CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA, LICITAÇÃO Nº 027/2026. PROCESSO N° 1153/2026.

Edital

A Companhia de Habitação da Baixada Santista /COHAB SANTISTA, sociedade de economia mista municipal, situada na Praça dos Andradas nº 12 - 5º Andar – Centro - Santos, CEP 11010-904, tel. (13) 3211-8520, torna público que se acha aberta, nesta COHAB-ST, licitação na modalidade **CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA** com critério de julgamento **MAIOR OFERTA DE PREÇO**, objetivando a "outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial denominado "Loja 02", localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP, destinado à exploração de atividade comercial compatível com a legislação vigente, com as diretrizes do empreendimento e com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo Edital", que será regido pelos princípios de Direito Público, pelo inciso XXI e caput do artigo 37, da Constituição da República Federativa do Brasil e, nos termos da Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e, no que for aplicável, a Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

LICITAÇÃO N.º 027/2026.
PROCESSO N.º 1153/2026.
MODALIDADE: CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA
TIPO: **MAIOR OFERTA DE PREÇO**
MODO DE DISPUTA: ABERTO
PREFERÊNCIA ME/EPP/EQUIPARADAS: NÃO

OBJETO: A outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial denominado "Loja 02", localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP, destinado à exploração de atividade comercial compatível com a legislação vigente, com as diretrizes do empreendimento e com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo Edital.

OUTORGANTE / CONCEDENTE: Companhia de Habitação da Baixada Santista / COHAB SANTISTA, sociedade de economia mista municipal, situada na Praça dos Andradas nº 12 - 5º Andar – Centro - Santos, CEP 11010-904, tel. (13) 3211-8500.

VALOR MÍNIMO da outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial: R$ 3.089,62 (três mil, oitenta e nove reais e sessenta e dois centavos) mensais.

DIA / HORÁRIOS:
INÍCIO DE RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 29/09/2026 – Horas 08:00:00
TÉRMINO DO RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 13/11/2026 – Horas 09:00:00
ABERTURA E ANÁLISE DE PROPOSTAS: 13/11/2026 – Horas 10:00:00
INÍCIO DA ETAPA DE LANCES: 13/11/2026 – Horas 10:05:00
REFERÊNCIA DE TEMPO: Para todas as referências de tempo será observado o horário de Brasília /DF e, dessa forma, serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.

FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS E EDITAL: www.bll.org.br ou
www.cohabsantista.com.br
LOCAL: - www.bll.org.br
SISTEMA: Plataforma BLL Compras - www.bll.org.br

EDITAL DE CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA

PROCESSO Nº **1153/2026.**

Concorrência Eletrônica, licitação nº 027/2026.

PREAMBULO

A Companhia de Habitação da Baixada Santista /COHAB SANTISTA, sociedade de economia mista municipal, situada na Praça dos Andradas nº 12 - 5º Andar – Centro - Santos, CEP 11010-904, tel. (13) 3211-8520, torna público que se acha aberta, nesta COHAB-ST, licitação na modalidade **CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA** com critério de julgamento **MAIOR OFERTA DE PREÇO**, objetivando "a outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial denominado "Loja 02", localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP, destinado à exploração de atividade comercial compatível com a legislação vigente, com as diretrizes do empreendimento e com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo Edital", que será regido pelos princípios de Direito Público, pelo inciso XXI e caput do artigo 37, da Constituição da República Federativa do Brasil e, nos termos da Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e, no que for aplicável, a Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO

1.1. A outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial denominado "Loja 02", localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP, destinado à exploração de atividade comercial compatível com a legislação vigente, com as diretrizes do empreendimento e com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo Edital

2. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

2.1. Poderão participar deste Pregão os interessados que estiverem previamente credenciados no Plataforma BLL Compras no endereço www.bll.org.br.

2.2. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

2.3. Será concedido tratamento favorecido para as microempresas e empresas de pequeno porte, para as sociedades cooperativas, para o agricultor familiar, o

produtor rural pessoa física e para o microempreendedor individual - MEI, nos limites previstos da Lei Complementar nº 123, de 2006.

2.4. Não poderão disputar esta licitação:

2.4.1. aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

2.4.2. autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

2.4.3. empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

2.4.4. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

2.4.5. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

2.4.6. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

2.4.7. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

2.4.8. agente público do órgão ou entidade licitante;

2.4.9. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

2.4.10. Não poderão participar desta licitação Consórcio de empresa, qualquer que seja sua forma de constituição, já que se contrapõe ao objetivo da licitação.

2.4.11. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei n.º 14.133, de 2021.

2.5. O impedimento de que trata o item 2.4.4 será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

2.6. A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os itens 2.4.2 e 2.4.3 poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

2.7. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

2.8. O disposto nos itens 2.4.2 e 2.4.3 não impede a licitação ou a contratação de serviço que inclua como encargo do contratado a elaboração do projeto básico e do projeto executivo, nas contratações integradas, e do projeto executivo, nos demais regimes de execução.

2.9. Em licitações e contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por agência oficial de cooperação estrangeira ou por organismo financeiro internacional com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos da Lei nº 14.133/2021.

