO – PROPOSTA COMERCIAL | 46 |
| ANEXO 3 - MODELO DE DECLARAÇÃO – MICROEMPRESAS, EMPRESAS DE PEQUENO PORTE E SOCIEDADES COOPERATIVAS | 47 |
| ANEXO 4 - MODELO DE DECLARAÇÃO – CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES E REQUISITOS DE HABILITAÇÃO | 48 |
| ANEXO 5 - MODELO DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO À HABILITAÇÃO | 49 |
| ANEXO 6 - MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPREGO DE MENOR | 50 |
| ANEXO 7 - MODELO DE DECLARAÇÃO – NORMAS DE SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO | 51 |
| ANEXO 8 - MODELO DE DECLARAÇÃO - EMPRESA NÃO CADASTRADA JUNTO À PMSP | 52 |
| ANEXO 9 - MODELO DE DECLARAÇÃO - DISPONIBILIDADE DE INSTALAÇÕES, APARELHAMENTO E PESSOAL TÉCNICO | 53 |
| ANEXO 10 - MODELO DE DECLARAÇÃO – RELAÇÃO NOMINAL DE EQUIPE TÉCNICA | 54 |
| ANEXO 11 - TERMO DE REFERÊNCIA | 55 |
| ANEXO 12 - ANEXOS TÉCNICOS | 67 |

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

| QUADRO RESUMO | | | |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 | | | |
| PA Nº 2017-0.135.220-2 | | | |
| 1. OBJETO: CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL. | | | |
| 2. ABERTURA da SESSÃO: 10 DE ABRIL DE 2018 – às 10:30 horas. | | | |
| 3. ENTREGA DOS ENVELOPES: até a data e horários previstos para a sessão de abertura. | | | |
| 4. Local para entrega dos envelopes e abertura da sessão: COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – sala 122 – São Paulo – SP. | | | |
| 5. Empresas não cadastradas: atender às condições para cadastramento até o terceiro dia anterior à data do recebimento das propostas, nos termos do item 5 deste Edital. | | | |
| 6. Orçamento: R\$ 442.499,34 (quatrocentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e noventa e nove mil reais e trinta e quatro centavos). | | | |
| 7. Tipo: Menor Preço Total. | | | |
| 8. Dotação Orçamentária: - Órgão: 83.00 – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - Unidade: 83.10 – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - Programática: 16.122.3024.2.611 – Administração da Carteira Imobiliária - Despesa: 3.3.90.39.00 – Outros serviços de terceiros – Pessoa Jurídica - Fonte de Recurso: 09 – Recursos Próprios da Empresa Dependente - Nota de Reserva nº 07 – Emissão: 24/01/2018 | | | |
| 9. Regime de execução: execução indireta de empreitada por preço GLOBAL . | | | |
| 10. Prazo de execução: 150 (cento e cinquenta), dias a contar da ordem de início dos serviços. | | | |
| 11. Ordem de início dos serviços: no prazo de até 10 (dez) dias corridos, contado a partir da data de assinatura do contrato. | | | |
| 12. Local de execução dos serviços: GLEBA SANTA ETELVINA , SITUADA NO DISTRITO DE TIRADENTES – SÃO PAULO – SP | | | |
| 13. Garantia para Licitar: R\$ 4.424,99 (quatro mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa e nove centavos) até 30 minutos antes da data e horários previstos para a sessão de abertura, nos termos do Edital. | | | |
| 14. Capital Social: R\$ 44.250,00 (Quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta reais). | | | |
| 15. Critério de julgamento: Menor valor GLOBAL | | | |
| 16. Reajuste: Não haverá reajustes, considerando o prazo de execução inferior a doze meses. | | | |
| 17. Pagamento: O pagamento será feito em 3 (três) parcelas , em ordem cronológica das etapas, em percentuais do valor total do contrato e em prazo de até 10 dias a contar do cumprimento e aceite de cada atividade prevista no cronograma abaixo descrito: | | | |
| Ordem de Início (OIS) e prazo para cumprimento das etapas e respectivo aceite. | = OIS + 70 dias | = OIS + 130 dias | = OIS + 160 dias |
| Etapa 1- Pesquisas/Estudos preliminares | 30% | | |
| Etapa 2- Relatório Detalhado/Cenários | | 30% | |
| Etapa 3- Relatório Final | | | 40% |
| 18. Penalidades: | | | |
| 18.1. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato se, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, o adjudicatário recusar-se a assiná-lo, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis; | | | |
| 18.2. Advertência. | | | |
| 18.3. Multa de 0,01% (um centésimo por cento) sobre o valor do contrato por dia de atraso dos serviços, até o limite de 20 (vinte) dias corridos, sob pena de rescisão contratual; | | | |
| 18.4. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato por sua inexecução parcial. | | | |
| 18.5. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato por sua inexecução total. | | | |
| 19. Informações/Esclarecimentos: das 9h às 16h30 - até 3 (três) dias úteis anteriores à abertura: Poderão ser protocolados na COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar - sala 122 – Centro - São Paulo-SP , ou por meio eletrônico através do e-mail: copel@cohab.sp.gov.br . | | | |
| 20. Observação: As informações deste Quadro Resumo não afastam a necessidade de conhecimento do inteiro teor deste Edital para formulação da proposta e documentos. | | | |

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

1. DO PREÂMBULO

- 1.1.** A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, com sede na Rua São Bento nº 405 – 12º andar ao 14º andar – Centro - São Paulo – Capital, **TORNA PÚBLICO** que, na data e horário e local assinalados no **item 2** do **Quadro Resumo** deste Edital, fará realizar licitação na **MODALIDADE TOMADA DE PREÇOS, TIPO MENOR PREÇO**, para a prestação de serviços referida no **item 3** do Edital - **DO OBJETO**.
- 1.2.** Este procedimento licitatório e os atos dele decorrentes observarão as disposições da **Lei Federal nº 8.666/93 atualizada**, da **Lei Municipal nº 13.278/02**, regulamentada pelo **Decreto Municipal nº 44.279/03**, com as alterações introduzidas pela **Lei Municipal nº 14.145/06**, do **Decreto Municipal nº 52.689/11**, do **Decreto Municipal nº 52.696/11**, com as alterações introduzidas pelo **Decreto Municipal nº 56.003/15**, da **Lei Complementar Federal nº 123/06**, da **Lei Complementar Federal nº 147/14**, do **Decreto Municipal nº 56.475/15**, e demais normas legais aplicáveis e, ainda, as disposições deste Edital, que os interessados declaram conhecer e às quais aderem incondicional e irrestritamente.
- 1.3.** O CD-R contendo o Edital e seus anexos técnicos deverá ser retirado na **COPEL**, no endereço apresentado no **item 4** do **Quadro Resumo** deste Edital, no horário das 9h às 16h30, mediante a entrega de 01 (um) CD-R sem uso.
- 1.3.1.** O Edital ainda poderá ser consultado por meio do site <http://e-negocioscidadesp.prefeitura.sp.gov.br>, sem prejuízo da retirada do material completo em CD-R no endereço acima.

2. DA ENTREGA DOS ENVELOPES/ DA SESSÃO DE ABERTURA DOS TRABALHOS

- 2.1.** O **Envelope nº 1 – PROPOSTA COMERCIAL** e o **Envelope nº 2 – HABILITAÇÃO**, deverão ser entregues atendendo ao disposto nos **itens 3 e 4** do **Quadro Resumo** deste Edital.
- 2.2.** A **SESSÃO DE ABERTURA** dos trabalhos será realizada na sala de licitação da **COPEL**, na data, horário e local estabelecidos nos **itens 2 e 4** do **Quadro Resumo**.

3. DO OBJETO

3.1. OBJETO: CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

- 3.1.1.** É objeto desta contratação a apresentação de estudos de modelagem econômico-financeira e jurídica para a melhor disponibilização deste ativo, com a análise da possibilidade de implantação do centro de comércio e serviços, denominado **Polo Cidade Tiradentes**, parcelamento do solo e demais usos passíveis de implementação, conforme legislação urbana em vigor.
- 3.1.2.** Esta contratação visa fornecer cenários para o melhor planejamento financeiro e a tomada de decisões, sejam elas de curto, médio ou longo prazo. Dela, pretende-se obter os elementos necessários que possibilitem estimar o resultado econômico e o fluxo de caixa do projeto, além de possibilitar a simulação de diversos cenários e como esses podem impactar em cada variável, quais sejam: operacionais, financeiras, decisões de investimento, cenário econômico, entre outras.
- 3.2.** Os estudos deverão atender ao escopo e detalhamento dos produtos conforme apontado nos **itens 3, 4, e 5** do **TERMO DE REFERÊNCIA – ANEXO 11** deste Edital.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

4. DO LOCAL DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1. Os serviços ora licitados serão executados no local indicado no **item 12** do **Quadro Resumo** deste Edital, conforme determinado no **item 2** do **TERMO DE REFERÊNCIA – ANEXO 11** deste Edital.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar da presente licitação:

5.1.1. As empresas **CADASTRADAS** em órgão da Administração Pública, na categoria correspondente, pertinente e compatível com os serviços licitados.

5.1.2. As empresas **NÃO CADASTRADAS** perante órgão da Administração Pública, atendidas as disposições do parágrafo 2º do artigo 22 da Lei nº 8.666/93 atualizada.

5.1.2.1. As empresas **NÃO CADASTRADAS** deverão apresentar os documentos constantes do **artigo 27 a 31 da Lei 8.666/93**, relacionados no **item 17 deste Edital**, até às 17 horas do 3º dia anterior à data do recebimento das propostas, no endereço indicado no **item 4** do **Quadro Resumo**.

5.1.2.2. Os documentos das licitantes não cadastradas entregues na forma do **subitem 5.1.2.1** deverão estar acondicionados em **envelope lacrado**, opaco e indevassável, em consonância com as disposições do **item 14** deste Edital.

5.2. As empresas participantes deverão atender a todas as exigências constantes neste Edital.

5.3. Será **vedada a participação** de empresas:

5.3.1. Declaradas inidôneas por ato do Poder Público.

5.3.2. Sob processo de concordata e/ou recuperação judicial ou extrajudicial ou falência.

5.3.3. Sob processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

5.3.4. Impedidas de licitar, contratar ou transacionar com a Administração Direta ou Indireta.

5.3.5. Reunidas em consórcio.

5.3.6. Enquadradas nas disposições do art. 9º da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores.

5.4. Na hipótese de participação de microempresas, empresas de pequeno porte e sociedades cooperativas deverão ser adotados os critérios estabelecidos nos artigos 42 a 49 da **Lei Complementar nº 123/06**, com as alterações introduzidas pela **Lei Complementar nº 147/14**, bem como as disposições do **Decreto Municipal nº 56.475/15**.

5.5. As empresas participantes devem ter pleno conhecimento das regras constantes neste Edital, das condições gerais e específicas do objeto da licitação, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo para a correta formulação da proposta e integral cumprimento do contrato decorrente desta licitação.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 5.6. Os participantes deverão utilizar os elementos e informações técnicas que integram o **TERMO DE REFERÊNCIA – ANEXO 11** do presente edital.

6. DAS INFORMAÇÕES

- 6.1. Quaisquer esclarecimentos e/ou informações complementares sobre o presente Edital poderão ser obtidos mediante requerimento escrito, assinado pelo representante legal da empresa, apresentado nos termos do **item 19 do Quadro Resumo** deste Edital.
- 6.2. Não serão atendidos pedidos de informações e/ou esclarecimentos formulados por telefone, vedada a comunicação personalizada.
- 6.3. Os esclarecimentos serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.
- 6.4. Os interessados poderão acessar o DOC por meio dos endereços eletrônicos www.imprensaoficial.com.br e www.prefeitura.sp.gov.br ou adquiri-lo junto à Imprensa Oficial do Estado de São Paulo - IMESP - Rua da Mooca, 1921 - São Paulo.

7. DO VALOR ESTIMADO/ORÇAMENTO

- 7.1. O valor de referência estimado para o objeto desta licitação, nos termos do **item 13 do TERMO DE REFERÊNCIA – ANEXO 11**, apresenta-se no **item 6 do Quadro Resumo** deste Edital.
- 7.2. Nos termos da legislação vigente, o tipo de licitação está previsto no **item 7 do Quadro Resumo** deste Edital.

8. DOS RECURSOS FINANCEIROS

- 8.1. A **COHAB-SP** pagará as faturas correspondentes aos serviços com recursos provenientes da **Dotação Orçamentária** descrita no **item 8 do Quadro Resumo** deste Edital.

9. DO REGIME DE EXECUÇÃO E DO PAGAMENTO

- 9.1. Os serviços decorrentes deste certame obedecerão ao regime de execução indicado no **item 9 do Quadro Resumo** deste Edital.
- 9.2. Os serviços serão realizados em etapas conforme estabelecido nos **item 6 do TERMO DE REFERÊNCIA – ANEXO 11** deste edital.

10. DO PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS / DA EMISSÃO DA ORDEM DE INÍCIO

- 10.1. O prazo total de execução dos serviços decorrentes desta licitação será o estabelecido no **item 10 do Quadro Resumo**, contado da emissão da Ordem de Início dos Serviços - O.I.S.- pela **Diretoria de Patrimônio** da **COHAB-SP**, nos termos do **item 7 do TERMO DE REFERÊNCIA – ANEXO 11** deste edital.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 10.2.** A **Diretoria de Patrimônio** da **COHAB-SP** convocará a empresa vencedora para assinatura da Ordem de Início de Serviços – O.I.S., no prazo indicado no **item 11** do **Quadro Resumo** deste Edital.
- 10.3.** A emissão da Ordem de Início dos Serviços - O.I.S. será feita nos termos do **item 6** do **TERMO DE REFERÊNCIA – ANEXO 11** deste edital.

11. DA REPRESENTAÇÃO LEGAL/CRENCIAMENTO

- 11.1.** Na sessão de abertura deste certame serão apresentados à **COPEL** os documentos destinados a identificar e qualificar os representantes das licitantes.
- 11.2.** Quando a empresa for representada por Diretor ou Sócio, este deverá comprovar essa qualidade por meio de cédula de identidade e Contrato ou Estatuto Social, acompanhados da última ata que elegeu a Diretoria em exercício, devidamente registrada no órgão competente, se for o caso.
- 11.3.** Na hipótese de a licitante não estar representada nos termos do **subitem 11.2**, a representação dar-se-á por meio de procuração, com poderes específicos para o fim a que se destina, credenciando o representante, inclusive para recebimento de intimações, ciência de todos os atos e desistência de recursos em geral, se for o caso.
- 11.3.1.** A procuração poderá ser outorgada por instrumento particular, devendo ser entregue por ocasião da abertura dos trabalhos.
- 11.3.2.** A falta da procuração não implicará em inabilitação, mas impedirá o representante de se manifestar em nome da licitante.
- 11.4.** Os documentos de representação legal/credenciamento serão verificados pela **COPEL** e colocados à disposição das demais licitantes. Após, serão retidos pela **COPEL** para juntada ao respectivo processo de licitação.
- 11.5.** Não será permitida a participação de uma única pessoa como representante de mais de uma licitante.

12. DA GARANTIA

- 12.1.** Deverá ser prestada garantia para a presente licitação, em qualquer das modalidades previstas no artigo 56, parágrafo 1º, da Lei nº 8.666/93 (Dinheiro, Títulos da Dívida Pública, Seguro-Garantia ou Carta de Fiança Bancária), cuja opção ficará a critério da licitante.
- 12.2.** A garantia para licitar será de **1% (um por cento)** sobre o valor estimado dos serviços, devendo ser recolhida conforme valor e prazo apresentados no **item 13** do **Quadro Resumo**, mediante guia de recolhimento expedida pela **COPEL**, no endereço assinalado no **item 4** do **Quadro Resumo** deste Edital.
- 12.3.** A garantia será depositada na Tesouraria da **COHAB-SP**, de acordo com as instruções da Gerência de Administração Financeira – **GAFIN – Rua Líbero Badaró nº 504, 13º andar, sala 133-A, no horário das 10h às 15h30.**
- 12.4.** A **garantia para contratar** será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do contrato, complementada, se necessário, nos termos do parágrafo segundo, parágrafo 2º do artigo 56 da Lei 8.666/93 atualizada.
- 12.5.** Em caso de apresentação de fiança bancária, da respectiva carta de fiança deverá constar a expressa renúncia, pelo fiador, aos benefícios dos artigos 827, 835 e 838 do Código Civil Brasileiro.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 12.6.** A licitante deverá manter válida a garantia (quando não for prestada em dinheiro ou títulos da dívida pública) durante todo o prazo de vigência do contrato, nele considerado, além do prazo de execução dos serviços, também o período previsto para a emissão do Termo de Recebimento Definitivo, sob pena de suspensão de eventuais pagamentos devidos pela **COHAB-SP**, sem prejuízo de serem aplicadas as demais penalidades previstas no contrato e na lei.
- 12.7.** A garantia para licitar da(s) licitante(s) inabilitada(s)/desclassificada(s) será restituída mediante solicitação, feita por escrito à **COPEL**, junto com a cópia do recibo de recolhimento da garantia, após decorrido o prazo para interposição de recursos ou após julgamento dos recursos eventualmente interpostos, inclusive judiciais.
- 12.7.1.** Caso transcorra o prazo para interposição de recursos sem que a(s) licitante(s) inabilitada(s)/desclassificada(s) manifeste(m) interesse em recorrer, poderá ser feita a solicitação para devolução da garantia para licitar ao final do referido prazo legal.
- 12.8.** A garantia para licitar, da(s) licitante(s) considerada(s) habilitada(s)/classificada(s), não vencedora(s), será restituída após a assinatura do instrumento contratual desta licitação, mediante solicitação, feita por escrito à **COPEL**, juntamente com a cópia do recibo de recolhimento da garantia.
- 12.9.** Caso a(s) licitante(s) não manifeste(m) interesse por escrito, nos termos dos **subitens 12.7 e 12.8** deste Edital, na restituição da garantia oferecida para licitar, apresentada nas modalidades seguro garantia ou carta de fiança, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a publicação do extrato de contrato derivado deste certame, a **Gerência de Administração Financeira – GAFIN – da COHAB-SP** fará a devolução destes documentos diretamente ao seu emissor.
- 12.10.** Na assinatura do contrato, a vencedora do certame deverá depositar a totalidade da garantia prevista no **subitem 12.4** ou a diferença, considerado o depósito inicial atinente à garantia para licitar:
- 12.10.1.** Na hipótese de garantia contratual independente, a devolução da garantia inicial se dará somente após a assinatura do contrato.
- 12.10.2.** A garantia prestada pelo contratado será liberada ou restituída após a lavratura do Termo de Recebimento Definitivo dos serviços e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente.
- 12.11.** A licitante que não prestar a garantia exigida para a assinatura do contrato, ou que se recusar a assiná-lo no prazo em que for convocada pela **COHAB-SP**, por escrito, perderá o direito à restituição da garantia para licitar, sem prejuízo de outras penalidades previstas neste Edital e em lei.
- 12.12.** Não será permitida a prestação de garantia em títulos gravados com cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade ou intransferibilidade.

13. DAS MICROEMPRESAS, EMPRESAS DE PEQUENO PORTE E SOCIEDADES COOPERATIVAS

- 13.1.** Ao participar desta licitação, as microempresas, empresas de pequeno porte e sociedades cooperativas, enquadradas no artigo 34 da Lei nº 11.488, de 2007, devidamente qualificadas nos termos da Lei Complementar nº 123/06, poderão usufruir dos benefícios estabelecidos em seus artigos 42 a 49, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar n.º 147/14, observadas as disposições do Decreto Municipal nº 56.475/15.
- 13.2.** Para se valer dos benefícios previstos no subitem anterior, a proponente deverá apresentar, **em separado**,

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

no ato da entrega dos envelopes:

13.2.1. Declaração, sob as penas do artigo 299 do Código Penal, de que se enquadra na situação de microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa, nos termos da Lei Complementar nº 123/06, bem como de que inexistem fatos supervenientes que conduzam ao seu desenquadramento dessa situação, em papel timbrado da empresa, firmada pelo representante legal e por seu contador ou técnico em contabilidade, nos termos do modelo **Anexo 3** deste Edital.

13.2.2. Comprovante de inscrição e de situação no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ.

13.3. A falta da declaração de enquadramento da licitante como microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedades cooperativa, ou sua imperfeição, não conduzirá ao seu afastamento desta licitação, mas tão somente dos benefícios da Lei Complementar nº 123/06, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 147/14, bem como com as disposições do Decreto Municipal nº 56.475/15, salvo se a própria licitante desistir de sua participação no certame, na sessão pública de abertura da licitação, retirando seus envelopes.

13.4. A falsidade das declarações prestadas, objetivando os benefícios da Lei Complementar nº 123/06, poderá caracterizar o crime de que trata o artigo 299 do Código Penal, sem prejuízo do enquadramento em outras figuras penais e das sanções administrativas previstas na legislação pertinente, mediante o devido processo legal, e implicará, também, a inabilitação da licitante, se o fato vier a ser constatado durante o trâmite da licitação.

13.5. As microempresas, empresas de pequeno porte e sociedades cooperativas deverão apresentar toda a documentação exigida no edital para efeito de habilitação, podendo, todavia, existir, no que tange à regularidade fiscal, documento(s) que apresente(m) alguma restrição. Nesse caso, tendo a licitante atendido aos demais requisitos do edital, a sessão será suspensa, aplicando-se as disposições do artigo 17 do **Decreto Municipal nº 56.475/15** previstas para regularização da documentação fiscal.

14. DA APRESENTAÇÃO DOS ENVELOPES E DA DOCUMENTAÇÃO

14.1. Os **Envelopes** apresentados pelas empresas participantes nos termos do **item 2** deste Edital deverão ser opacos, indevassáveis, impedindo a identificação do seu conteúdo, lacrados e subscritos com os seguintes dados:

14.1.1. Endereçamento:

- Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – **COHAB-SP**

- Comissão Permanente de Licitação – **COPEL**

- **TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 – PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017-0.135.220-2**

14.1.2. Número dos Envelopes e referência ao conteúdo:

- **ENVELOPE Nº 1 - PROPOSTA COMERCIAL**

- **ENVELOPE Nº 2 - HABILITAÇÃO**

14.1.3. Identificação:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- Firma Individual ou Razão Social ou Denominação Social e endereço completo da licitante.

14.2. Os documentos apresentados neste certame deverão:

14.2.1. Estar com o **PRAZO DE VALIDADE** em vigor.

14.2.1.1. Será considerado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, se outro não constar de lei específica ou do próprio documento, **exceto para a Certidão Negativa de Pedido de Falência e Concordata e/ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial**, cujo prazo deverá estar em conformidade com o **subitem 17.1.3.3.** deste Edital.

14.2.2. Ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial, não sendo aceitos documentos na forma de fac-símile, nem tampouco por meio de protocolo.

14.2.3. Ser subscritos pelo(s) representante(s) legal(is) da empresa ou procurador com poderes específicos, com identificação clara de seu subscritor.

14.2.4. Ser compatíveis com as respectivas inscrições nas esferas federal, estadual e municipal, sendo vedada, na apresentação, a mesclagem dos documentos de estabelecimentos diversos (números de inscrição no CNPJ, IE e CCM).

14.2.5. Estar rubricados, colecionados e numerados em ordem sequencial, **PREFERENCIALMENTE ACONDICIONADOS EM PASTAS COM DOIS FUIROS**, de acordo com as prescrições deste Edital.

14.3. A aceitação dos documentos obtidos via internet ficará condicionada à confirmação de sua validade e autenticidade, também por esse meio eletrônico.

14.4. Não serão aceitas certidões positivas de débito, exceto quando constar da própria certidão ressalva que autorize a sua aceitação.

14.5. As licitantes deverão apresentar os documentos estritamente necessários, evitando duplicidade e a inclusão de outros, supérfluos ou dispensáveis.

15. DO ENVELOPE Nº 1 – PROPOSTA COMERCIAL

15.1. O Envelope nº 1 deverá conter:

15.1.1. PROPOSTA COMERCIAL impressa em papel timbrado da licitante, sem emendas, rasuras, borrões, entrelinhas, acréscimos ou supressões que impeçam a verificação da legitimidade do documento, em via única, contendo a identificação, o endereço completo, a inscrição no CNPJ, datada e assinada pelo representante legal da empresa, com identificação clara de seu subscritor, obedecido o modelo **Anexo 2** deste Edital.

15.1.2. A Proposta Comercial deverá:

15.1.2.1. Indicar o valor total proposto para execução dos serviços descritos neste Edital e seus Anexos, consideradas as características e o prazo de execução do objeto, nele contidas todas as despesas que incidirem sobre os preços.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 15.1.2.2.** O valor da proposta deverá ser especificado nos termos do **item 13** do **TERMO DE REFERÊNCIA - ANEXO 11** deste edital, obedecido o modelo **Anexo 2** deste Edital.
- 15.1.2.3.** Ser apresentada acompanhada da **DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES E REQUISITOS DE HABILITAÇÃO**, em papel timbrado da empresa, nos termos do modelo **Anexo 4** deste Edital.
- 15.1.2.4.** Ter prazo de validade, não inferior a 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de sua apresentação. Na hipótese de dilação do prazo da Proposta Comercial, por solicitação da **COHAB-SP** e mediante a concordância expressa da licitante, deverão ser mantidas as condições propostas, em especial o preço.
- 15.1.2.4.1.** Antes de expirar o período de validade original da Proposta Comercial, a **COHAB-SP** poderá solicitar que a licitante estenda este período de vigência por um prazo de mais 60 (sessenta) dias. A solicitação e as correspondentes respostas deverão ser por escrito, sem que isto implique em alteração na proposta comercial apresentada.
- 15.1.2.5.** Ser elaborada levando em consideração todas as instruções, condições, quadros, documentos padrão, exigências, decretos, normas e especificações citadas neste Edital e seus Anexos, incluindo no preço proposto todos os custos diretos e indiretos necessários ao fiel cumprimento do objeto contratual.
- 15.1.3.** Para fins de referência, o custo estimado pela **COHAB-SP** para execução dos serviços objeto da presente licitação, tem como base os valores mencionados no Orçamento **item 13** do **Termo de Referência**.
- 15.1.4.** A data base econômica da proposta será a do mês de sua apresentação, independentemente de sua omissão ou de qualquer outra data aposta na planilha da licitante.
- 15.1.5.** O preço ofertado constitui a única e completa remuneração dos serviços licitados e deve incluir toda e qualquer despesa necessária à concretização do objeto.
- 15.1.6.** Não se admitirá proposta que apresente preços simbólicos, irrisórios, inexecutáveis, assim considerados aqueles que não demonstrem sua viabilidade através de documentação hábil, ou de valor zero, incompatível com os preços dos insumos e salários de mercado, acrescidos dos respectivos encargos, exceto quando se referir a material e instalações de propriedade da própria licitante, para os quais haja renúncia de parcela ou totalidade da remuneração.
- 15.1.7.** A **COPEL** poderá, a qualquer tempo, solicitar às licitantes mais informações sobre a composição dos preços ou outros esclarecimentos que julgar necessário, assim como a comprovação, através de composições e justificativas técnicas, de que os preços que compõem a proposta são compatíveis com os de mercado e com o objeto licitado.

16. DO ENVELOPE Nº 2 – HABILITAÇÃO

16.1. O Envelope nº 2 – **HABILITAÇÃO** – deverá ser composto pelos seguintes documentos:

- 16.1.1.** **Certificado de Registro Cadastral** na categoria correspondente, condizente e compatível com o objeto desta licitação, expedido para as empresas **CADASTRADAS** por órgão da Administração

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Pública. A comprovação dar-se-á por meio da apresentação de cópia reprográfica devidamente autenticada, no prazo de validade do certificado e de cada documento nele mencionado.

16.1.1.1. O **Certificado de Registro Cadastral** deverá **mencionar, expressamente**, os documentos exigidos no artigo 27 a 31 da Lei nº 8.666/93 que ele substitui. Todos os documentos devem estar dentro do seu prazo de validade. Na ausência de um ou mais documentos exigidos, ou se estiver(em) vencido(s), deverá(ão) ser anexado(s) ao Certificado de Registro Cadastral o documento válido e/ou a(s) cópia(s) reprográfica(s) autenticada(s) do(s) referido(s) documento(s), conforme o caso.

16.1.2. **Protocolo de entrega** emitido pela **COHAB-SP** para as empresas **NÃO CADASTRADAS**, relativo à **apresentação dos documentos relacionados no item 17** deste Edital, em atendimento aos artigos 22, §§2º, 9º e 27 a 31 da Lei nº 8.666/93, na forma prescrita no **item 5** deste Edital.

16.1.3. Declarações:

16.1.3.1. Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo à Habilitação e aceitação das condições do Edital e seus anexos, em papel timbrado da empresa, nos termos do modelo **Anexo 5** deste Edital.

16.1.3.2. Declaração de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e tampouco menor de dezesseis anos, salvo a partir dos quatorze anos, na condição de aprendiz, em cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, em papel timbrado da empresa, nos termos do modelo **Anexo 6** deste Edital.

16.1.3.3. Declaração de Rigorosa Observância das Normas de Segurança e Medicina do Trabalho, constantes da Consolidação das Leis do Trabalho, da Portaria nº 3.214/78 do Ministério do Trabalho e de outras disposições acerca da matéria, em atendimento ao disposto no Parágrafo Único do Artigo 117 da Constituição do Estado de São Paulo, em papel timbrado da empresa, nos termos do modelo **Anexo 7** deste Edital.

16.1.3.4. Declaração de que dispõe de instalações, de aparelhamento e de pessoal técnico de nível superior, adequados e disponíveis, para a realização do objeto do certame, nos termos do **Anexo 9** deste Edital.

16.1.3.5. Relação nominal da equipe técnica mantida pela licitante, devidamente assinada pelo representante legal, em regime permanente, com as respectivas qualificações profissionais, que deverão possuir habilitação compatível com os serviços correspondentes ao objeto da licitação, nos termos do **Anexo 10** deste Edital.

16.1.4. Qualificação Técnica - Como forma de qualificação técnica a empresa deverá apresentar:

16.1.4.1. Experiência – Atestados/Certidões que comprovem a execução de estudos similares ao conteúdo e porte do projeto pela empresa, associados ou membros da equipe.

16.1.4.2. Apresentação do perfil dos membros que farão parte da equipe através de **curriculum vitae e/ou atestados** considerando necessários:

16.1.4.2.1. Coordenador Geral - Os trabalhos deverão contar com 1 (um) Coordenador Geral, ligado à Contratada, que será responsável pelos serviços prestados

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

e pelas definições estratégicas em todas as etapas de desenvolvimento dos trabalhos, com formação acadêmica mínima de nível superior completo e pós-graduação em alguma das áreas afins (engenharia, arquitetura e urbanismo, administração, economia ou jurídica). O coordenador Geral constituirá pessoa distinta dos demais profissionais especialistas e assistentes.

16.1.4.2.2. Técnicos Especialistas – Coprovação através de documentação/declaração de que alocará no projeto ao menos 3 (três) profissionais especialistas com formação acadêmica mínima de nível superior completo e conhecimento específico comprovado, sendo:

- 01 especialista em Economia ou Administração de empresas ou Engenharia;
- 01 especialista em Arquitetura e urbanismo, e
- 01 especialista em Direito.

16.1.4.2.3. Técnicos Assistentes: Comprovação através de documentação/declaração de que alocará no projeto ao menos 2 (dois) profissionais assistentes com formação acadêmica mínima de nível superior completo.

16.1.4.2.4. A contratada se compromissará em manter a equipe apresentada na proposta até o final da prestação dos serviços, mesmo que associada, colegiada ou consorciada, desde que comprovada com contratos de prestação de serviços. Caso seja necessária alguma substituição, esta poderá ser realizada a qualquer momento, desde que observado o mesmo perfil do profissional originalmente indicado e previamente informado à contratante.

16.1.4.3. Atestados emitidos pela mesma pessoa jurídica serão considerados como um só atestado, salvo se constituírem projetos de natureza diferente.

16.1.4.4. Serão desconsiderados os documentos que contiverem omissões ou estiverem incompletos.

16.1.5. Prova do **recolhimento da garantia para licitar** junto à Tesouraria da **COHAB-SP**, nos termos do **subitem 12.2.** deste edital.

17. DAS LICITANTES NÃO CADASTRADAS

17.1. As licitantes **não cadastradas** por órgão da Administração Pública, na categoria correspondente, condizente e compatível com o objeto do presente Edital, poderão participar deste certame, nos termos do artigo 22, §§2º e 9º da Lei nº 8.666/93, desde que apresentem os documentos relacionados nos artigos 27 a 31 do mesmo diploma legal, no prazo estabelecido no **subitem 5.1.2.1 deste Edital**, conforme segue:

17.1.1. Habilitação Jurídica - Além dos documentos que constam dos subitens 16.1.2 e 16.1.3 retro, deverão apresentar também:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 17.1.1.1.** Registro empresarial, no caso de empresa individual.
- 17.1.1.2.** Certidão simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado onde se situa a sede da licitante, ou ato constitutivo e alterações subsequentes, devidamente registrado em se tratando de sociedade empresária, e no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.
- 17.1.1.3.** No caso de sociedade simples, prova de inscrição do Contrato Social no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede e da diretoria em exercício, se for o caso.
- 17.1.1.4.** Decreto de autorização, em se tratando de sociedade estrangeira com atividade no País, bem como o registro e a autorização - quando a atividade assim o exigir - para o regular funcionamento, expedido(s) pelos Órgãos(s) competente(s).

17.1.2. Regularidade Fiscal, Previdenciária e Trabalhista.

- 17.1.2.1.** Prova de inscrição junto ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - **CNPJ**.
- 17.1.2.2.** Prova de inscrição junto ao cadastro de contribuintes estadual ou municipal se houver, relativo à sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto licitado.
- 17.1.2.3.** Comprovação de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia - CRF.
- 17.1.2.4.** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos da Lei Federal nº 12.440/11.
- 17.1.2.5.** Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, e das contribuições junto ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, da sede da licitante, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014.
- 17.1.2.6.** Na hipótese de licitante com sede no Estado de São Paulo. Certidão de Regularidade para com a Fazenda Estadual da sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e relativa aos tributos relacionados com a prestação licitada, da seguinte forma:
 - 17.1.2.6.1.** Certidão emitida pela Secretaria de Estado dos Negócios da Fazenda de São Paulo atestando inexistência de débitos inscritos e não inscritos na dívida ativa.
 - 17.1.2.6.2.** Certidão da Secretaria de Estado dos Negócios da Fazenda de São Paulo atestando inexistência de débitos não inscritos, juntamente com a certidão negativa de débitos tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo, expedida pela Procuradoria Geral do Estado, atestando a inexistência de débitos inscritos.
 - 17.1.2.6.3.** Tratando-se de licitante com sede em outro Estado da Federação, deverá apresentar certidão de regularidade para com a Fazenda Estadual atestando a inexistência de débitos não inscritos/lançados e inscritos em dívida ativa.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

17.1.2.7. Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal da sede da licitante, relativa aos tributos mobiliários relacionados com a prestação licitada.

17.1.2.7.1. Tratando-se de licitante com sede fora do Município de São Paulo - e que esteja cadastrada como contribuinte neste Município - deverá apresentar prova de regularidade para com a Fazenda do Município de São Paulo, relativa aos tributos relacionados com a prestação licitada.

17.1.2.7.2. A licitante com sede fora do Município de São Paulo - e que não esteja cadastrada como contribuinte neste Município - deverá **apresentar declaração**, firmada pelo representante legal, sob as penas da Lei, **do não cadastramento e de que nada deve à Fazenda do Município de São Paulo**, relativamente aos tributos relacionados com a prestação licitada, nos termos do modelo **Anexo 8** deste Edital.

17.1.2.8. A licitante poderá comprovar a Regularidade, também por meio de:

17.1.2.8.1. Certidão Positiva com efeito de negativa.

17.1.2.8.2. Certidões Positivas cujos débitos estejam judicialmente garantidos ou com sua exigibilidade suspensa por decisão judicial, apresentando neste caso, certidão de objeto e pé de todas as ações ajuizadas, que demonstrem essa situação.

17.1.3. Qualificação Econômico-Financeira

17.1.3.1. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data da apresentação da proposta.

17.1.3.1.1. Quando a empresa licitante for constituída por prazo inferior a 01 (um) ano, o balanço anual será substituído por balanço parcial (balanço mensal) e demonstrações contábeis relativas ao período do seu funcionamento.

17.1.3.1.2. A avaliação do balanço patrimonial e demonstrações contábeis e financeiras do exercício social, será feita com a aplicação dos seguintes índices:

a. Índice de Liquidez Geral:

$$\text{ILG} = \frac{\text{AC} + \text{ANC (RLP)}}{\text{PC} + \text{PNC}} \geq 1,0 \text{ (maior ou igual a um)}$$

Onde:

AC = Ativo Circulante

ANC (RLP) = Ativo Não Circulante (Realizável a Longo Prazo)

PC = Passivo Circulante

PNC = Passivo Não Circulante

17.1.3.2. Prova de Capital Social correspondente, no mínimo, ao valor indicado no **item 14** do **Quadro Resumo** deste Edital, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de Sociedade Empresária, ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, em se

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

tratando de Sociedade Simples, até a data de abertura do certame. Será levado em consideração para análise o capital social registrado até o mês de apresentação da proposta, na forma da Lei, admitida a atualização para esta data através de índices oficiais.

17.1.3.3. Certidão Negativa de Pedido de Falência, concordata e/ou recuperação judicial ou extrajudicial, expedidas pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em data não superior a 60 (sessenta) dias da data de abertura do certame, se outro prazo não constar do documento.

17.1.3.3.1. No caso de sociedade simples, a licitante deverá apresentar certidão dos processos cíveis em andamento, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura do certame, se outro prazo de validade não constar do documento.

17.1.3.3.2. No caso de certidão positiva, a licitante deverá juntar a(s) certidão(ões) de objeto e pé, expedida(s) pelo ofício competente, esclarecendo o posicionamento da(s) ação(ões).

17.1.4. Prova do **recolhimento da garantia** para licitar junto à Tesouraria da **COHAB-SP**, nos termos dos **subitem 12.2**, deste edital.

17.1.5. Apresentar todos os documentos referentes à **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA** citados no **item 16.1.4.**, deste Edital.

18. DA ABERTURA DOS ENVELOPES E PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO

18.1. Os envelopes deverão ser protocolados na COPEL, conforme disposições do **item 2** do presente Edital, com registro do dia e horário do recebimento, não sendo aceitos, após o horário, adendos, acréscimos, supressões ou esclarecimentos a respeito de seus conteúdos.

18.2. Na sessão de abertura do certame, a Comissão de Licitação comunicará aos presentes quais licitantes poderão se valer dos benefícios da Lei Complementar nº 123/06, **com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 147/14, bem como as disposições do Decreto Municipal nº 56.475/15**, conforme disposições do **item 13** deste Edital.

18.3. Na sessão pública citada no **item 2.2** do Edital, a Comissão de Licitação procederá à abertura dos **Envelopes nº 1 – PROPOSTA COMERCIAL**, devendo a documentação de seu conteúdo ser examinada e rubricada pela Comissão e pelos presentes que o desejarem.

18.4. Os **Envelopes nº 2 – HABILITAÇÃO** - também serão rubricados por todos os presentes e pela Comissão, que os manterá em envelope lacrado, até a data da abertura.

18.5. A Comissão de Licitação examinará, julgará e classificará as Propostas apresentadas de acordo com os critérios estabelecidos no **item 19** deste Edital.

18.6. Os documentos destinados à habilitação serão examinados pela Comissão de Licitação de acordo com as disposições do **item 20** do presente Edital.

18.7. A **COHAB-SP** se reserva o direito de efetuar as diligências que julgar necessárias para aferir se a documentação e informações apresentadas pelas licitantes atendem aos requisitos estabelecidos neste Edital e na legislação pertinente.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 18.8.** A **COPEL** poderá divulgar o resultado das análises na sessão pública de abertura das propostas comerciais ou dos documentos de habilitação, ou ainda, sendo inviável essa hipótese, suspender os trabalhos para análise da documentação, comunicando o resultado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.
- 18.9.** Na inexistência de renúncia ao direito de recorrer, decorrido o prazo recursal contra o julgamento da classificação e/ou decididos os eventuais recursos interpostos, a **COPEL** designará local, dia e hora, para a realização da sessão pública de abertura dos **Envelopes nº 2 - HABILITAÇÃO** das licitantes classificadas **até os três primeiros lugares** e devolução dos envelopes, devidamente lacrados, pertencentes às empresas desclassificadas no presente certame.
- 18.9.1.** Na hipótese de julgamento em sessão pública, e havendo renúncia expressa de todas as licitantes quanto à interposição de recurso relacionado com a fase de classificação, poderão ser abertos, na mesma sessão, os **Envelopes nº 2 - HABILITAÇÃO** - das licitantes classificadas **até os três primeiros lugares**.
- 18.10.** De cada sessão pública, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, da qual constarão obrigatoriamente todas as manifestações e respectivos esclarecimentos, devendo ser assinada pelos membros da **COPEL** e pelos representantes legais presentes.

19. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

- 19.1.** O julgamento obedecerá ao critério estabelecido no **item 15 do Quadro Resumo** deste Edital, atendidas as especificações desta **TOMADA DE PREÇOS**.
- 19.2.** Para a classificação das Propostas Comerciais, na ocorrência de participação no certame de microempresa, empresa de pequeno porte e sociedades cooperativas, deverão ser observadas as disposições do **item 13** deste Edital.
- 19.3.** A **COPEL** examinará as Propostas apresentadas quanto à conformidade e compatibilidade com os requisitos e especificações do presente Edital.
- 19.4.** Serão **desclassificadas**:
- 19.4.1.** As propostas que não atenderem às exigências deste Edital.
- 19.4.2.** As propostas incompletas, que não considerarem a totalidade dos serviços necessários à execução do objeto da presente licitação e/ou deixar de apresentar qualquer documento exigido.
- 19.4.3.** As propostas que apresentarem preços excessivos, assim considerados os valores superiores aos totais constantes no **Orçamento Prévio – item 13 do Termo de Referência**, ou manifestamente inexequíveis, nos termos do artigo 48 da Lei nº 8.666/93 atualizada.
- 19.5.** Ocorrendo a desclassificação de todas as propostas, a **COHAB-SP** poderá fixar às licitantes, o prazo de 08 (oito) dias úteis para apresentação de outras propostas, escoimadas dos vícios que deram causa à desclassificação, nos termos do art. 48, § 3º, da Lei nº 8.666/93.
- 19.6.** As propostas apresentadas em conformidade serão **classificadas** em ordem crescente de **MENOR PREÇO TOTAL** ofertado, nos termos estabelecidos no parágrafo 3º, do art. 45, da Lei 8.666/93, observados os critérios estabelecidos no **item 13** deste Edital, na hipótese de participação de microempresa, empresa de pequeno porte e sociedades cooperativas.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 19.7. No caso de empate, a classificação se dará, obrigatoriamente, por sorteio em ato público, para o qual todas as licitantes serão convocadas, nos termos do parágrafo 2º, do art. 45, da Lei 8.666/93.
- 19.8. No caso de empate, decorrente da participação de microempresas, empresas de pequeno porte e sociedades cooperativas, observar-se-ão as disposições do artigo 19, parágrafo 1º do Decreto Municipal nº 56.475/15.
- 19.9. O resultado da classificação será comunicado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC, com abertura do respectivo prazo legal.

20. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

- 20.1. Abertos os **Envelopes n.º 2 - HABILITAÇÃO** das licitantes **classificadas até os três primeiros lugares**, a **COPEL** procederá à habilitação ou inabilitação dessas empresas, nos termos da documentação apresentada no **item 16**, bem como **item 17**, quando for o caso, do presente Edital.
- 20.2. Serão inabilitadas as licitantes que deixarem de apresentar qualquer documento exigido neste Edital, ou que apresentem qualquer documento fora de seu prazo de validade, ou, ainda, que não preencherem qualquer de seus requisitos.
- 20.3. A **COPEL**, quando for o caso, procederá à abertura e apreciação da documentação relativa à **HABILITAÇÃO** de tantos concorrentes classificados quantos forem os inabilitados, sempre em sessão pública.
- 20.4. Ocorrendo a inabilitação de todas as licitantes, a **COHAB-SP** poderá fixar o prazo de 08 (oito) dias úteis para apresentação de nova documentação, escoimada dos vícios que deram causa à inabilitação, no termos do artigo 48, parágrafo 3º da Lei nº 8.666/93.
- 20.5. Será **DECLARADA VENCEDORA** do certame a licitante **CLASSIFICADA e HABILITADA**, com a proposta de **MENOR PREÇO TOTAL** ofertado para execução dos serviços objeto deste certame, observados os critérios relativos à participação de microempresas, empresas de pequeno porte e sociedades cooperativas, nos termos do **item 13** deste Edital.
- 20.6. As microempresas e empresas de pequeno porte, por ocasião da participação em certames licitatórios, deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que apresente alguma restrição.
- 20.7. Na fase de habilitação, deverá ser apresentada e conferida toda a documentação e, havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal, será assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado vencedor do certame, prorrogável por igual período, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.
- 20.8. A prorrogação do prazo previsto no **item 20.7**. deverá ser concedida pelo presidente da comissão de licitação quando requerida pelo licitante, a não ser que exista urgência na contratação ou prazo insuficiente para o empenho, devidamente justificados.
- 20.9. A não regularização da documentação no prazo previsto no **item 20.7**. implicará decadência do direito à contratação, ensejando a aplicação das sanções cabíveis e a avaliação quanto ao prosseguimento do certame, nos termos do artigo 22 deste decreto.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

21. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO

21.1. Decorrido o prazo recursal contra o julgamento proferido e/ou decididos os eventuais recursos interpostos, a **COPEL** encaminhará o processo à Autoridade Superior para a **HOMOLOGAÇÃO** e a **ADJUDICAÇÃO** deste procedimento licitatório.

22. DA IMPUGNAÇÃO/DOS RECURSOS

22.1. O presente Edital poderá ser impugnado, no todo ou em parte, de acordo com as prescrições contidas no artigo 41 da Lei nº 8.666/93.

22.2. As disposições regulamentares em matéria recursal são as previstas no artigo 109 da Lei nº 8.666/93, obedecidos rigorosamente os prazos e processamentos ali consignados.

22.3. As defesas, impugnações, recursos, pedidos de reconsideração, representações e reclamos de qualquer natureza, deverão ser formulados por escrito, assinados pelo representante legal da licitante, com comprovação dessa qualidade, protocolados na **COPEL**, no endereço indicado no **item 19 do Quadro Resumo** do presente Edital, no horário das 9h às 16h30, em estrita observância ao respectivo prazo legal.

22.4. As impugnações e recursos deverão ser endereçados ao Presidente da **COPEL** para análise e, se for o caso, reconsideração da decisão que deu origem a irrisignação da licitante. Na hipótese de manutenção da decisão, a **COPEL** encaminhará o recurso à autoridade superior, devidamente informado, para decisão, com observância dos prazos legais.

22.5. As intimações dos atos administrativos decorrentes desta licitação dar-se-ão por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

22.5.1. A divulgação no DOC poderá ser dispensada se a decisão for veiculada em sessão de julgamento na qual estejam presentes todos os responsáveis legais das licitantes, quando poderá ser feita por comunicação direta aos interessados e lavrada em ata.

22.6. A interposição do recurso será comunicada às demais licitantes, que poderão impugná-lo no prazo legal.

23. DA CONTRATAÇÃO

23.1. A licitante vencedora deverá comparecer para assinar o contrato, **no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data do recebimento da convocação**, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da **COHAB-SP**.

23.1.1. O contrato deverá ser assinado pelo representante legal da licitante vencedora – **diretor, sócio ou procurador** – mediante apresentação dos instrumentos necessários à comprovação daquela qualidade (instrumentos societários, procuração, cédula de identidade etc.).

23.1.2. A garantia para contratar será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato, complementada, se necessário, nos termos do parágrafo segundo, parágrafo 2º do artigo 56 da Lei 8.666/93 atualizada.

23.2. Para a assinatura do contrato, a licitante vencedora deverá, ainda, substituir os documentos de habilitação cujos prazos de validade estiverem vencidos.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

23.3. Para a assinatura do contrato a **COHAB-SP** fará consulta ao **CADIN** no site <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadin/> para a devida constatação de que a empresa a ser contratada não esteja inscrita no **CADIN** – Cadastro Informativo Municipal da Prefeitura do Município de São Paulo.

23.3.1. No caso da existência de registro no **CADIN MUNICIPAL** ficará a **COHAB-SP** impedida de celebrar o ajuste, conforme as disposições do artigo 3º, inciso I, da Lei Municipal nº 14.094/05 regulamentada pelo Decreto Municipal nº 47.096/2006.

23.4. Se a licitante vencedora não comparecer para assinar ou não aceitar o instrumento contratual, a **COHAB-SP** convocará as licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pela primeira classificada, inclusive quanto ao preço, ou revogará a licitação, conforme disposto no artigo 64, parágrafo 2º, da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo à aplicação da penalidade prevista no **item 18.1** do **Quadro Resumo**.

24. DAS CONDIÇÕES E EXIGÊNCIAS PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

24.1. A **LICITANTE CONTRATADA** deverá cumprir as condições e exigências para a execução dos serviços estabelecidas na **Cláusula Quinta** da **Minuta de Contrato – Anexo 1**, bem como no **TERMO DE REFERÊNCIA - ANEXO 11** do Edital, sem prejuízo de qualquer outra disposição consignada neste Edital, demais anexos, e no futuro contrato.

25. DA FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

25.1. A **COHAB-SP** reserva-se o direito de exercer diretamente por si, ou por intermédio de terceiros, devidamente credenciados, ampla e **completa fiscalização do cumprimento das obrigações** atribuídas à **LICITANTE CONTRATADA** em todas as fases da execução do objeto, sem prejuízo de nenhuma outra disposição consignada naquele instrumento e/ou neste Edital.

25.2. A fiscalização exercida pela **COHAB-SP**, ao seu exclusivo interesse, não exclui nem reduz a responsabilidade da **LICITANTE CONTRATADA**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade; esta fiscalização não implicando em co-responsabilidade da **COHAB-SP** e/ou seus prepostos.

26. DOS PREÇOS/DO REAJUSTE

26.1. Os preços remunerarão todas as despesas necessárias à execução dos serviços e obras.

26.2. Não caberão reajustes de preços, considerando o prazo de execução dos serviços inferior a um ano.

26.3. Os preços oferecidos na proposta vencedora não serão atualizados para fins de contratação.

27. DAS MEDIÇÕES E DO PAGAMENTO

27.1. O pagamento será feito em **3 (três) parcelas**, em ordem cronológica das etapas, em percentuais do valor total do contrato e em prazo de até **10 dias** a contar do **cumprimento e aceite de cada atividade prevista no cronograma** abaixo descrito:

| | | | |
|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Ordem de Início (OIS) | = OIS + 70 dias | = OIS + 130 dias | = OIS + 160 dias |
|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

| | | | |
|---|-----|-----|-----|
| Etapa 1- Pesquisas/Estudos preliminares | 30% | | |
| Etapa 2- Relatório Detalhado/Cenários | | 30% | |
| Etapa 3- Relatório Final | | | 40% |

27.2. A **LICITANTE CONTRATADA** deverá atender ao disposto na **Cláusula oitava** da **MINUTA DE CONTRATO – ANEXO 1 do Edital**, sem prejuízo de qualquer outra disposição consignada neste Edital, demais anexos e no futuro contrato.

28. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LICITANTE CONTRATADA

28.1. A **LICITANTE CONTRATADA** deverá cumprir as obrigações e responsabilidades previstas na **Cláusula Nona** da **MINUTA DE CONTRATO – ANEXO 1 do Edital**, bem como no **TERMO DE REFERÊNCIA - ANEXO 11** do Edital, sem prejuízo de qualquer outra disposição consignada neste Edital, demais anexos, e no futuro contrato.

29. DAS RESPONSABILIDADES DA COHAB-SP

29.1. As responsabilidades da **COHAB-SP** estão previstas na **Cláusula Décima** da **Minuta de Contrato – Anexo 1**, sem prejuízo de qualquer outra disposição consignada neste Edital, demais anexos, e no futuro contrato.

30. DAS PENALIDADES

30.1. O não cumprimento das obrigações do ajuste decorrente deste certame pela licitante contratada dará ensejo à aplicação das penalidades previstas no **item 18 do Quadro Resumo** deste Edital, na **Cláusula Décima Sétima** da **Minuta de Contrato – Anexo 1** do Edital, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente.

31. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

31.1. Caso necessário, poderão ser realizadas reuniões técnicas, sempre que convocadas pela **COHAB-SP** ou solicitadas pela **LICITANTE CONTRATADA**, as quais deverão contar com a presença do Coordenador Geral, previsto no **subitem 11.2.1. do TERMO DE REFERÊNCIA - ANEXO 11** do Edital.

31.2. Previamente à emissão do Atestado de Execução dos Serviços, a **COHAB-SP**, mediante análise técnica dos serviços, poderá solicitar adequações, sem ônus adicional à **COHAB-SP**.

31.3. A **LICITANTE CONTRATADA** assumirá integral responsabilidade pelos danos que causar à **COHAB-SP** e a terceiros, por si ou seus sucessores e representantes, na execução do objeto da presente licitação, isentando a **COHAB-SP** de qualquer ônus.

31.4. Ao participar da presente licitação, as empresas assumem integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 31.5.** As empresas devem ter pleno conhecimento das disposições constantes deste **Edital e respectivos anexos**, bem como de todas as suas condições, não podendo invocar nenhum desconhecimento, como elemento impeditivo da formulação de sua proposta.
- 31.6.** É facultado à **COPEL** ou autoridade superior, em qualquer fase da licitação, promover diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo, nos termos da legislação vigente.
- 31.7.** A licitante que vier a ser **CONTRATADA** fica obrigada a manter todas as condições de habilitação e qualificação demonstradas por ocasião desta licitação, durante a vigência do contrato, respondendo civil e criminalmente pela omissão de qualquer fato relevante.
- 31.8.** À licitante que vier a ser **CONTRATADA** é vedado, sem prévia autorização da **COHAB-SP**, prestar informações a terceiros sobre a natureza ou andamento dos trabalhos, objeto do futuro contrato, ou divulgá-las através da imprensa escrita ou falada e qualquer outro meio de comunicação.
- 31.9.** A abstenção do exercício, por parte da **COHAB-SP**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe assistem, ou sua concordância com atrasos no cumprimento de obrigações da licitante **CONTRATADA**, não afetará aqueles direitos ou faculdades que poderão ser exercidos a qualquer tempo, a seu critério exclusivo, e não alterará, de nenhum modo, as condições estipuladas neste contrato, nem obrigará a **COHAB-SP** relativamente a inadimplementos.
- 31.10.** Caso as licitantes desclassificadas/inabilitadas não retirem seus respectivos envelopes no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da homologação deste procedimento, serão eles destruídos.
- 31.11.** A **COHAB-SP** poderá revogar a licitação por interesse público, devendo anulá-la por ilegalidade, sempre em decisão fundamentada, nos termos do artigo 49, da Lei nº 8.666/93 e alterações.
- 31.12.** A contagem dos prazos estabelecidas neste Edital observará ao disposto no artigo 110 e parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.
- 31.13.** Caso a **COPEL** constate, no curso do procedimento licitatório, a participação de empresa que apresente quaisquer das situações previstas no **subitem 5.3** deste Edital, procederá à sua inabilitação, nos termos do artigo 43, parágrafo 5º, da Lei nº 8.666/93.
- 31.14.** A licitante vencedora poderá ser alijada do certame, em qualquer fase, se a **COHAB-SP** tiver conhecimento de fato desabonador à sua habilitação jurídica, regularidade fiscal, regularidade econômico-financeira e qualificação técnica, que não forem apreciados pela **COPEL**, supervenientes, ou só conhecidos após o julgamento.
- 31.15.** Constitui crime tentar impedir, perturbar ou fraudar a realização de procedimento licitatório, nos termos do artigo 93, da Lei nº 8.666/93, ensejando representação ao Ministério Público para propositura da ação penal cabível.
- 31.16.** Aplicar-se-ão às relações entre **COHAB-SP** e a licitante, o Código de Defesa do Consumidor – Lei Federal nº 8.078/90, a Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, a Lei Municipal nº 13.278/02, o Decreto Municipal nº 44.279/03, a Lei Complementar nº 123/06, a Lei Complementar nº 147/14, o Decreto Municipal nº 56.475/15 e demais normas correlatas.
- 31.17.** Para execução do ajuste decorrente deste procedimento, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste procedimento, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir ainda que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

31.18. Todos os elementos fornecidos pela **COHAB-SP**, que compõem o presente Edital e seus Anexos, são complementares entre si.

31.19. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas desta licitação.

32. DOS ANEXOS

32.1. Integram o presente Edital os seguintes Anexos:

ANEXO 1 - Minuta de Contrato

ANEXO 2 – Modelo - Proposta Comercial

ANEXO 3 -Modelo de Declaração – Microempresas, Empresas de Pequeno Porte e Sociedades Cooperativas

ANEXO 4 - Modelo de Declaração - Cumprimento das Condições e Requisitos de Habilitação

ANEXO 5 - Modelo de Declaração – Inexistência de Fato Impeditivo à Habilitação

ANEXO 6 - Modelo de Declaração – Emprego de Menor

ANEXO 7 - Modelo de Declaração – Normas de Segurança e Medicina do Trabalho

ANEXO 8 - Modelo de Declaração – Empresa não Cadastrada junto à PMSP

ANEXO 9 – Modelo de Declaração – Disponibilidade de Instalações, Aparelhamento e Pessoal Técnico

ANEXO 10 - Modelo de Declaração – Relação Nominal de Equipe Técnica

ANEXO 11 – Termo de Referência

ANEXO 12 – Anexos Técnicos – em CD

32.2. No caso de divergências entre os anexos juntados no processo e o CD fornecido pela **COHAB-SP** juntamente com o Edital, prevalecerão os dados constantes do processo que deu origem a presente licitação.

São Paulo, 01 de Março de 2018.

Afonso Celso Moraes Sampaio Neto
Presidente da **COPEL**

**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo****ANEXO 1
MINUTA DE CONTRATO**

CONTRATO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DENOMINADO POLO CIDADE TIRADENTES, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO E _____.

| QUADRO RESUMO | | | |
|--|-----------------|------------------|------------------|
| CONTRATO Nº _____ / _____ | | | |
| 1. Objeto Contratado: CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA A IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS, DENOMINADO POLO CIDADE TIRADENTES. | | | |
| 2. PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017-0.135.220-2 | | | |
| 3. Contratante: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP | | | |
| 4. Endereço (sede): Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andar – São Paulo – Capital | | | |
| 5. CNPJ: 60.850.575/0001-25 | | | |
| 6. Contratada: | | | |
| 7. CNPJ: | | | |
| 8. Endereço (sede): n° Bairro: Cidade: CEP: | | | |
| 9. Representante Legal: | | | |
| 10. CPF: RG: Cargo: | | | |
| 11. Residente e domiciliado: n° Bairro: Cidade: CEP: | | | |
| 12. Valor Total do Contrato: R\$ | | | |
| 13. Regime de Execução: execução indireta de empreitada por preço GLOBAL.. | | | |
| 14. Dotação Orçamentária: Órgão: 83.00 – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - Unidade: 83.10 – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - Programática: 16.122.3024.2.611 – Administração da Carteira Imobiliária - Despesa: 3.3.90.39.00 – Outros serviços de terceiros – Pessoa Jurídica - Fonte de Recurso: 09 – Recursos Próprios da Empresa Dependente - Nota de Reserva nº 07 – Emissão: 24/01/2018 | | | |
| 15. Nota de Empenho: nº _____ - Emissão: ____/____/____. | | | |
| 16. Prazo de execução dos serviços: 150 (cento e cinquenta), dias a contar da ordem de início dos serviços. | | | |
| 17. Ordem de início dos serviços: no prazo de até 10 (dez) dias corridos, contado a partir da data de assinatura do contrato. | | | |
| 18. Local de execução dos serviços: GLEBA SANTA ETELVINA III-B, SITUADA NO DISTRITO DE TIRADENTES – SÃO PAULO - SP | | | |
| 19. Reajuste: Não haverá reajustes, considerando o prazo de execução dos serviços. | | | |
| 20. Data Base: | | | |
| 21. Pagamento: O pagamento será feito em 3 (três) parcelas, em ordem cronológica das etapas, em percentuais do valor total do contrato e em prazo de até 10 dias a contar do cumprimento e aceite de cada atividade prevista no cronograma abaixo descrito: | | | |
| Ordem de Início (OIS) | = OIS + 70 dias | = OIS + 130 dias | = OIS + 160 dias |
| Etapa 1- Pesquisas/Estudos preliminares | 30% | | |
| Etapa 2- Relatório Detalhado/Cenários | | 30% | |
| Etapa 3- Relatório Final | | | 40% |
| 22. Garantia para Contratar: R\$ _____ (_____), correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do contrato. | | | |
| 23. Penalidades: | | | |
| 23.1. Advertência. | | | |
| 23.2. Multa de 0,01% (um centésimo por cento) sobre o valor do contrato por dia de atraso dos serviços, até o limite de 20 (vinte) dias | | | |

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

| |
|---|
| corridos, sob pena de rescisão contratual; 23.3. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato por sua inexecução parcial. 23.4. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato por sua inexecução total. |
| 24. Edital de Licitação: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 |
| 25. Observação: Este Quadro Resumo integra o presente contrato , sendo que os dados aqui apresentados não implicam em prejuízo de nenhuma cláusula, especificação e/ou responsabilidade que integram o inteiro teor deste instrumento contratual, bem como do Edital de Licitação que deu origem a este ajuste. |

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**, Sociedade de Economia Mista Municipal, identificada e qualificada nos termos dos **itens 3, 4 e 5 do Quadro Resumo** deste instrumento, aqui representada na forma de seu Estatuto Social pelos seus Diretores abaixo assinados, doravante designada simplesmente **CONTRATANTE** ou **COHAB-SP**, e de outro lado, a empresa _____, identificada e qualificada nos termos dos **itens 6, 7 e 8 do Quadro Resumo** deste instrumento, neste ato representada por seu Representante Legal abaixo assinado, nomeado e qualificado nos termos dos itens **9, 10 e 11 do Quadro Resumo** deste instrumento, doravante designada simplesmente **CONTRATADA** têm entre si, justa e contratada, a execução dos serviços descritos na Cláusula Primeira deste, em face do resultado obtido na **TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018** seus **ANEXOS e DOCUMENTOS**, integrantes deste instrumento para todos os fins de direito, e de acordo com as disposições da **Lei Federal nº 8.666/93** atualizada, da **Lei Municipal nº 13.278/02**, regulamentada pelo **Decreto Municipal nº 44.279/03**, com as alterações introduzidas pela **Lei Municipal nº 14.145/06**, do **Decreto Municipal nº 52.689/11**, do **Decreto Municipal nº 52.696/11**, com as alterações introduzidas pelo **Decreto Municipal nº 56.003/15**, da **Lei Complementar Federal nº 123/06**, da **Lei Complementar Federal nº 147/14**, do **Decreto Municipal nº 56.475/15**, demais legislação aplicável, e ainda, pelas seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Por força do presente instrumento contratual, a **CONTRATADA** obriga-se à: **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS de CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA A IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS, DENOMINADO POLO CIDADE TIRADENTES**, nos termos das especificações do **TERMO DE REFERÊNCIA – ANEXO 11 do Edital**, de acordo com a Proposta Comercial e demais elementos ofertados pela **CONTRATADA**, em atendimento à **TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018**, que passam a fazer parte integrante deste, independentemente de transcrição.

1.1.1. É objeto desta contratação a apresentação de estudos de modelagem econômico-financeira e jurídica para a melhor disponibilização deste ativo, com a análise da possibilidade de implantação do centro de comércio e serviços, denominado Polo Cidade Tiradentes, parcelamento do solo e demais usos passíveis de implementação, conforme legislação urbana em vigor.

1.1.2. Esta contratação visa fornecer cenários para o melhor planejamento financeiro e a tomada de decisões, sejam elas de curto, médio ou longo prazo. Dela, pretende-se obter os elementos necessários que possibilitem estimar o resultado econômico e o fluxo de caixa do projeto, além de possibilitar a simulação de diversos cenários e como esses podem impactar em cada variável, quais sejam: operacionais, financeiras, decisões de investimento, cenário econômico, entre outras.

1.2. Os serviços a serem executados estão relacionados no **TERMO DE REFERÊNCIA – constante do ANEXO 1 do Presente contrato**.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DO CONTRATO/DO REGIME DE EXECUÇÃO

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 2.1. O **valor total** para a execução dos serviços objeto do presente contrato apresenta-se no **item 12 do Quadro Resumo** deste instrumento, de acordo com a Proposta Comercial e respectiva planilha orçamentária e cronograma de desembolso financeiro constante **TERMO DE REFERÊNCIA – constante do ANEXO 11 do Edital**, que passa a integrar o presente contrato para todos os fins, independentemente de transcrição.
- 2.2. Os serviços ora contratados obedecerão ao **regime de execução** indicado no **item 13 do Quadro Resumo** deste instrumento.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RECURSOS FINANCEIROS

- 3.1. A **COHAB-SP** pagará as faturas correspondentes aos serviços contratados com recursos provenientes da **Dotação Orçamentária** e respectiva **Nota de Empenho** descritas nos **itens 14 e 15 do Quadro Resumo** deste instrumento, respectivamente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS / DA EMISSÃO DA ORDEM DE INÍCIO DOS SERVIÇOS

- 4.1. O prazo total de execução dos serviços decorrentes deste ajuste é estabelecido no **item 16 do Quadro Resumo** deste instrumento, contado da emissão da Ordem de Início dos Serviços - O.I.S.- pela **Diretoria de Patrimônio** da **COHAB-SP**.
- 4.2. A **Diretoria de Patrimônio** da **COHAB-SP** convocará a **CONTRATADA** para assinatura da Ordem de Início de Serviços – O.I.S., no prazo indicado no **item 17 do Quadro Resumo** deste instrumento.
- 4.3. A recusa ou o não comparecimento no prazo assinalado na convocação serão considerados inexecução total do objeto contratual e ensejarão a aplicação das penalidades previstas.
- 4.4. Eventuais interrupções no prazo de execução somente serão aceitas pela **COHAB-SP** se devidamente comprovados os fatos causadores das ocorrências inviabilizadoras e se os mesmos não decorrerem direta ou indiretamente de conduta dolosa ou culposa da **CONTRATADA**.
- 4.5. Quando, por motivos inequivocadamente alheios à vontade da **CONTRATADA**, ocorrer atrasos, devidamente demonstrados na forma do subitem anterior, a Diretoria de Patrimônio da **COHAB-SP**, a seu exclusivo critério, poderá conceder a prorrogação do prazo correspondente aos atrasos verificados.

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES E EXIGÊNCIAS PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- 5.1. A empresa contratada deverá cumprir as condições e exigências para a execução dos serviços estabelecidas no **Termo de Referência – Anexo 11 do Edital**, que passa a integrar o respectivo contrato para todos os fins, independentemente de transcrição.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO LOCAL DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- 6.1. Os serviços aqui contratados serão executados no local indicado no **item 18 do Quadro Resumo** deste instrumento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DOS PREÇOS /DO REAJUSTE

- 7.1. Os preços oferecidos na proposta da **CONTRATADA**, que integra o presente para todos os fins, remunerarão todas as despesas necessárias à execução dos serviços e não serão atualizados para fins desta contratação.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 7.2. Não caberá reajuste de preços, considerando o prazo de execução dos serviços inferior a um ano, aplicando-se, no que couber, as disposições dos Decretos Municipais 57.580/17 e 48.971/07.
- 7.3. As condições de reajuste previstas neste Contrato poderão ser alteradas em face de normas supervenientes sobre a matéria.
- 7.4. A data-base da Proposta Comercial apresentada pela **CONTRATADA**, nos termos do Edital de Licitação que deu origem a este ajuste, consta no **item 20** do **Quadro Resumo** do presente instrumento.

8. CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO

- 8.1. O pagamento dos serviços executados, constantes da medição, será realizado no prazo indicado no **item 21** do **Quadro Resumo** deste instrumento, após a aprovação formal e liberação da fatura pela **COHAB-SP**, devidamente aceita pela **Diretoria de Patrimônio** da **COHAB-SP**.
- 8.2. A fatura deverá ser encaminhada eletronicamente à **COHAB-SP**, mediante autorização prévia da **COHAB-SP** com o respectivo endereço eletrônico.
 - 8.2.1. Na hipótese de erro ou divergência com as condições contratadas, a fatura será recusada pela **COHAB-SP** mediante declaração expressa das razões da desconformidade, ficando estabelecido que o prazo para pagamento será contado a partir da data da apresentação da nova fatura, devidamente corrigida.
- 8.3. A **COHAB-SP** pagará as faturas somente à **CONTRATADA**, vedada sua negociação com terceiros ou colocação em cobrança bancária.
- 8.4. A **COHAB-SP** pagará à **CONTRATADA** o valor relativo aos serviços efetivamente realizados e aprovados, vedados quaisquer adiantamentos.
- 8.5. Deverão ser apresentados juntamente com a fatura, os comprovantes de recolhimento das contribuições previdenciárias do INSS, do FGTS e do ISSQN, bem como CNDT (Lei nº 12.440/11), para verificação da situação de regularidade da **CONTRATADA**.
 - 8.5.1. Caso a **COHAB-SP** constate a não regularidade nos pagamentos das contribuições acima referidas pela **CONTRATADA**, poderá comunicar o fato ao órgão competente, a fim de que sejam adotadas as providências cabíveis.
 - 8.5.2. A não regularidade nos pagamentos das contribuições poderá ainda acarretar eventual rescisão do contrato, uma vez descumprida pela **CONTRATADA** a obrigação prevista no artigo 55, inciso XIII da Lei nº 8.666/93, atualizada.
- 8.6. Os pagamentos observarão a legislação tributária vigente, bem como serão observados no que couberem, as retenções de ordem tributária previstas na Lei nº 8.212/91 complementada pelas Ordens de Serviço do INSS; na Lei nº 10.833/03; na Lei Municipal nº 13.701/03, com as modificações introduzidas pela Lei nº 14.042/05 (ISSQN), sem prejuízo do disposto nas demais normas fiscais aplicáveis.
- 8.7. A **CONTRATADA** executará o objeto deste ajuste, sujeitando-se aos ônus e obrigações estabelecidos na legislação civil, previdenciária, fiscal, trabalhista e acidentária aplicáveis, inclusive quanto aos registros, tributos e quaisquer outros encargos decorrentes desta contratação e/ou dos serviços que serão executados, os quais ficarão a cargo exclusivo da **CONTRATADA**, incumbindo a cada uma das partes as retenções legais pertinentes que lhes competirem.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 8.8. Haverá verificação no site <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadin/>, antes de todo e qualquer pagamento, para a devida constatação de que a **CONTRATADA** não esteja inscrita no CADIN – Cadastro Informativo Municipal, da Prefeitura do Município de São Paulo. Caso existam registros no CADIN, incidirão as disposições do artigo 3º da Lei Municipal nº 14.094/05, suspendendo-se o pagamento enquanto perdurar a inadimplência consignada naquele cadastro.
- 8.9. Os recursos financeiros para pagamento das faturas correspondentes aos serviços ora contratados estão consignados na **Cláusula Terceira** deste instrumento.
- 8.10. O pagamento dos serviços será realizado mediante crédito em conta corrente de titularidade da **CONTRATADA**, mantida na Caixa Econômica Federal, cujos dados deverão ser oportunamente especificados por ocasião da realização dos pagamentos.

9. CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

9.1. Sem prejuízo de quaisquer responsabilidades estabelecidas no Edital que deu origem a este contrato, bem como na legislação vigente ou demais cláusulas constantes deste contrato, compete a **CONTRATADA**:

- 9.1.1. Cumprir e fazer cumprir todas as normas e condições estabelecidas no presente Contrato.
- 9.1.2. Arcar com as despesas e manter os seguros necessários à proteção de seus funcionários e de seus bens envolvidos na prestação dos serviços.
- 9.1.3. Arcar com as despesas de transporte, pedágio, combustível, multas, tributos, encargos trabalhistas e previdenciários decorrentes da prestação dos serviços.
- 9.1.4. Arcar com as despesas diretas ou indiretas devidas aos seus funcionários no desempenho dos serviços contratados.
- 9.1.5. Contar, com a equipe, necessária à execução dos serviços conforme **item 11.2 do Termo de Referência – Anexo 11** do Edital, que passa a integrar o respectivo contrato para todos os fins, independentemente de transcrição.
- 9.1.6. Cumprir e fazer cumprir todas as normas, condições e prazos estabelecidos, obedecendo rigorosamente o disposto neste contrato, bem como no Edital, que deu origem a esta avença, independentemente de transcrição ou anexação.
- 9.1.7. Cumprir, durante toda a execução deste contrato, as disposições relativas às Normas de Segurança e Medicina do Trabalho, conforme parágrafo único, do artigo 117, da Constituição do Estado de São Paulo, bem como, as constantes no inciso XXXIII, do artigo 7º, da Constituição Federal.
- 9.1.8. Arcar com o pagamento de todos e quaisquer tributos, multas, encargos ou ônus oriundos do fornecimento provenientes deste contrato, principalmente os de natureza fiscal, previdenciária e trabalhista.
- 9.1.8.1. A inadimplência da **CONTRATADA**, com referência aos encargos estabelecidos na pertinente legislação, não transfere à COHAB-SP a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto deste contrato.
- 9.1.9. Responsabilizar-se por seus empregados, prepostos, colaboradores e terceirizados utilizados para a execução dos serviços contratados, os quais não terão qualquer vinculação empregatícia

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

com a **COHAB-SP**, e ainda descabendo a imputação a esta última, por consequência de qualquer obrigação previdenciária, trabalhista, tributária ou de qualquer outra natureza.

- 9.1.10.** Responsabilizar-se exclusivamente por qualquer dano por e/ou prejuízo causado na execução dos serviços, inclusive quanto a seus empregados, prepostos ou representantes, ou que por eles sejam causados, seja por culpa ou dolo.
- 9.2.** Caberá ainda, exclusivamente à **CONTRATADA**, a responsabilidade civil, criminal e trabalhista e por ações e atos de qualquer natureza praticados pelos empregados que prestarão serviços à **COHAB-SP**.
- 9.3.** A **CONTRATADA** se obriga a observar todas as fases relativas ao desenvolvimento dos trabalhos conforme descrito no **item 5 do Termo de Referência – Anexo 11 do Edital**, que passa a integrar o respectivo contrato para todos os fins, independentemente de transcrição.
- 9.4.** A **CONTRATADA** se obriga a cumprir rigorosamente o cronograma de atividades conforme estabelecido nos **itens 6 e 7 do Termo de Referência – Anexo 11 do Edital**, que passa a integrar o respectivo contrato para todos os fins, independentemente de transcrição.
- 9.5.** A **CONTRATADA** se obriga a entregar todos os produtos elencados no **item 5 do Termo de Referência – Anexo 11 do Edital**, que passa a integrar o respectivo contrato para todos os fins, independentemente de transcrição.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA COHAB-SP

- 10.1.** Sem prejuízo de qualquer responsabilidade estabelecida neste contrato, bem como na legislação vigente, compete à **COHAB-SP**:
- 10.1.1.** Expedir a ordem de início dos serviços e fornecer à **CONTRATADA** todas as informações necessárias à execução dos serviços provenientes deste contrato.
- 10.1.2.** Exigir da **CONTRATADA** o estrito cumprimento das normas e condições contratuais.
- 10.1.3.** Indicar, formalmente, o gestor e/ou fiscal para acompanhamento da execução contratual.
- 10.1.4.** Exercer a fiscalização dos serviços prestados por seus funcionários especialmente designados para este fim.
- 10.1.5.** Assegurar à **CONTRATADA** condições para o regular cumprimento de suas obrigações.
- 10.1.6.** Não permitir a intervenção de terceiros nos serviços.
- 10.1.7.** Registrar, para posterior correção por parte da **CONTRATADA**, as falhas detectadas na execução dos serviços, anotando devidamente as intercorrências que julgar necessárias.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO E VISTORIA

- 11.1.** A fiscalização exercida pela **COHAB-SP**, ao seu exclusivo interesse, não exclui nem reduz a responsabilidade da **CONTRATADA**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade; não implicando em co-responsabilidade da **COHAB-SP** e/ou seus prepostos.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS SEGUROS

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 12.1.** A **CONTRATADA** obriga-se a contratar e manter, na forma da lei, durante o prazo necessário à execução do objeto deste contrato, seguro total obrigatório contra acidentes de trabalho, correndo exclusivamente às suas expensas quaisquer despesas não eventualmente cobertas, apresentando os documentos que comprovem a sua efetivação e manutenção sempre que solicitados pela **CONTRATANTE**.
- 12.2.** O seguro previsto nesta cláusula será contratado diretamente pela **CONTRATADA**, que fica responsável por todos os atos decorrentes e inerentes à sua contratação e efetivação.
- 12.3.** Na hipótese de eventual prorrogação do prazo inicialmente previsto para a execução do objeto deste ajuste, a **CONTRATADA** deverá providenciar para que o seguro permaneça vigente durante todo o prazo contratual, sempre considerado o período previsto para a emissão do Termo de Recebimento Definitivo, apresentando, quando solicitado pela **CONTRATANTE**, os respectivos documentos que demonstrem o cumprimento da obrigação ora tratada.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA

- 13.1.** Para garantia do fiel cumprimento das obrigações previstas neste ajuste, a **CONTRATADA**, no ato da sua assinatura, prestou a correspondente garantia indicada no **item 22 do Quadro Resumo** deste instrumento, conforme previsto no **item 12 - subitem 12.4** do Edital que deu origem a esta avença.
- 13.2.** Na hipótese de utilização da garantia indicada no **item 22 do Quadro Resumo** no decorrer deste contrato, fica a **CONTRATADA** obrigada a complementá-la, para que atinja o valor constante no **subitem 13.1** desta cláusula.
- 13.3.** A **CONTRATADA** deverá manter válida a garantia (quando não for prestada em dinheiro ou títulos da dívida pública) durante todo o prazo de vigência do contrato, nele considerado, além do prazo de execução dos serviços, também o período previsto para a emissão do Termo de Recebimento Definitivo, sob pena de suspensão de eventuais pagamentos devidos pela **COHAB-SP**, sem prejuízo de serem aplicadas as demais penalidades previstas no contrato e na lei.
- 13.4.** A garantia será liberada ou restituída à **CONTRATADA** após a lavratura do Termo de Recebimento Definitivo dos Serviços e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ACEITAÇÃO DOS SERVIÇOS

- 14.1.** A aceitação dos serviços não exonerará a **CONTRATADA**, nem seus técnicos, da responsabilidade civil e técnica por futuros eventos, decorrentes ou relacionados com a sua execução, nos termos do Código Civil Brasileiro, da legislação ambiental e do Código de Defesa do Consumidor.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PROPRIEDADE DOS TRABALHOS

- 15.1.** Todos os originais de documentos, relatórios e desenhos técnicos, laudos de avaliação preparados pela **CONTRATADA** para execução dos serviços e obras contratados serão de propriedade da **CONTRATANTE**.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO TERMO DE RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

- 16.1.** A **CONTRATADA** deverá ao final do prazo contratual, solicitar em 02 (duas) vias, o recebimento dos serviços, tendo a **COHAB-SP** o prazo de até 15 (quinze) dias para lavrar o Termo de Recebimento Provisório dos Serviços.
- 16.1.1.** O Termo de Recebimento Provisório somente será lavrado se todos os serviços estiverem

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

concluídos e aceitos pela **COHAB-SP**, quando em contrário, será lavrado Termo de Não Recebimento, anulando a solicitação feita anteriormente. Deverá a **CONTRATADA**, depois de atendidas todas as eventuais exigências, solicitar novamente o recebimento.

- 16.2.** Decorridos 60 (sessenta) dias do Termo do Recebimento Provisório, desde que corrigidos eventuais defeitos surgidos neste período, a **CONTRATANTE**, mediante nova solicitação da **CONTRATADA**, deverá lavrar o Termo de Recebimento Definitivo.
- 16.3.** Caso a **CONTRATADA**, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contado do final da execução dos serviços e obras deste ajuste, não solicite os Termos de Recebimento Provisório e/ou Definitivo, conforme **subitens 16.1 e 16.2** desta Cláusula, os mesmos serão automaticamente emitidos pela **COHAB-SP**, no prazo de 10 (dez) dias úteis, observadas as demais exigências estabelecidas.
- 16.4.** Os Termos de Recebimento Provisório e Definitivo não eximirão a **CONTRATADA** das responsabilidades decorrente deste contrato e da legislação em vigor.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS PENALIDADES

- 17.1.** O não cumprimento das obrigações decorrentes deste contrato, pela **CONTRATADA**, dará ensejo à aplicação das penalidades previstas no **item 23 do Quadro Resumo** deste instrumento, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente.
- 17.2.** A inexecução parcial ou total deste contrato poderá ensejar sua rescisão nos termos dos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93 atualizada, podendo a **CONTRATADA** ser suspensa para licitar, impedida de contratar com a Administração Pública pelo período de até 01 (um) ano, e ainda, se for o caso, ser declarada inidônea.
- 17.3.** As penalidades eventualmente aplicadas serão irreversíveis, mesmo que os atos ou fatos que as originaram sejam reparados.
- 17.4.** As penalidades previstas não têm caráter compensatório, mas meramente moratório, e consequentemente o pagamento não exime a **CONTRATADA** da reparação de eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato tenha acarretado.
- 17.5.** Enquanto não forem cumpridas as condições contratuais estabelecidas, a **COHAB-SP** poderá reter o pagamento e a garantia contratual, sendo certo que nenhuma retenção isentará a **CONTRATADA** da responsabilidade pelos serviços prestados e pelas obrigações aqui assumidas.
- 17.6.** A abstenção por parte da **COHAB-SP**, do uso de quaisquer das faculdades contidas neste instrumento contratual, não importa em renúncia ao seu exercício.
- 17.7.** A aplicação de qualquer penalidade prevista neste contrato não exclui a possibilidade de aplicação das demais, bem como das penalidades previstas na Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores e na Lei Municipal nº 13.278/02, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 44.279/03, no que couber.
- 17.8.** Durante a execução dos serviços, a **CONTRATADA** deverá cumprir integralmente todas as suas obrigações trabalhistas. Caso a **COHAB-SP** constate o descumprimento de tais obrigações ou ainda tenha conhecimento de seu descumprimento através de informação prestada pela Delegacia Regional do Trabalho ou pelo Ministério Público do Trabalho, aplicar-se-ão à **CONTRATADA** as sanções contratuais previstas neste instrumento e na Lei Federal nº 8.666/93.
- 17.9.** Caso a **COHAB-SP** constate falsidade de declaração prestada por empresa proponente objetivando os benefícios da Lei Complementar nº 123/06, em seus artigos 42 a 45, regulamentados pelo Decreto

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Municipal 49.511/08, na qualidade de microempresa ou empresa de pequeno porte e sociedades cooperativas, poderá ser caracterizado o crime de que trata o artigo 299 do Código Penal, sem prejuízo do enquadramento em outras figuras penais e das sanções administrativas pertinentes, mediante o devido processo legal, implicando ainda na inabilitação da licitante, se o fato vier a ser constatado durante o trâmite desta licitação.

17.10. Fica assegurado à **CONTRATADA** o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigente.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA RESCISÃO

18.1. Este contrato poderá ser rescindido, de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

18.1.1. Se a **CONTRATADA** ceder ou transferir, no todo ou em parte, os serviços com ela contratados.

18.1.2. Se for constatada imperfeição incorrigível dos serviços executados.

18.1.3. Se a **CONTRATADA** não atender, no prazo de quarenta e oito horas, notificação da **CONTRATANTE**, sobre assuntos referentes aos serviços prestados.

18.1.4. Se a **CONTRATADA** não cumprir os prazos estabelecidos no Cronograma Físico - Financeiro, reiteradamente.

18.1.5. Se a **CONTRATADA** descumprir as normas e exigências relativas à Segurança e Medicina do Trabalho, especialmente as consignadas na Consolidação das Leis do Trabalho, na Portaria nº 3.214/78 do Ministério do Trabalho e na NR 18, além de outras disposições acerca da matéria.

18.1.6. Nos casos previstos no artigo 78, da Lei Federal nº 8.666/93.

18.1.7. No caso previsto no parágrafo único, do artigo 29, da Lei Municipal nº 13.278/02, relativamente à constatação, pela **CONTRATANTE**, de aplicação à **CONTRATADA** de pena de declaração de inidoneidade ou suspensão para licitar e contratar com a Administração Pública.

18.2. Este contrato poderá ainda ser rescindido amigavelmente, se conveniente à **COHAB-SP**, mediante comunicação por escrito, expedida com antecedência mínima de quinze dias.

18.3. Ocorrendo rescisão deste contrato e/ou interrupção dos serviços, a **CONTRATANTE** pagará aqueles concluídos e julgados aceitáveis, descontando desse valor os prejuízos por ela sofridos.

18.4. A **CONTRATADA** reconhece os direitos da Administração, conforme art. 55, inciso IX, da Lei Federal nº 8.666/93, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da mesma norma.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Integram o presente instrumento, para todos os efeitos legais, o respectivo Edital de **TOMADA DE PREÇOS** e seus Anexos, bem como a proposta oferecida pela **CONTRATADA**, independentemente de transcrição.

19.2. Caso necessário, poderão ser realizadas reuniões técnicas, sempre que convocadas pela **COHAB-SP** ou solicitadas pela **CONTRATADA**, as quais deverão contar com a presença do engenheiro coordenador do projeto.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 19.3. Previamente à emissão do Atestado de Execução dos Serviços, a **COHAB-SP**, mediante análise técnica dos serviços, poderá solicitar adequações, sem ônus adicional à **COHAB-SP**.
- 19.4. A **CONTRATADA** fica obrigada a manter todas as condições de habilitação e qualificação demonstradas por ocasião da licitação, durante a vigência deste contrato, respondendo civil e criminalmente pela omissão de qualquer fato relevante.
- 19.5. A **CONTRATADA** assume integral responsabilidade pelos danos que causar à **COHAB-SP** e a terceiros, por si ou seus sucessores e representantes, na execução do objeto deste contrato, isentando a **COHAB-SP** de qualquer ônus.
- 19.6. À **CONTRATADA** é vedado, sem prévia autorização da **COHAB-SP**, prestar informações a terceiros sobre a natureza ou andamento dos trabalhos objeto deste contrato, ou divulgá-las através da imprensa escrita ou falada e qualquer outro meio de comunicação.
- 19.7. A abstenção do exercício, por parte da **CONTRATANTE**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe assistem, ou sua concordância com atrasos no cumprimento de obrigações da **CONTRATADA**, não afetará aqueles direitos ou faculdades que poderão ser exercidos a qualquer tempo, a seu critério exclusivo, e não alterará, de nenhum modo, as condições estipuladas neste contrato, nem obrigará a **COHAB-SP** relativamente a inadimplementos.
- 19.8. Aplicar-se-ão às relações entre a **COHAB-SP** e a **CONTRATADA**, o Código de Defesa do Consumidor - Lei Federal nº 8.078/90, a Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, a Lei Municipal nº 13.278/02, o Decreto Municipal nº 44.279/03 e demais normas correlatas.
- 19.9. Para execução do ajuste decorrente deste procedimento, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste procedimento, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir ainda que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

- 20.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste contrato.

E, por se acharem justas e contratadas, assinam as partes o presente termo, em duas vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo,

COHAB-SP

CONTRATADA

TESTEMUNHAS

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 1 DO CONTRATO – TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO

Este Termo de Referência apresenta o contexto da contratação *Tomada de Preço nº XX2018* e as diretrizes para a elaboração pelos interessados de propostas de realização de estudos (as “Propostas”) no âmbito do procedimento instituído pelo do *Edital nº xx/2018* (o “Edital”).

As Propostas devem estar acompanhadas dos documentos exigidos no Edital e devem permitir que Administração Pública Municipal disponha de todas as informações necessárias para proceder à análise formal e substantiva dos seus conteúdos, nos termos do Edital e deste Termo de Referência.

Os Estudos devem atender às diretrizes previstas neste Termo de Referência, compreendendo os elementos mínimos relacionados ao Plano de Intervenção Urbanística (Master Plan) e à modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica a seguir descritos.

Os requisitos para análise de Propostas e para avaliação e seleção dos Estudos especificados no Edital devem ser interpretados em conjunto com as diretrizes constantes deste Termo de Referência.

2. CONTEXTO

O Distrito de Cidade Tiradentes caracteriza-se predominantemente pela função residencial e possui alto déficit na oferta de empregos, serviços, comércio e equipamentos coletivos. O setor foi ocupado inicialmente pela construção de grandes conjuntos habitacionais implantados pela COHAB-SP, entre 1975 e 1997. Posteriormente, foram construídos condomínios em lotes remanescentes, de menor porte, em convênios com a CAIXA- Caixa Econômica Federal, CDHU/SP- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de Estado de São Paulo e atualmente, estão sendo desenvolvidos projetos em parceria com entidades de moradia através do programa Minha Casa Minha Vida Entidades – FDS.

CONJUNTOS PROMOVIDOS PELA COHAB - SP EM CIDADE TIRADENTES

TOTAL DE **40.188** UNIDADES HABITACIONAIS:

| | | | |
|---|--|--|---|
| 1975 Prefeito Prestes Maia (Guaianases) 1.260 UH | 1987 Inácio Monteiro 2.242 UH | 1992 Santa Etelvina IIA 7.451 UH Santa Etelvina IIB 2.708 UH Santa Etelvina IIIA 2.080 UH Santa Etelvina I-VIA 5.155 UH Santa Etelvina IV-A 2.739 UH Santa Etelvina VII 5.088 UH | 1997 Jardim dos Ipês (Guaianases) 600 UH |
| 1983 Jardim São Paulo (Pres. Juscelino) 4.494 UH Sítio dos Françaç 216 UH | 1991 Sítio Conceição 826 UH | | |
| 1985 Barro Branco I (Castro Alves) 2.185 UH Barro Branco II 3.144 UH | | | |

Este modo de ocupação do território gerou certo desequilíbrio urbano, uma vez que a grande quantidade de moradias sem a devida previsão de outros usos e equipamentos de apoio, transporte e principalmente alternativas de trabalho e renda aos moradores, dificultou a dinâmica favorável de vida urbana.

Vale destacar que a Subprefeitura e Distrito de Cidade Tiradentes possui extensão territorial de 15km² e abriga população residente de 219.868 habitantes (IBGE 2010), resultando em uma densidade populacional de 146,58

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

hab/ha, sendo que o Índice de Desenvolvimento Humano – IDH da Prefeitura Regional é 0,766, classificado como médio.

O número de empregos em Cidade Tiradentes é 4.540, em valor absoluto - o menor das Prefeituras Regionais de São Paulo, correspondendo a 0,11% do total de empregos do Município. A taxa de desemprego é de 11,60%, face média do Município de 10%. A renda média do trabalho da é R\$ 1.323,95, abaixo da média do Município, de R\$ 1.839,98 (Fonte: PED - SEADE/DIEESE, divulgação Observatório Cidadão / Rede Nossa São Paulo, 2012).

Com vistas a promover melhor equilíbrio urbanístico ao setor, a COHAB-SP e a Prefeitura do Município de São Paulo tem buscado alternativas para atrair investimentos significativos para região, com objetivo de provê-la de atividades que contribuam na redução da vulnerabilidade socioambiental, na geração de emprego e renda e na busca da diminuição das distâncias entre moradia e trabalho da população.

A área está inserida em gleba que possui metragem total de 685.621,89 m², de propriedade da COHAB - SP, sob Matrícula no. 53.449/7º CRI. Da área total serão destacadas duas parcelas, que foram declaradas de utilidade pública (através de DUP) com vistas a regularizar uso existente por parte da Secretaria Municipal de Educação – CEU e promover a implantação da sede da Subprefeitura de Cidade Tiradentes, entre outros.

A primeira delas está em uso pela Secretaria Municipal de Educação sem Termo de Permissão de Uso, onde implantou o CEU Água Azul, com terreno de aproximadamente 35.516,00 m², objeto do DUP no. 55.953, de 23 de fevereiro de 2015, que necessita regularização.

A segunda parcela será destinada a equipamento público, a princípio para a Secretaria Municipal das Subprefeituras realizar a construção da sede da Prefeitura Regional de Cidade Tiradentes, com aproximadamente 18.124,00 m², objeto do mesmo DUP no. 55.953, de 23 de fevereiro de 2015.

Importante ressaltar que há, em parcela da área de preservação ambiental, um reservatório da SABESP instalado, próximo à mata, em terreno de aprox. 9.000,00 m² a ser regularização também, quando da intervenção.

Parte da gleba, junto ao córrego, permanece com mata densa e está destinada a parque previsto no PDE (Lei no. 16.050/14 – ZEPAM), uso que deverá ser mantido, também quando de seu parcelamento a fim de atender às % estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/79 e demais leis atinentes ao assunto.

No setor leste, há presença de nascente e córrego com fragmentos arbóreos, conforme “Laudo de caracterização da Cobertura Vegetal” (2015) . O local já sofreu terraplenagem parcial, interrompida em alguns trechos que resultaram em erosões. **Ver Anexo I – Consultas e Descrição da Gleba.**

Com foco nas condições e restrições de ocupação e ambientais, temos:

A maior parte do terreno está classificada ZMa - Zona Mista Ambiental, que permite usos diversos diferentemente de grande parte do seu entorno que permanece como ZEIS, na Lei 16.402/2016.

Segundo a Lei 16.050/14 - Plano Diretor, a área encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Ambiental, onde:

Art. 18. A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental localiza-se no extremo da área urbanizada do território municipal, e se caracteriza pela predominância de elevados índices de vulnerabilidade socioambiental, baixos índices de desenvolvimento humano e assentamentos precários e irregulares, como favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais populares, que apresentam diversos tipos de precariedades territoriais e sanitárias, irregularidades fundiárias e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, ocupada predominantemente por moradias da população de baixa renda que, em alguns casos, vive em áreas de riscos geológicos e de inundação.

Nesse sentido, para o Município de São Paulo considera-se prioritária uma opção de implantação de um polo de atividades terciárias, onde a implantação de um **centro de comércio e serviços, denominado Polo Cidade Tiradentes**, permitiria prover a região de atividades regulares de comércio (alimentação, vestuário, informática, eletrodomésticos, mobiliário, etc.), serviços e postos de atendimento ao cidadão (bancos, correios, apoio automotivo, lotéricas, cabeleireiros, telefonia, celular, etc.), outras operações externas (hipermercado, atacado, materiais de construção, etc.) , bem como espaços de lazer, esportes e cultura (cinemas, centros de diversão, teatro, quadras esportivas, pistas de skate, etc.), e possivelmente apoio de vagas de estacionamento para automóveis de passeios e coletivos, para apoio a serviços de emergência, conforme legislação.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Para tanto, importante o exercício de pensar a viabilidade do empreendimento pautada pela diversidade de usos e oportunidades, não dependendo exclusivamente, por exemplo, da realização de conjuntos habitacionais de interesse social.

Tendo em vista os altos custos para a implementação de tais atividades à COHAB-SP e a PMSP conjugada com a busca de alternativas para potencializar o território, evidencia-se a necessidade de colher subsídios do mercado para melhor aproveitamento do território.

Nesse sentido, busca-se receber as diretrizes na forma de subsídios e avaliação da melhor destinação e forma de disponibilização desta gleba, a fim de permitir que as propostas de alienação sejam técnica e economicamente viáveis, para que as intervenções e atividades, com o parcelamento do setor, contribuam à qualificação urbana do distrito de Cidade Tiradentes.

Em complementação ao levantamento de dados técnicos do terreno foram realizadas consultas a várias secretarias municipais (SEHAB, SEL, DESAP-3, PROJ-G, DECONT-G, DEUSO, CET E IGC), coletando e sistematizando os dados e restrições afetas ao terreno e tendo como base avaliação preliminar ambiental, “Laudo de caracterização da Cobertura Vegetal” e sondagem do solo que aferiram a situação fática do imóvel. Em conjunto à SEL, SEHAB e SGM foram estabelecidas as possibilidades de diretrizes básicas prevendo-se, no início, a implementação do Centro de Múltiplos Usos – (nR2 e PGT- com ACC aprox. entre 30.000 e 60.000 m²) a partir de Parcelamento do Solo, uma vez que o local carece de novas ligações viárias e assim permitiria o desenvolvimento paulatino do setor como um todo. **(ver Anexo I).**

A avaliação do valor de mercado do terreno, com base dos valores da alienação, resultou em R\$ 90.200.000,00 para a parte da gleba, R\$ 5.400.000,00 para a área de equipamento público e R\$ 12.100.000,00 para a área do CEU (jun2017), perfazendo o total de R\$ 107.700.000,00. A inclusão ou não da área do DUP deverá ser objeto de análise da presente contratação, uma vez que poderá fazer parte do objeto de estudos para posterior regularização. **Ver Anexo II – Avaliação Imobiliária.**

Cabe ressaltar, por fim, que as premissas do presente certame devem considerar o ocorrido nos editais anteriores de alienação com encargos do tipo maior oferta e poderão ser consultados pelos interessados, quais sejam:

- O Edital de Concorrência No. 001/15, publicado 08.04.2015 e com sessão de abertura no dia 28/05/2015, onde a licitação restou deserta..
- Edital de Concorrência No. 006/2015 publicado em 21.08.2015 e com sessão de abertura no dia 22.09.2015, o qual novamente restou deserto.
- Edital de Concorrência No. 007/2015 permaneceu em consulta pública de 30.11.2015 a 14.12.2015 e teve sua sessão de abertura em 21.03.2016. Elaborado em conjunto com a SPNegócios) também sem registro de interessados.

A partir do início do ano de 2017 os Estudos foram retomados, através de análises efetuadas no âmbito do CAP- Comissão de Análise preliminar instituída na COHAB-SP, e coordenada pela Diretoria de Patrimônio. Os trabalhos resultaram em um relatório final, indicando algumas diretrizes, dentre as quais, efetuar a presente contratação de serviços técnicos especializados. Esse relatório estará disponível para consulta, sendo que o estudo de parcelamento e a estimativa de valores envolvidos seguem apresentados no **Anexo III – Estudo de Parcelamento e Estimativa de valores envolvidos - COHAB SP 2017.**

3. OBJETO e OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Objeto

É objeto desta contratação a apresentação de estudos de modelagem econômico-financeira e jurídica para a melhor disponibilização deste ativo, com a análise da possibilidade de implantação do centro de comércio e serviços, denominado Polo Cidade Tiradentes, parcelamento do solo e demais usos passíveis de implementação, conforme legislação urbana em vigor.

Esta contratação visa fornecer cenários para o melhor planejamento financeiro e a tomada de decisões, sejam elas de curto, médio ou longo prazo. Dela, pretende-se obter os elementos necessários que possibilitem estimar o

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

resultado econômico e o fluxo de caixa do projeto, além de possibilitar a simulação de diversos cenários e como esses podem impactar em cada variável, quais sejam: operacionais, financeiras, decisões de investimento, cenário econômico, entre outras.

3.2. Objetivos

Os Estudos devem se pautar na premissa de que o setor pode exercer papel relevante na dinamização das atividades econômicas do distrito, promovendo o incentivo a geração de emprego e renda à população moradora, bem como de lazer e recreação, observadas as seguintes diretrizes e objetivos:

- A eficiente desmobilização deste ativo contribuindo à dinamização econômica do setor urbano de Cidade Tiradentes ao provê-lo de atividades urbanas complementares à habitação. Tornar o setor urbano mais atraente para fomento e incremento das atividades terciárias em geral e a eventuais parceiros, buscando a maximização de sua ocupação e utilização;
- Prever modelagens que considerem a realização, pelo contratado, da intervenção completa da gleba, evitando-se remanescentes, excetuando as áreas de preservação ambiental;
- Apontar eventuais condições de atrair investimentos proporcionais aos custos financeiros do projeto, considerando a previsão de implantação de usos não residenciais com implantação de infraestrutura de redes e viárias, paisagísticas e arquitetônicas, quantificando impactos e intervenções e ilustrando, sempre que possível, com diagramas, planos e perspectivas;
- Fomentar o uso compatível das áreas de preservação ambiental promovendo na região espaços ao ar livre qualificados de recreação e lazer, buscando o pleno uso dos equipamentos e áreas, ampliando e aprimorando a qualidade do bairro existente;
- Buscar modelagens que prevejam que as obras sejam licenciadas e concluídas o mais breve possível, propiciando à população da zona leste de São Paulo contar com um polo de comércio e serviços que evite os grandes deslocamentos atuais para suprir suas necessidades cotidianas;
- Fomentar a integração do projeto com o entorno imediato buscando um desenho urbano que potencialize satisfatoriamente as estruturas pré-existentes;
- Apontar eventuais condições de atrair investimentos proporcionais aos custos financeiros do projeto.

4. ESCOPO

Disposições Gerais

- Os Estudos deverão resultar na apresentação de, ao menos, dois cenários que ilustrem a melhor forma de disponibilização da gleba considerando as atividades que mais se adequem às dinâmicas econômicas locais, sendo um deles a análise de implantação do centro de comércio e serviços, denominado Polo Cidade Tiradentes, o parcelamento da gleba e a regularização decorrente.
- Para cada cenário, os estudos deverão compreender a matriz de risco e as medidas mitigatórias de eventual responsabilização do poder público no tocante às obras e serviços, as obrigações das partes (incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória), as sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração, o mecanismo de fiscalização do contrato, a estrutura de garantias (se houver), os bens reversíveis, as potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos e os

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

- Deverão conter ainda descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos; análise de diretrizes de zoneamento, de impacto no trânsito e de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicável; e a indicação dos requisitos para o atendimento das regras de proteção ao patrimônio histórico-cultural.
- Os modelos propostos deverão prever prazo de vigência não inferior a 5 (cinco) anos. Os Estudos devem apresentar, tanto quanto possível, soluções financeiramente viáveis que resguardem a maximização do interesse público, que considerem a administração eficiente e dinâmica do local, e que busque a autossuficiência financeira do projeto.
- Os cálculos/condições do retorno à COHAB-SP, deverão demonstrar de forma clara e conclusiva a viabilidade econômica financeira da operação para ambas as partes, pois esse resultado constituirá elemento importante na tomada de decisão no âmbito da Companhia com vistas a minimizar o risco de frustração na pretendida concorrência pública de que trata este Termo de Referência.

4.1. Plano De Intervenção Urbanística / Master Plan

Desenvolvimento da proposta preliminar – Plano De Intervenção Urbanística (Master Plan) da gleba será constituído no conjunto de diretrizes dos programas e projetos voltados a estruturação do local, contendo a proposta de distribuição e ordenamento do território, ilustrando as parcelas do terreno com a indicação dos usos estimados, conforme os cenários considerados, consubstanciados ao quadro de áreas resultante (metragem quadrada estimada por uso). Uma das propostas deverá prever a construção do Centro de Múltiplos Usos, e demais usos conforme a modelagem de negócios decorrente, podendo considerar o uso habitacional, nas faixas de renda de HIS/SP.

No estudo a ser apresentado deverá ser consideradas as aprovações necessárias, ou seja, a aprovação nos órgãos competentes, bem como o Alvará de Aprovação e Execução e demais licenças pertinentes à construção do Centro de Múltiplos Usos (Shopping Center), junto aos órgãos competentes no âmbito municipal e estadual, incluindo as licenças ambientais e atendimento às normas da ABNT e demais legislação urbana e edilícia em vigor.

Por se tratar de um empreendimento de grande porte (nR3), deve-se atentar ao atendimento do Decreto no. 51.771/2010 e da Lei nº 15.150/2010 (Polo Gerador de Tráfego);

O **Polo Cidade Tiradentes** deverá prever o Programa Mínimo, conforme descrito a seguir:

- **Comércio: alimentação, vestuário, informática, eletrodomésticos, mobiliário, etc;**
- **Gastronomia: praças de alimentação, fast foods e restaurantes;**
- **Serviços: bancos, correios, apoio automotivo, lotéricas, cabeleireiros, telefonia celular, etc.**
- **Operações externas: hipermercado, atacado, materiais de construção, etc.**
- **Lazer, esportes e cultura: cinemas, centro de diversão, teatro, quadras esportivas, pistas de skate, etc.**
- **Estacionamento: vagas de estacionamento para automóveis de passeios e coletivos, bem como para apoio a serviços de emergência.**

A área apresenta grande parcela de mata e outras restrições ambientais, com uma nascente e APP, incluindo setor já gravado como ZEPAM. Portanto, foi realizado o “Estudos de Avaliação Ambiental” que contempla a

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Caracterização da Cobertura Vegetal e que poderá subsidiar a proposta a ser apresentada. **Ver Anexo IV- Laudo de Avaliação Ambiental.**

O Plano de Intervenção Urbanística apresentado deverá permitir, posteriormente, a realização de todos os projetos básicos e executivos, além das obras de urbanização, conforme Parcelamento do Solo a ser licenciado e aprovado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e outras correlatas, com as licenças ambientais pertinentes, compreendendo basicamente: sistema viário, terraplanagem, estabilização e contenções geológicas/geotécnicas, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, canalizações, paisagismo, iluminação e telefonia/redes de comunicação, descontaminação do solo (se necessário), etc.

4.2. Modelagem Econômico-Financeira

A modelagem econômico-financeira deverá contemplar os estudos da viabilidade e sustentabilidade do projeto do ponto de vista econômico-financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados, previsão de aporte de recursos, dimensionamento das garantias a serem oferecidas pelos agentes públicos e privados e alocação contratual de riscos.

Conforme já citado, deverão ser apresentados ao menos dois cenários para análise.

Os Estudos deverão expressar todos os valores em reais (R\$), além de considerar a Norma Contábil e o Regime Fiscal vigentes no País.

A análise e a projeção de receitas deverão compreender:

- Pesquisa de Mercado com o estudo e perfil de demanda e de atividades econômicas (Distrito de Cidade Tiradentes);
- Projeção ao longo do prazo contratual, considerando as linhas de negócios, serviços e preços a serem praticados, envolvendo atividades a serem implementadas;
- Análise de possíveis carências e descontos, inversamente proporcionais ao prazo de pagamento.
- Os Estudos deverão explicitar as premissas adotadas para a projeção das receitas ao longo do prazo contratual.

4.2.1. Análise de viabilidade econômico-financeira

A análise de viabilidade econômico-financeira deve envolver os seguintes estudos, quando aplicáveis:

- análise econômica da modalidade de disponibilização do ativo e do empreendimento mais vantajosa para a COHAB -SP, considerando os aspectos de custo-benefício, custos de oportunidade, “Value for Money”, dentre outros;
- modelo financeiro detalhado em planilha eletrônica do tipo Microsoft Excel que comprove a viabilidade financeira do negócio, seguindo as práticas contábeis e fiscais vigentes à época da sua preparação;
- relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas; e
- plano de negócios.

O modelo financeiro e o respectivo relatório devem apresentar as premissas que embasaram os Estudos, incluindo:

- premissas macroeconômicas e financeiras;
- avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR) adotada;
- premissas fiscais e tributárias;
- descrição da estrutura de capital (próprio e/ou de terceiros);
- descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (ponte e/ou longo prazo, sênior e/ou subordinada, empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de créditos, hedge etc.), caso aplicável, bem como o montante, prazo e condições de financiamento;
- cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável;

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- todas as fontes de receita;
- premissas para projeção de capital de giro;
- custos e despesas; e

Os principais resultados do modelo financeiro deverão incluir:

- Taxa Interna de Retorno do projeto (TIR);
- alavancagem financeira máxima;
- produção de indicadores, a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), *payback* etc;
- índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- ano do primeiro retorno de *equity*;
- primeiro e último ano de pagamento das dívidas;
- outras que se julgar necessárias.

4.3. Modelagem Jurídica

A modelagem jurídica deverá propor a modalidade de contratação para o projeto, embasada em avaliação jurídica da viabilidade de modelos alternativos ou complementares, contemplando análises e soluções institucionais, jurídicas e regulatórias pertinentes ao encaminhamento do projeto.

Os Estudos poderão indicar as principais diretrizes a serem observadas na contratação, tais como: critérios de julgamento da licitação; eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira; os critérios para elaboração de proposta técnica; eventuais condições precedentes à assinatura do contrato, entre outros.

A modelagem jurídica também deverá conter explicitação das premissas jurídicas adotadas na criação do modelo econômico-financeiro, as minutas dos instrumentos legais necessários para a implementação da proposta, incluindo o edital de licitação.

Deverá compreender a matriz de risco e as medidas mitigatórias de eventual responsabilização do poder público no tocante às obras e serviços; as obrigações das partes, incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória; as sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração; o mecanismo de fiscalização do contrato; a estrutura de garantias, se houver, os bens reversíveis; as potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; os aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

Os modelos propostos deverão prever prazo de vigência não inferior a 5 (dez) anos.

No caso da alienação com encargo, deve-se destacar que trata-se de uma relação jurídica, de disposição acessória, por meio de que se prevê uma obrigação ou um ônus a ser assumido e cumprido por uma das partes, no caso, aquela que irá comprar o bem. Nesse sentido, deve-se explicitar a forma de controle de cumprimento do encargo, e os instrumentos para retorno dos bens, caso haja o descumprimento. O destinatário do encargo terá um direito adquirido, já podendo exercer as suas prerrogativas estabelecidas contratualmente, mesmo sob a pendência da realização da obrigação por ele assumida.

4.4. Aspectos metodológicos

A proposta do certame deverá indicar a metodologia que pretende-se utilizar no estudo, empregados para a obtenção de informações, definição do escopo dos projetos, concepção, elaboração e execução dos Estudos.

4.4.1. Premissas para a modelagem

As premissas para a modelagem operacional, econômico-financeira e jurídica do projeto, constantes do plano de trabalho, poderão conter as premissas e diretrizes para a realização dos levantamentos, estudos, planos, cálculos, contratação de consultorias diversas, tendo em vista a plena observância das diretrizes técnicas para apresentação dos estudos.

Em complemento ao plano de trabalho, é facultada aos Proponentes a apresentação de diagnósticos e estudos prévios, bem como de documentos que justifiquem as diretrizes e premissas das Propostas.

5. PRODUTOS

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

O contratado deverá entregar, como produto final dos Estudos, relatório compreendendo análise conclusiva e as modelagens listadas acima, acompanhados das peças gráficas do Plano de Intervenção Urbanística (MasterPlan), apresentando as informações e justificativas de acordo com este certame. O material deverá ser resumido em um Sumário Executivo.

As modelagens deverão ser sintetizadas em caderno de encargo, a ser entregue em conjunto com os demais documentos.

Etapa 1: Relatório 1

A contratada deverá apresentar o relatório inicial, contendo a pesquisa de mercado e dados coletados, além dos Estudos Preliminares de urbanização e os principais cenários propostos a serem desenvolvidos na continuidade dos trabalhos - após 60 dias da OIS

Etapa 2: Relatório 2

Apresentar, após reuniões e complementações com o contratante, o relatório detalhado, com a proposta final já consubstanciada para análise - 120 dias da primeira da OIS.

Etapa 3: Relatório Final

Após revisões solicitadas pelo contratante deverá ser entregue o relatório final - 150 dias da primeira da OIS, com toda a documentação de apoio, seja em textos ou em peças gráficas.

Deverá compreender o conhecimento do problema e a indicação da disponibilização da gleba que trará os melhores resultados à COHAB-SP, com apresentação de cenário considerando valores e prazos.

- desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os elementos com clareza;
- cronograma físico-financeiro dos investimentos.

5.1. Forma de Apresentação

Os Estudos devem apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, estar escrito em língua portuguesa e conter a relação de obras consultadas, caso pertinente.

- No caso dos documentos a serem entregues fisicamente, em todas as páginas impressas deverá constar a rubrica do responsável pelo produto.
- Em todas as páginas dos documentos digitalizados deverá constar a rubrica do responsável pelo produto.

Os documentos deverão ser encaminhados ao Contratante, em versão preliminar e, após aprovação, entregues em forma definitiva impressa em papel A4, num total de 02 exemplares. As peças gráficas do Plano de Intervenção Urbanística deverão ser apresentadas impressas em formato técnico e em escala compatível ao bom entendimento da proposta. Todos os textos e planilhas deverão acompanhar mídia com os arquivos em formato eletrônico, produzidos em softwares do Microsoft Office 2007 ou posterior, gravadas em dispositivo físico (CDs, pen drive, ou similares), endereçado à Comissão Especial de Avaliação, contendo todos os documentos indicados no item *x do Edital* observadas as diretrizes previstas neste tópico.

O material deverá ser disponibilizado, em meio digital, em formato aberto que permita edição, como “*dwg*”, “*xls*”, “*doc*” ou outros. Mapas e plantas deverão ser devidamente georreferenciados e apresentados em formato editável: “*dgn*”, “*dwg*” (AUTOCAD 12), “*shapefile*”, ou similar.

Todos os dados deverão conter a fonte / origem apresentados. As tabelas e planilhas numéricas deverão também ser apresentadas em com a memória de cálculo devidamente registrada.

6. RAZOS DO DESENVOLVIMENTO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

O prazo previsto para o desenvolvimento das atividades é de 150 dias (cento e cinquenta), a contar da data da emissão da OIS após a assinatura do contrato.

A partir da Ordem de Início dos Serviços (OIS) emitida será realizada reunião conjunta de partida onde será estabelecido cronograma conjunto e realizado demais esclarecimentos.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

6.1. Etapas de Trabalho:

Etapa 1:

A contratada deverá apresentar os Estudos Preliminares após 60 dias da OIS - 1ª Etapa, indicando os principais cenários a desenvolver.

Etapa 2:

Após reuniões e complementações deverá entregar o documento detalhado para análise – 120 dias da OIS.

Etapa 3:

Após revisões será entregue o relatório final - 150 dias da OIS.

7. CRONOGRAMA DE ATIVIDADES

| OIS | 60d | 60d | 30d |
|--|-----|-----|-----------------|
| Relatório 1 /Etapa 1- Pesquisas/Estudos preliminares | | ◆ | |
| Relatório 2/Etapa 2 – Relatório Detalhado/Cenários | | | ◆ |
| Relatório Final/ Etapa 3 | | | Entrega final ◆ |

8. CUSTO E FORMA DE PAGAMENTO

8.1. Custo dos Serviços

Todos os custos diretos e indiretos serão de responsabilidade da empresa Contratada.

8.2. Forma de Pagamento

O pagamento será feito em **3 (três) parcelas**, em ordem cronológica das etapas, em percentuais do valor total do contrato e em prazo de até **10 dias** a contar do **cumprimento e aceite de cada atividade prevista no cronograma do item 9**, conforme abaixo descrito:

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS PREVISTOS:

| Ordem de Início (OIS) | = OIS + 70 dias | = OIS + 130 dias | = OIS + 160 dias |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| Etapa 1- Pesquisas/Estudos preliminares | 30% | | |
| Etapa 2- Relatório Detalhado/Cenários | | 30% | |
| Etapa 3- Relatório Final | | | 40% |

9. Qualificação Econômico-Financeira:

9.1. Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta. Aqui foi adequado ao texto do item 17.1.3 do Edital

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 9.2.** O Balanço das Sociedades Anônimas ou por Ações, deverá ser apresentado em conformidade com a Lei 6.404/1976. As demais empresas deverão apresentar o Balanço certificado por contador registrado no Conselho de Contabilidade, mencionando expressamente o número do Livro Diário e a folha em que o Balanço se encontra regularmente inscrito.
- 9.3.** Quando a empresa Licitante for constituída por prazo inferior a 01 (um) ano, o balanço anual será substituído por balanço parcial (provisório ou balancete) e demonstrações contábeis relativas ao período de seu funcionamento.
- 9.4.** A comprovação da boa situação financeira da proponente será realizada de forma objetiva, pela análise do balanço apresentado, utilizando-se as fórmulas abaixo e deverá ser demonstrada através dos seguintes índices: ILG maior ou igual a 1,00; ILC maior ou igual a 1,00; IE menor ou igual a 0,80.

$$\text{Índice de Liquidez Geral (ILG)} = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo prazo}}$$

$$\text{Índice de Liquidez Corrente (ILC)} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

$$\text{Índice de Endividamento (IE)} = \frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}}{\text{Ativo Total}}$$

- 9.5.** As Licitantes deverão demonstrar os cálculos com a indicação dos índices alcançados.
- 9.6.** Certidão negativa de falência, concordata e/ou recuperação judicial ou extrajudicial, expedidas pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura do certame, se outro prazo de validade não constar do documento.
- 9.7.** No caso de sociedade simples, a Licitante deverá apresentar certidão dos processos cíveis em andamento, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura do certame, se outro prazo de validade não constar do documento.
- 9.8.** No caso de certidão positiva, a Licitante deverá juntar a certidão de objeto e pé, expedida pelo ofício competente esclarecendo o posicionamento da(s) ação (ões).
- 9.9.** O objeto constante do Ato Constitutivo da empresa deve ser compatível com o objeto licitado.
- 10.** Capital Social
- 10.1.** Em concordância com avaliações técnicas no âmbito da DIFIN, nossa proposta de valor mínimo do Capital Social a ser comprovado corresponderá a 10% (dez por cento) do valor estimado do contrato, nos termos deste certame, correspondendo a R\$ 44.250,00 (Quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta reais).

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

11. Qualificação técnica: Como forma de qualificação técnica a empresa deverá apresentar:

11.1. Experiência – Atestados/Certidões que comprovem a execução de estudos similares ao conteúdo e porte do projeto pela empresa, associados ou membros da equipe.

11.2. Apresentação do perfil dos membros que farão parte da equipe através de *curriculum vitae* e/ou atestados considerando necessários:

11.2.1. Coordenador Geral - Os trabalhos deverão contar com 1 (um) Coordenador Geral, ligado à Contratada, que será responsável pelos serviços prestados e pelas definições estratégicas em todas as etapas de desenvolvimento dos trabalhos, com formação acadêmica mínima de nível superior completo e pós-graduação em alguma das áreas afins (engenharia, arquitetura e urbanismo, administração, economia ou jurídica). O coordenador Geral constituirá pessoa distinta dos demais profissionais especialistas e assistentes.

11.2.2. Técnicos Especialistas – Comprovação através de documentação/declaração de que alocará no projeto ao menos 3 (três) profissionais especialistas com formação acadêmica mínima de nível superior completo e conhecimento específico comprovado, sendo:

- 01 especialista em Economia ou Administração de empresas ou Engenharia;
- 01 especialista em Arquitetura e urbanismo, e
- 01 especialista em Direito.

A contratada se compromissará em manter a equipe apresentada na proposta até o final da prestação dos serviços, mesmo que associada, colegiada ou consorciada, desde que comprovada com contratos de prestação de serviços. Caso seja necessária alguma substituição, esta poderá ser realizada a qualquer momento, desde que observado o mesmo perfil do profissional originalmente indicado e previamente informado à contratante.

11.2.3. Técnicos Assistentes: Comprovação através de documentação/declaração de que alocará no projeto ao menos 2 (dois) profissionais assistentes com formação acadêmica mínima de nível superior completo.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

12. ORÇAMENTO PRÉVIO

12.1. Equipe e custos previstos:

| Discriminação da Despesa | n. pessoa | n. meses | Valor Unitário hora/homem (R\$) | Valor Total (R\$) |
|--|--------------------------|-----------------|--|------------------------------|
| Honorários | | | | |
| Coordenador- senior | 01 pessoa | 5 | | |
| Especialista em Economia/Administração de empresas/Engenharia - senior | 01 pessoa | 5 | | |
| Especialista em Arquitetura e Urbanismo – senior | 01 pessoa | 5 | | |
| Especialista em Direito– pleno | 01 pessoa | 5 | | |
| Assistente de Pesquisa - junior | 01 pessoa | 5 | | |
| Assistente de projetos - junior | 01 pessoa | 5 | | |
| Deslocamentos | | | | |
| Diária equipe | Transporte e alimentação | | | |
| CUSTO TOTAL (R\$) COM BDI | | | | 442.499,34 |

* Valor Máximo admitido para ofertas

Total estimado : R\$ 442.499,34

13. ANEXOS

Anexo I – Consultas e Descrição da Gleba

Anexo II – Avaliação Imobiliária.

Anexo III –Estudo de Parcelamento e Estimativa de valores envolvidos- COHAB SP 2017.

Anexo IV- Laudo de Avaliação Ambiental.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

FLS.

PA 2017-0.135.220-2

ANEXO 2 MODELO – PROPOSTA COMERCIAL

À
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - COPEL
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

A empresa _____, inscrita no CNPJ/IE sob o nº _____, estabelecida na _____ nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone nº _____, fax nº _____, e-mail _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, apresenta proposta para realização do objeto licitado, sob sua integral responsabilidade, conforme segue:

| Discriminação da Despesa | n. pessoa | n. meses | Horas totais | Valor Unitário hora/homem (R\$) | Valor Total (R\$) |
|--|--------------------------|----------|--------------|---------------------------------|-------------------|
| Honorários | | | | | |
| Coordenador- sênior | 01 pessoa | 5 | | | |
| Especialista em Economia – sênior | 01 pessoa | 5 | | | |
| Especialista em Arquitetura e Urbanismo – sênior | 01 pessoa | 5 | | | |
| Especialista em Direito – pleno | 01 pessoa | 5 | | | |
| Assistente de Pesquisa – Junior | 01 pessoa | 5 | | | |
| Assistente de projetos – Junior | 01 pessoa | 5 | | | |
| Deslocamentos | | | | | |
| Diária equipe | Transporte e alimentação | | | | |
| Custo Total sem BDI | | | | | |
| Custos Administrativos e BDI | 0,377 | | | | |
| CUSTO TOTAL (R\$) COM BDI | | | | | |

VALOR TOTAL PROPOSTO: R\$ _____ (_____), para a execução de todos os serviços relativos ao certame em referência, nos termos das especificações do respectivo Edital e correspondentes anexos.

Validade da Proposta: não inferior a 60 (sessenta) dias.

São Paulo, ____ de _____ de 2018.

(assinatura do representante legal)

NOME

CARGO

**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo****ANEXO 3****MODELO DE DECLARAÇÃO – MICROEMPRESAS, EMPRESAS DE PEQUENO PORTE E SOCIEDADES COOPERATIVAS**

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró n° 504 - 12° andar – sala 122

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o n.º _____, estabelecida na _____ n.º _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone n.º _____-____, fax n.º _____-____, e-mail _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG n.º _____ e do CPF n.º _____, com vistas aos benefícios estabelecidos pela Lei Complementar n.º 123/06, previstos em seus artigos 42 a 49, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar n.º 147/14, bem como pelo Decreto Municipal n.º 56.475/15, **DECLARA**, sob as penas do artigo 299 do Código Penal, que se enquadra na situação de:

- () Microempresa. () Empresa de Pequeno Porte.
() Sociedade Cooperativa. () Microempreendedor individual – MEI.

Declara ainda que inexistem fatos supervenientes que conduzam ao desenquadramento da condição ora apontada.

São Paulo, ____ de _____ de 2018.

(assinatura do representante legal)

Nome

Cargo

(assinatura do contador ou técnico em contabilidade)

Nome

RG/CPF

Nº Registro - Conselho Regional de Contabilidade (CRC)



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 4 MODELO DE DECLARAÇÃO – CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES E REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

**REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 -
CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA
IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE
INTEGRAM ESTE EDITAL.**

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida na _____ nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone nº ____-____, fax nº ____-____, e-mail _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, **DECLARA** que **cumpr** plenamente todos os requisitos de habilitação exigidos no Edital que rege o certame em referência.

São Paulo, ____ de _____ de 2018.

(assinatura do representante legal)

NOME

CARGO



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 5

MODELO DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO À HABILITAÇÃO

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida na _____ nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone nº ____-____, fax nº ____-____, e-mail _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, em cumprimento aos ditames Editalícios, **DECLARA**, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de fato impeditivo à sua habilitação, bem como que conhece e concorda plenamente com as condições constantes do Edital e seus Anexos.

São Paulo, ____ de _____ de 2018.

(assinatura do representante legal)

NOME

CARGO



FLS.

PA 2017-0.135.220-2

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 6 MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPREGO DE MENOR

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida na _____ nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone nº ____-____, fax nº ____-____, e-mail _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, **DECLARA** que, em cumprimento ao disposto no Inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, **NÃO** emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e tampouco menor de dezesseis anos, salvo a partir dos quatorze anos, na condição de aprendiz.

São Paulo, ____ de _____ de 2018.

(assinatura do representante legal)

NOME

CARGO



FLS.

PA 2017-0.135.220-2

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 7

MODELO DE DECLARAÇÃO – NORMAS DE SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida na _____ nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone nº ____-____, fax nº ____-____, e-mail _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, **DECLARA** rigorosa observância às Normas de Segurança e Medicina do Trabalho, constantes da Consolidação das Leis do Trabalho, da Portaria nº 3.214/78 do Ministério do Trabalho e de outras disposições acerca da matéria.

São Paulo, ____ de _____ de 2018.

(assinatura do representante legal)

NOME

CARGO



FLS.

PA 2017-0.135.220-2

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 8

MODELO DE DECLARAÇÃO - EMPRESA NÃO CADASTRADA JUNTO À PMSP

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida na _____ nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone nº ____-____, fax nº ____-____, e-mail _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, **DECLARA**, sob as penas da lei, que não é cadastrada junto à Prefeitura do Município de São Paulo e que nada deve a essa municipalidade.

São Paulo, ____ de _____ de 2018.

(assinatura do representante legal)

NOME

CARGO



FLS.

PA 2017-0.135.220-2

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 9 MODELO DE DECLARAÇÃO DISPONIBILIDADE DE INSTALAÇÕES, APARELHAMENTO E PESSOAL TÉCNICO

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida na _____ nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone nº ____-____, fax nº ____-____, e-mail _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, **DECLARA**, sob as penas da lei, nos termos do **subitem 16.1.3.4** do Edital, **que dispõe de instalações, de aparelhamento e de pessoal técnico de nível superior, adequados e disponíveis, para a realização do objeto do certame.**

São Paulo, ____ de _____ de 2018.

(assinatura do representante legal)

NOME

CARGO



FLS.

PA 2017-0.135.220-2

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 10 MODELO DE DECLARAÇÃO – RELAÇÃO NOMINAL DE EQUIPE TÉCNICA

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - COPEL
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, estabelecida na _____ nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone nº _____, fax nº _____, e-mail _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, **DECLARA**, sob as penas da lei, que a relação nominal da equipe técnica, abaixo relacionada, será mantida para a execução dos serviços correspondentes ao objeto licitado, em especial, atendendo ao **subitem 16.1.3.5. do Edital em referência.**

Equipe:

Nome
RG
CPF

São Paulo, ____ de _____ de 2018.

(assinatura do profissional)

NOME

CARGO

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 11 TERMO DE REFERÊNCIA

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

1. IDENTIFICAÇÃO

Este Termo de Referência apresenta o contexto da contratação *Tomada de Preço nº XX2018* e as diretrizes para a elaboração pelos interessados de propostas de realização de estudos (as “Propostas”) no âmbito do procedimento instituído pelo *Edital nº xx/2018* (o “Edital”).

As Propostas devem estar acompanhadas dos documentos exigidos no Edital e devem permitir que Administração Pública Municipal disponha de todas as informações necessárias para proceder à análise formal e substantiva dos seus conteúdos, nos termos do Edital e deste Termo de Referência.

Os Estudos devem atender às diretrizes previstas neste Termo de Referência, compreendendo os elementos mínimos relacionados ao Plano de Intervenção Urbanística (Master Plan) e à modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica a seguir descritos.

Os requisitos para análise de Propostas e para avaliação e seleção dos Estudos especificados no Edital devem ser interpretados em conjunto com as diretrizes constantes deste Termo de Referência.

2. CONTEXTO

O Distrito de Cidade Tiradentes caracteriza-se predominantemente pela função residencial e possui alto déficit na oferta de empregos, serviços, comércio e equipamentos coletivos. O setor foi ocupado inicialmente pela construção de grandes conjuntos habitacionais implantados pela COHAB-SP, entre 1975 e 1997. Posteriormente, foram construídos condomínios em lotes remanescentes, de menor porte, em convênios com a CAIXA- Caixa Econômica Federal, CDHU/SP- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de Estado de São Paulo e atualmente, estão sendo desenvolvidos projetos em parceria com entidades de moradia através do programa Minha Casa Minha Vida Entidades – FDS.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

CONJUNTOS PROMOVIDOS PELA COHAB - SP EM CIDADE TIRADENTES

TOTAL DE **40.188** UNIDADES HABITACIONAIS:

| | | | |
|---|--|--|---|
| 1975 Prefeito Prestes Maia (Guaianases) 1.260 UH | 1987 Inácio Monteiro 2.242 UH | 1992 Santa Etelvina IIA 7.451 UH Santa Etelvina IIB 2.708 UH Santa Etelvina IIIA 2.080 UH Santa Etelvina I-VIA 5.155 UH Santa Etelvina IV-A 2.739 UH Santa Etelvina VII 5.088 UH | 1997 Jardim dos Ipês (Guaianases) 600 UH |
| 1983 Jardim São Paulo (Pres. Juscelino) 4.494 UH Sítio dos Franças 216 UH | 1991 Sítio Conceição 826 UH | | |
| 1985 Barro Branco I (Castro Alves) 2.185 UH Barro Branco II 3.144 UH | | | |

Este modo de ocupação do território gerou certo desequilíbrio urbano, uma vez que a grande quantidade de moradias sem a devida previsão de outros usos e equipamentos de apoio, transporte e principalmente alternativas de trabalho e renda aos moradores, dificultou a dinâmica favorável de vida urbana.

Vale destacar que a Subprefeitura e Distrito de Cidade Tiradentes possui extensão territorial de 15km² e abriga população residente de 219.868 habitantes (IBGE 2010), resultando em uma densidade populacional de 146,58 hab/ha, sendo que o Índice de Desenvolvimento Humano – IDH da Prefeitura Regional é 0,766, classificado como médio.

O número de empregos em Cidade Tiradentes é 4.540, em valor absoluto - o menor das Prefeituras Regionais de São Paulo, correspondendo a 0,11% do total de empregos do Município. A taxa de desemprego é de 11,60%, face média do Município de 10%. A renda média do trabalho da é R\$ 1.323,95, abaixo da média do Município, de R\$ 1.839,98 (Fonte: PED - SEADE/DIEESE, divulgação Observatório Cidadão / Rede Nossa São Paulo, 2012).

Com vistas a promover melhor equilíbrio urbanístico ao setor, a COHAB-SP e a Prefeitura do Município de São Paulo tem buscado alternativas para atrair investimentos significativos para região, com objetivo de provê-la de atividades que contribuam na redução da vulnerabilidade socioambiental, na geração de emprego e renda e na busca da diminuição das distâncias entre moradia e trabalho da população.

A área está inserida em gleba que possui metragem total de 685.621,89 m², de propriedade da COHAB - SP, sob Matrícula no. 53.449/7º CRI. Da área total serão destacadas duas parcelas, que foram declaradas de utilidade pública (através de DUP) com vistas a regularizar uso existente por parte da Secretaria Municipal de Educação – CEU e promover a implantação da sede da Subprefeitura de Cidade Tiradentes, entre outros.

A primeira delas está em uso pela Secretaria Municipal de Educação sem Termo de Permissão de Uso, onde implantou o CEU Água Azul, com terreno de aproximadamente 35.516,00 m², objeto do DUP no. 55.953, de 23 de fevereiro de 2015, que necessita regularização.

A segunda parcela será destinada a equipamento público, a princípio para a Secretaria Municipal das Subprefeituras realizar a construção da sede da Prefeitura Regional de Cidade Tiradentes, com aproximadamente 18.124,00 m², objeto do mesmo DUP no. 55.953, de 23 de fevereiro de 2015.

Importante ressaltar que há, em parcela da área de preservação ambiental, um reservatório da SABESP instalado, próximo à mata, em terreno de aprox. 9.000,00 m² a ser regularização também, quando da intervenção.

Parte da gleba, junto ao córrego, permanece com mata densa e está destinada a parque previsto no PDE (Lei no. 16.050/14 – ZEPAM), uso que deverá ser mantido, também quando de seu parcelamento a fim de atender às % estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/79 e demais leis atinentes ao assunto.

No setor leste, há presença de nascente e córrego com fragmentos arbóreos, conforme “Laudo de caracterização da Cobertura Vegetal” (2015). O local já sofreu terraplenagem parcial, interrompida em alguns trechos que resultaram em erosões. **Ver Anexo I – Consultas e Descrição da Gleba.**

Com foco nas condições e restrições de ocupação e ambientais, temos:

A maior parte do terreno está classificada ZMa - Zona Mista Ambiental, que permite usos diversos diferentemente de grande parte do seu entorno que permanece como ZEIS, na Lei 16.402/2016.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Segundo a Lei 16.050/14 - Plano Diretor, a área encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Ambiental, onde:

Art. 18. A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental localiza-se no extremo da área urbanizada do território municipal, e se caracteriza pela predominância de elevados índices de vulnerabilidade socioambiental, baixos índices de desenvolvimento humano e assentamentos precários e irregulares, como favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais populares, que apresentam diversos tipos de precariedades territoriais e sanitárias, irregularidades fundiárias e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, ocupada predominantemente por moradias da população de baixa renda que, em alguns casos, vive em áreas de riscos geológicos e de inundação.

Nesse sentido, para o Município de São Paulo considera-se prioritária uma opção de implantação de um polo de atividades terciárias, onde a implantação de um centro de comércio e serviços, denominado Polo Cidade Tiradentes permitiria prover a região de atividades regulares de comércio (alimentação, vestuário, informática, eletrodomésticos, mobiliário, etc.), serviços e postos de atendimento ao cidadão (bancos, correios, apoio automotivo, lotéricas, cabeleireiros, telefonia, celular, etc.), outras operações externas (hipermercado, atacado, materiais de construção, etc.) , bem como espaços de lazer, esportes e cultura (cinemas, centros de diversão, teatro, quadras esportivas, pistas de skate, etc.), e possivelmente apoio de vagas de estacionamento para automóveis de passeios e coletivos, para apoio a serviços de emergência, conforme legislação.

Para tanto, importante o exercício de pensar a viabilidade do empreendimento pautada pela diversidade de usos e oportunidades, não dependendo exclusivamente, por exemplo, da realização de conjuntos habitacionais de interesse social.

Tendo em vista os altos custos para a implementação de tais atividades à COHAB-SP e a PMSP conjugada com a busca de alternativas para potencializar o território, evidencia-se a necessidade de colher subsídios do mercado para melhor aproveitamento do território.

Nesse sentido, busca-se receber as diretrizes na forma de subsídios e avaliação da melhor destinação e forma de disponibilização desta gleba, a fim de permitir que as propostas de alienação sejam técnica e economicamente viáveis, para que as intervenções e atividades, com o parcelamento do setor, contribuam à qualificação urbana do distrito de Cidade Tiradentes.

Em complementação ao levantamento de dados técnicos do terreno foram realizadas consultas a várias secretarias municipais (SEHAB, SEL, DESAP-3, PROJ-G, DECONT-G, DEUSO, CET E IGC), coletando e sistematizando os dados e restrições afetas ao terreno e tendo como base avaliação preliminar ambiental, “Laudo de caracterização da Cobertura Vegetal” e sondagem do solo que aferiram a situação fática do imóvel. Em conjunto à SEL, SEHAB e SGM foram estabelecidas as possibilidades de diretrizes básicas prevendo-se, no início, a implementação do Centro de Múltiplos Usos – (nR2 e PGT- com ACC aprox. entre 30.000 e 60.000 m²) a partir de Parcelamento do Solo, uma vez que o local carece de novas ligações viárias e assim permitiria o desenvolvimento paulatino do setor como um todo. **(ver Anexo I).**

A avaliação do valor do mercado do terreno, com base dos valores da alienação, resultou em R\$ 90.200.000,00 para a parte da gleba, R\$ 5.400.000,00 para a área de equipamento público e R\$ 12.100.000,00 para a área do CEU (jun2017), perfazendo o total de R\$ 107.700.000,00. A inclusão ou não da área do DUP deverá ser objeto de análise da presente contratação, uma vez que poderá fazer parte do objeto de estudos para posterior regularização. **Ver Anexo II – Avaliação Imobiliária.**

Cabe ressaltar, por fim, que as premissas do presente certame devem considerar o ocorrido nos editais anteriores de alienação com encargos do tipo maior oferta e poderão ser consultados pelos interessados, quais sejam:

- O Edital de Concorrência No. 001/15, publicado 08.04.2015 e com sessão de abertura no dia 28/05/2015, onde a licitação restou deserta..
- Edital de Concorrência No. 006/2015 publicado em 21.08.2015 e com sessão de abertura no dia 22.09.2015, o qual novamente restou deserto.
- Edital de Concorrência No. 007/2015 permaneceu em consulta pública de 30.11.2015 a 14.12.2015 e teve sua sessão de abertura em 21.03.2016. Elaborado em conjunto com a SPNegócios) também sem registro de interessados.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

A partir do início do ano de 2017 os Estudos foram retomados, através de análises efetuadas no âmbito do CAP- Comissão de Análise preliminar instituída na COHAB-SP, e coordenada pela Diretoria de Patrimônio. Os trabalhos resultaram em um relatório final, indicando algumas diretrizes, dentre as quais, efetuar a presente contratação de serviços técnicos especializados. Esse relatório estará disponível para consulta, sendo que o estudo de parcelamento e a estimativa de valores envolvidos seguem apresentados no **Anexo III – Estudo de Parcelamento e Estimativa de valores envolvidos - COHAB SP 2017**.

3. OBJETO e OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Objeto

É objeto desta contratação a apresentação de estudos de modelagem econômico-financeira e jurídica para a melhor disponibilização deste ativo, com a análise da possibilidade de implantação do centro de comércio e serviços, denominado Polo Cidade Tiradentes, parcelamento do solo e demais usos passíveis de implementação, conforme legislação urbana em vigor.

Esta contratação visa fornecer cenários para o melhor planejamento financeiro e a tomada de decisões, sejam elas de curto, médio ou longo prazo. Dela, pretende-se obter os elementos necessários que possibilitem estimar o resultado econômico e o fluxo de caixa do projeto, além de possibilitar a simulação de diversos cenários e como esses podem impactar em cada variável, quais sejam: operacionais, financeiras, decisões de investimento, cenário econômico, entre outras.

3.2. Objetivos

Os Estudos devem se pautar na premissa de que o setor pode exercer papel relevante na dinamização das atividades econômicas do distrito, promovendo o incentivo a geração de emprego e renda à população moradora, bem como de lazer e recreação, observadas as seguintes diretrizes e objetivos:

- A eficiente desmobilização deste ativo contribuindo à dinamização econômica do setor urbano de Cidade Tiradentes ao provê-lo de atividades urbanas complementares à habitação. Tornar o setor urbano mais atraente para fomento e incremento das atividades terciárias em geral e a eventuais parceiros, buscando a maximização de sua ocupação e utilização;
- Prever modelagens que considerem a realização, pelo contratado, da intervenção completa da gleba, evitando-se remanescentes, excetuando as áreas de preservação ambiental;
- Apontar eventuais condições de atrair investimentos proporcionais aos custos financeiros do projeto, considerando a previsão de implantação de usos não residenciais com implantação de infraestrutura de redes e viárias, paisagísticas e arquitetônicas, quantificando impactos e intervenções e ilustrando, sempre que possível, com diagramas, planos e perspectivas;
- Fomentar o uso compatível das áreas de preservação ambiental promovendo na região espaços ao ar livre qualificados de recreação e lazer, buscando o pleno uso dos equipamentos e áreas, ampliando e aprimorando a qualidade do bairro existente;
- Buscar modelagens que prevejam que as obras sejam licenciadas e concluídas o mais breve possível, propiciando à população da zona leste de São Paulo contar com um polo de comércio e serviços que evite os grandes deslocamentos atuais para suprir suas necessidades cotidianas;
- Fomentar a integração do projeto com o entorno imediato buscando um desenho urbano que potencialize satisfatoriamente as estruturas pré-existentes;

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- Apontar eventuais condições de atrair investimentos proporcionais aos custos financeiros do projeto.

4. ESCOPO

Disposições Gerais

- Os Estudos deverão resultar na apresentação de, ao menos, dois cenários que ilustrem a melhor forma de disponibilização da gleba considerando as atividades que mais se adequem às dinâmicas econômicas locais, sendo um deles a análise de implantação de um centro de comércio e serviços, denominado Polo Cidade Tiradentes, o parcelamento da gleba e a regularização decorrente.
- Para cada cenário, os estudos deverão compreender a matriz de risco e as medidas mitigatórias de eventual responsabilização do poder público no tocante às obras e serviços, as obrigações das partes (incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória), as sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração, o mecanismo de fiscalização do contrato, a estrutura de garantias (se houver), os bens reversíveis, as potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos e os aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.
- Deverão conter ainda descrição de procedimentos para obtenção de licenciamentos, autorizações e correlatos; análise de diretrizes de zoneamento, de impacto no trânsito e de outros aspectos de natureza jurídico-regulatória aplicável; e a indicação dos requisitos para o atendimento das regras de proteção ao patrimônio histórico-cultural.
- Os modelos propostos deverão prever prazo de vigência não inferior a 5 (cinco) anos. Os Estudos devem apresentar, tanto quanto possível, soluções financeiramente viáveis que resguardem a maximização do interesse público, que considerem a administração eficiente e dinâmica do local, e que busque a autossuficiência financeira do projeto.
- Os cálculos/condições do retorno à COHAB-SP, deverão demonstrar de forma clara e conclusiva a viabilidade econômica financeira da operação para ambas as partes, pois esse resultado constituirá elemento importante na tomada de decisão no âmbito da Companhia com vistas a minimizar o risco de frustração na pretendida concorrência pública de que trata este Termo de Referência.

4.1. Plano De Intervenção Urbanística / Master Plan

Desenvolvimento da proposta preliminar – Plano De Intervenção Urbanística (Master Plan) da gleba será constituído no conjunto de diretrizes dos programas e projetos voltados a estruturação do local, contendo a proposta de distribuição e ordenamento do território, ilustrando as parcelas do terreno com a indicação dos usos estimados, conforme os cenários considerados, consubstanciados ao quadro de áreas resultante (metragem quadrada estimada por uso). Uma das propostas deverá prever a construção do Centro de Múltiplos Usos, e demais usos conforme a modelagem de negócios decorrente, podendo considerar o uso habitacional, nas faixas de renda de HIS/SP.

No estudo a ser apresentado deverá ser consideradas as aprovações necessárias, ou seja, a aprovação nos órgãos competentes, bem como o Alvará de Aprovação e Execução e demais licenças pertinentes à construção do Centro de Múltiplos Usos (Shopping Center), junto aos órgãos competentes no âmbito municipal e estadual, incluindo as licenças ambientais e atendimento às normas da ABNT e demais legislação urbana e edílicia em vigor.

Por se tratar de um empreendimento de grande porte (nR3), deve-se atentar ao atendimento do Decreto no. 51.771/2010 e da Lei nº 15.150/2010 (Polo Gerador de Tráfego);

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

O centro de comércio e serviços, denominado Polo Cidade Tiradentes deverá prever o Programa Mínimo, conforme descrito a seguir:

- **Comércio: alimentação, vestuário, informática, eletrodomésticos, mobiliário, etc;**
- **Gastronomia: praças de alimentação, fast foods e restaurantes;**
- **Serviços: bancos, correios, apoio automotivo, lotéricas, cabeleireiros, telefonia celular, etc.**
- **Operações externas: hipermercado, atacado, materiais de construção, etc.**
- **Lazer, esportes e cultura: cinemas, centro de diversão, teatro, quadras esportivas, pistas de skate, etc.**
- **Estacionamento: vagas de estacionamento para automóveis de passeios e coletivos, bem como para apoio a serviços de emergência.**

A área apresenta grande parcela de mata e outras restrições ambientais, com uma nascente e APP, incluindo setor já gravado como ZEPAM. Portanto, foi realizado o “Estudos de Avaliação Ambiental” que contempla a Caracterização da Cobertura Vegetal e que poderá subsidiar a proposta a ser apresentada. **Ver Anexo IV- Laudo de Avaliação Ambiental.**

O Plano de Intervenção Urbanística apresentado deverá permitir, posteriormente, a realização de todos os projetos básicos e executivos, além das obras de urbanização, conforme Parcelamento do Solo a ser licenciado e aprovado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e outras correlatas, com as licenças ambientais pertinentes, compreendendo basicamente: sistema viário, terraplanagem, estabilização e contenções geológicas/geotécnicas, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, canalizações, paisagismo, iluminação e telefonia/redes de comunicação, descontaminação do solo (se necessário), etc.

4.2. Modelagem Econômico-Financeira

A modelagem econômico-financeira deverá contemplar os estudos da viabilidade e sustentabilidade do projeto do ponto de vista econômico-financeiro, que incluirá demonstração dos resultados quantitativos estimados, previsão de aporte de recursos, dimensionamento das garantias a serem oferecidas pelos agentes públicos e privados e alocação contratual de riscos.

Conforme já citado, deverão ser apresentados ao menos dois cenários para análise.

Os Estudos deverão expressar todos os valores em reais (R\$), além de considerar a Norma Contábil e o Regime Fiscal vigentes no País.

A análise e a projeção de receitas deverão compreender:

- Pesquisa de Mercado com o estudo e perfil de demanda e de atividades econômicas (Distrito de Cidade Tiradentes);
- Projeção ao longo do prazo contratual, considerando as linhas de negócios, serviços e preços a serem praticados, envolvendo atividades a serem implementadas;
- Análise de possíveis carências e descontos, inversamente proporcionais ao prazo de pagamento.
- Os Estudos deverão explicitar as premissas adotadas para a projeção das receitas ao longo do prazo contratual.

4.2.1. Análise de viabilidade econômico-financeira

A análise de viabilidade econômico-financeira deve envolver os seguintes estudos, quando aplicáveis:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- análise econômica da modalidade de disponibilização do ativo e do empreendimento mais vantajosa para a COHAB -SP, considerando os aspectos de custo-benefício, custos de oportunidade, “Value for Money”, dentre outros;
- modelo financeiro detalhado em planilha eletrônica do tipo Microsoft Excel que comprove a viabilidade financeira do negócio, seguindo as práticas contábeis e fiscais vigentes à época da sua preparação;
- relatório explicativo da modelagem financeira, contendo a justificativa de todas as premissas utilizadas; e
- plano de negócios.

O modelo financeiro e o respectivo relatório devem apresentar as premissas que embasaram os Estudos, incluindo:

- premissas macroeconômicas e financeiras;
- avaliação e justificativa para a Taxa Interna de Retorno (TIR) adotada;
- premissas fiscais e tributárias;
- descrição da estrutura de capital (próprio e/ou de terceiros);
- descrição do tipo de dívida e dos instrumentos financeiros utilizados (ponte e/ou longo prazo, sênior e/ou subordinada, empréstimos bancários, utilização de valores mobiliários, melhorias de créditos, hedge etc.), caso aplicável, bem como o montante, prazo e condições de financiamento;
- cronograma físico-financeiro detalhado dos investimentos, por etapa e por fase de implantação, caso haja, incluindo os prazos para obtenção das licenças de instalação e operação, se aplicável;
- todas as fontes de receita;
- premissas para projeção de capital de giro;
- custos e despesas; e

Os principais resultados do modelo financeiro deverão incluir:

- Taxa Interna de Retorno do projeto (TIR);
- alavancagem financeira máxima;
- produção de indicadores, a exemplo de exposição máxima, custo médio ponderado de capital (WACC), *payback* etc;
- índice de Cobertura dos Serviços de Dívida (ICSD) anual e médio;
- ano do primeiro retorno de *equity*;
- primeiro e último ano de pagamento das dívidas;
- outras que se julgar necessárias.

4.3. Modelagem Jurídica

A modelagem jurídica deverá propor a modalidade de contratação para o projeto, embasada em avaliação jurídica da viabilidade de modelos alternativos ou complementares, contemplando análises e soluções institucionais, jurídicas e regulatórias pertinentes ao encaminhamento do projeto.

Os Estudos poderão indicar as principais diretrizes a serem observadas na contratação, tais como: critérios de julgamento da licitação; eventuais critérios de qualificação técnica e econômico-financeira; os critérios para elaboração de proposta técnica; eventuais condições precedentes à assinatura do contrato, entre outros.

A modelagem jurídica também deverá conter explicitação das premissas jurídicas adotadas na criação do modelo econômico-financeiro, as minutas dos instrumentos legais necessários para a implementação da proposta, incluindo o edital de licitação.

Deverá compreender a matriz de risco e as medidas mitigatórias de eventual responsabilização do poder público no tocante às obras e serviços; as obrigações das partes, incluindo a eventual descrição de seguros de contratação obrigatória; as sanções e penalidades aplicáveis às hipóteses de infração; o mecanismo de fiscalização do contrato; a estrutura de garantias, se houver, os bens reversíveis; as potenciais interfaces institucionais com os agentes envolvidos; os aspectos tributários do modelo de contratação escolhido.

Os modelos propostos deverão prever prazo de vigência não inferior a 5 (dez) anos.

No caso da alienação com encargo, deve-se destacar que trata-se de uma relação jurídica, de disposição acessória, por meio de que se prevê uma obrigação ou um ônus a ser assumido e cumprido por uma das partes, no caso, aquela que irá comprar o bem. Nesse sentido, deve-se explicitar a forma de controle de cumprimento do

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

encargo, e os instrumentos para retorno dos bens, caso haja o descumprimento. O destinatário do encargo terá um direito adquirido, já podendo exercer as suas prerrogativas estabelecidas contratualmente, mesmo sob a pendência da realização da obrigação por ele assumida.

4.4. Aspectos metodológicos

A proposta do certame deverá indicar a metodologia que pretende-se utilizar no estudo, empregados para a obtenção de informações, definição do escopo dos projetos, concepção, elaboração e execução dos Estudos.

4.4.1. Premissas para a modelagem

As premissas para a modelagem operacional, econômico-financeira e jurídica do projeto, constantes do plano de trabalho, poderão conter as premissas e diretrizes para a realização dos levantamentos, estudos, planos, cálculos, contratação de consultorias diversas, tendo em vista a plena observância das diretrizes técnicas para apresentação dos estudos.

Em complemento ao plano de trabalho, é facultada aos Proponentes a apresentação de diagnósticos e estudos prévios, bem como de documentos que justifiquem as diretrizes e premissas das Propostas.

5. PRODUTOS

O contratado deverá entregar, como produto final dos Estudos, relatório compreendendo análise conclusiva e as modelagens listadas acima, acompanhados das peças gráficas do Plano de Intervenção Urbanística (MasterPlan), apresentando as informações e justificativas de acordo com este certame. O material deverá ser resumido em um Sumário Executivo.

As modelagens deverão ser sintetizadas em caderno de encargo, a ser entregue em conjunto com os demais documentos.

Etapa 1: Relatório 1

A contratada deverá apresentar o relatório inicial, contendo a pesquisa de mercado e dados coletados, além dos Estudos Preliminares de urbanização e os principais cenários propostos a serem desenvolvidos na continuidade dos trabalhos - após 60 dias da OIS

Etapa 2: Relatório 2

Apresentar, após reuniões e complementações com o contratante, o relatório detalhado, com a proposta final já consubstanciada para análise - 120 dias da primeira da OIS.

Etapa 3: Relatório Final

Após revisões solicitadas pelo contratante deverá ser entregue o relatório final - 150 dias da primeira da OIS, com toda a documentação de apoio, seja em textos ou em peças gráficas.

Deverá compreender o conhecimento do problema e a indicação da disponibilização da gleba que trará os melhores resultados à COHAB-SP, com apresentação de cenário considerando valores e prazos.

- desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global do projeto e identificar todos os elementos com clareza;
- cronograma físico-financeiro dos investimentos.

5.1. Forma de Apresentação

Os Estudos devem apresentar conteúdo e linguagem compatíveis com sua destinação, estar escrito em língua portuguesa e conter a relação de obras consultadas, caso pertinente.

- No caso dos documentos a serem entregues fisicamente, em todas as páginas impressas deverá constar a rubrica do responsável pelo produto.
- Em todas as páginas dos documentos digitalizados deverá constar a rubrica do responsável pelo produto.

Os documentos deverão ser encaminhados ao Contratante, em versão preliminar e, após aprovação, entregues em forma definitiva impressa em papel A4, num total de 02 exemplares. As peças gráficas do Plano de Intervenção Urbanística deverão ser apresentadas impressas em formato técnico e em escala

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

compatível ao bom entendimento da proposta. Todos os textos e planilhas deverão acompanhar mídia com os arquivos em formato eletrônico, produzidos em softwares do Microsoft Office 2007 ou posterior, gravadas em dispositivo físico (CDs, pen drive, ou similares), endereçado à Comissão Especial de Avaliação, contendo todos os documentos indicados no item *x do Edital* observadas as diretrizes previstas neste tópico.

O material deverá ser disponibilizado, em meio digital, em formato aberto que permita edição, como “*dwg*”, “*xls*”, “*doc*” ou outros. Mapas e plantas deverão ser devidamente georreferenciados e apresentados em formato editável: “*dgn*”, “*dwg*” (AUTOCAD 12), “*shapefile*”, ou similar.

Todos os dados deverão conter a fonte / origem apresentados. As tabelas e planilhas numéricas deverão também ser apresentadas em com a memória de cálculo devidamente registrada.

6. PRAZOS DO DESENVOLVIMENTO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

O prazo previsto para o desenvolvimento das atividades é de 150 dias (cento e cinquenta), a contar da data da emissão da OIS após a assinatura do contrato.

A partir da Ordem de Início dos Serviços (OIS) emitida será realizada reunião conjunta de partida onde será estabelecido cronograma conjunto e realizado demais esclarecimentos.

6.1. Etapas de Trabalho:

Etapa 1:

A contratada deverá apresentar os Estudos Preliminares após 60 dias da OIS - 1ª Etapa, indicando os principais cenários a desenvolver.

Etapa 2:

Após reuniões e complementações deverá entregar o documento detalhado para análise – 120 dias da OIS.

Etapa 3:

Após revisões será entregue o relatório final - 150 dias da OIS.

7. CRONOGRAMA DE ATIVIDADES

| OIS | 60d | 60d | 30d |
|--|-----|-----|-----------------|
| Relatório 1 /Etapa 1- Pesquisas/Estudos preliminares | | ◆ | |
| Relatório 2/Etapa 2 – Relatório Detalhado/Cenários | | | ◆ |
| Relatório Final/ Etapa 3 | | | Entrega final ◆ |

8. CUSTO E FORMA DE PAGAMENTO

8.1. Custo dos Serviços

Todos os custos diretos e indiretos serão de responsabilidade da empresa Contratada.

8.2. Forma de Pagamento

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

O pagamento será feito em **3 (três) parcelas**, em ordem cronológica das etapas, em percentuais do valor total do contrato e em prazo de até **10 dias** a contar do **cumprimento e aceite de cada atividade prevista no cronograma do item 9**, conforme abaixo descrito:

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS PREVISTOS:

| Ordem de Início (OIS) | = OIS + 70 dias | = OIS + 130 dias | = OIS + 160 dias |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| Etapa 1- Pesquisas/Estudos preliminares | 30% | | |
| Etapa 2- Relatório Detalhado/Cenários | | 30% | |
| Etapa 3- Relatório Final | | | 40% |

9. Qualificação Econômico-Financeira:

- 9.1.** Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta. Aqui foi adequado ao texto do item 17.1.3 do Edital
- 9.2.** O Balanço das Sociedades Anônimas ou por Ações, deverá ser apresentado em conformidade com a Lei 6.404/1976. As demais empresas deverão apresentar o Balanço certificado por contador registrado no Conselho de Contabilidade, mencionando expressamente o número do Livro Diário e a folha em que o Balanço se encontra regularmente inscrito.
- 9.3.** Quando a empresa Licitante for constituída por prazo inferior a 01 (um) ano, o balanço anual será substituído por balanço parcial (provisório ou balancete) e demonstrações contábeis relativas ao período de seu funcionamento.
- 9.4.** A comprovação da boa situação financeira da proponente será realizada de forma objetiva, pela análise do balanço apresentado, utilizando-se as fórmulas abaixo e deverá ser demonstrada através dos seguintes índices: ILG maior ou igual a 1,00; ILC maior ou igual a 1,00; IE menor ou igual a 0,80.

Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo

Índice de Liquidez Geral (ILG) =

Passivo Circulante + Exigível a Longo prazo

Ativo Circulante

Índice de Liquidez Corrente (ILC) =

Passivo Circulante

Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo

Índice de Endividamento (IE) =

Ativo Total

- 9.5.** As Licitantes deverão demonstrar os cálculos com a indicação dos índices alcançados.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 9.6. Certidão negativa de falência, concordata e/ou recuperação judicial ou extrajudicial, expedidas pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura do certame, se outro prazo de validade não constar do documento.
- 9.7. No caso de sociedade simples, a Licitante deverá apresentar certidão dos processos cíveis em andamento, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura do certame, se outro prazo de validade não constar do documento.
- 9.8. No caso de certidão positiva, a Licitante deverá juntar a certidão de objeto e pé, expedida pelo ofício competente esclarecendo o posicionamento da(s) ação (ões).
- 9.9. O objeto constante do Ato Constitutivo da empresa deve ser compatível com o objeto licitado.

10. Capital Social

- 10.1. Em concordância com avaliações técnicas no âmbito da DIFIN, nossa proposta de valor mínimo do Capital Social a ser comprovado corresponderá a 10% (dez por cento) do valor estimado do contrato, nos termos deste certame, correspondendo a R\$ 44.250,00 (Quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta reais).

11. Qualificação técnica: Como forma de qualificação técnica a empresa deverá apresentar:

11.1. Experiência – Atestados/Certidões que comprovem a execução de estudos similares ao conteúdo e porte do projeto pela empresa, associados ou membros da equipe.

11.2. Apresentação do perfil dos membros que farão parte da equipe através de *curriculum vitae* e/ou atestados considerando necessários:

11.2.1. Coordenador Geral - Os trabalhos deverão contar com 1 (um) Coordenador Geral, ligado à Contratada, que será responsável pelos serviços prestados e pelas definições estratégicas em todas as etapas de desenvolvimento dos trabalhos, com formação acadêmica mínima de nível superior completo e pós-graduação em alguma das áreas afins (engenharia, arquitetura e urbanismo, administração, economia ou jurídica). O coordenador Geral constituirá pessoa distinta dos demais profissionais especialistas e assistentes.

11.2.2. Técnicos Especialistas – Comprovação através de documentação/declaração de que alocará no projeto ao menos 3 (três) profissionais especialistas com formação acadêmica mínima de nível superior completo e conhecimento específico comprovado, sendo:

- 01 especialista em Economia ou Administração de empresas ou Engenharia;
- 01 especialista em Arquitetura e urbanismo, e
- 01 especialista em Direito.

A contratada se compromissará em manter a equipe apresentada na proposta até o final da prestação dos serviços, mesmo que associada, colegiada ou consorciada, desde que comprovada com contratos de prestação de serviços. Caso seja necessária alguma substituição, esta poderá ser realizada a qualquer



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

momento, desde que observado o mesmo perfil do profissional originalmente indicado e previamente informado à contratante.

11.2.3. Técnicos Assistentes: Comprovação através de documentação/declaração de que alocará no projeto ao menos 2 (dois) profissionais assistentes com formação acadêmica mínima de nível superior completo.

12. ORÇAMENTO PRÉVIO

12.1. Equipe e custos previstos:

| Discriminação da Despesa | n. pessoa | n. meses | Valor Unitário hora/homem (R\$) | Valor Total (R\$) |
|--|-----------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Honorários | | | | |
| Coordenador- senior | 01 pessoa | 5 | | |
| Especialista em Economia/Administração de empresas/Engenharia - senior | 01 pessoa | 5 | | |
| Especialista em Arquitetura e Urbanismo – senior | 01 pessoa | 5 | | |
| Especialista em Direito– pleno | 01 pessoa | 5 | | |
| Assistente de Pesquisa - junior | 01 pessoa | 5 | | |
| Assistente de projetos - junior | 01 pessoa | 5 | | |
| Deslocamentos | | | | |
| Diária equipe | | Transporte e alimentação | | |
| CUSTO TOTAL (R\$) COM BDI | | | | 442.499,34 |

* Valor Máximo admitido para ofertas

Total estimado : R\$ 442.499,34



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 12- ANEXOS TÉCNICOS

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - COPEL

Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: TOMADA DE PREÇOS Nº 002/2018 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017 – 0.135.220-2 - CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA DE MODELAGEM DE NEGÓCIOS PARA IMPLANTAÇÃO DO POLO CIDADE TIRADENTES, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

1. Anexos do termo de referência:

1.1. Consultas e descrição da gleba;

1.2. Avaliação imobiliária;

1.3. Estudo de Parcelamento e Estimativa de valores envolvidos – COHAB SP 2017;

1.4. Laudo de Avaliação Ambiental.

CD

*No caso de divergências entre os anexos juntados no processo e o CD-ROM fornecido pela **COHAB-SP** juntamente com o Edital, prevalecerão os dados constantes do **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017-0.135.220-2** que deu origem a esta licitação.*