2.10. A vedação de que trata o item 2.4.8 estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

2.11. Também estarão impedidos de participar, nos termos do artigo 38 da Lei 13.303/2016, direta ou indiretamente, de qualquer fase deste processo licitatório os interessados que se enquadrem em uma ou mais das situações a seguir:

2.12. Sejam declaradas inidôneas para licitar por qualquer órgão ou entidade da Administração Direta ou Indireta no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

2.12.2. Tenha(m)como sócio(s)servidor(es)ou dirigente(s) de qualquer esfera governamental da Administração Municipal.

2.12.3. Estejam cumprindo a penalidade de suspensão temporária imposta pela COHAB/ST.

2.12.4. Estejam sob falência.

2.12.5. Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da empresa pública ou sociedade de economia mista contratante.

2.12.6. Suspensa pela empresa pública ou sociedade de economia mista.

2.12.7. Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pela unidade federativa a que está vinculada a empresa pública ou sociedade de economia mista, enquanto perdurarem os efeitos da sanção.

2.12.8. Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea.

2.12.9. Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea.

2.12.10. Constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção.

2.12.11. Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção.

2.12.12. Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

2.13. Aplica-se a vedação prevista no item anterior:

2.13.1. À contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante.

2.13..2. A quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil,com:

2.13.3. Dirigente de empresa pública ou sociedade de economia mista.

2.13.4. Empregado de empresa pública ou sociedade de economia mista cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação.

2.13.5. Autoridade do ente público a que a empresa pública ou sociedade de economia mista esteja vinculada.

2.13.6. Cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a respectiva empresa pública ou sociedade de economia mista promotora da licitação ou contratante há menos de 6 (seis) meses.

2.1.3.7 Os interessados poderão visitar o local objeto desta licitação que tem por finalidade a verificação de todos os aspectos técnicos que possam influir na elaboração da sua proposta. A licitante deverá atentar-se às especificações técnicas, termo de referência e anexos. Não poderá a licitante alegar posteriormente a insuficiência de dados e/ou informações sobre o local e as condições pertinentes ao objeto do contrato. A vistoria técnica dar-se-á de segunda a sexta feira das 9:00hs às 12:00hs e das 14:00hs às 17:00hs, partindo do seguinte local: Praça dos Andradas nº 12 - 5º Andar – Centro – Santos/SP, CEP 11010-904, estendendo-se a área do presente objeto, mediante agendamento através dos telefones (13) 32118518 ou (13) 32118500 com a Seção Administrativa da Diretoria Técnica da COHAB SANTISTA, sob a responsabilidade da Engenheira Juliana Ribeiro Nobrega e/ou do Engenheiro Marcel Luz Galetto ou por pessoa por eles indicada. Ao término da vistoria será emitido Atestado de Visita Técnica. (Modelo Anexo III).

2.1.3.8. Caso a licitante opte pela não realização de vistoria não será admitida, posteriormente, qualquer alegação de desconhecimento dos serviços e de dificuldades técnicas não previstas, devendo firmar uma declaração de renúncia, sob as penas da Lei, estando ciente de todos os dados e características do local (Modelo Anexo IV).

3. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

3.1. Na presente licitação, a fase de habilitação sucederá (posterior) a fase de apresentação das propostas de preço e de julgamento.

3.2. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta de preço, até a data e o horário estabelecidos para a abertura da sessão pública.

3.3. No cadastramento da proposta inicial, o licitante assume que:

3.3.1. cumpre plenamente os requisitos de habilitação;

3.3.2. está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada está em conformidade com o edital e que o valor ofertado compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo;

3.3.3. não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7°, XXXIII, da Constituição;

3.3.4. não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

3.3.5. cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas no art. 93 da Lei 8.213/1991.

3.4. O licitante organizado em cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021.

3.5. O fornecedor enquadrado como microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa deverá assumir que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3° da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49, observado o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 4º, da Lei n.º 14.133, de 2021.

3.6. A falsidade da declaração de que trata os itens 3.2 ao 3.4 sujeitará o licitante às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital.

3.7. Não haverá ordem de classificação na etapa de apresentação da proposta pelo licitante, o que ocorrerá somente após os procedimentos de abertura da sessão pública e da fase de envio de lances.

3.8. Serão disponibilizados para acesso público os documentos que compõem a proposta dos licitantes convocados para apresentação de propostas, a partir da fase de julgamento e aceitação das propostas.

3.9. Caberá ao licitante interessado em participar da licitação acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.

3.10. O licitante deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para providências.

4. DO PREENCHIMENTO E ENVIO DA PROPOSTA

4.1. As licitações aptas para o recebimento de propostas estão disponíveis na Plataforma BLL Compras - www.bll.org.br.

4.1.1. O licitante interessado poderá utilizar filtros de buscas e selecionar o lote/item de interesse e, posteriormente preencher os campos exigidos no sistema e finalizar com o envio da proposta.

4.1.2. O licitante deverá enviar a sua proposta mediante o preenchimento prévio das informações exigidas no Sistema.

4.1.3. O Acesso para participar das licitações está condicionado ao cadastro prévio do interessado na Plataforma BLL Compras - www.bll.org.br.

4.2. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o licitante.

4.3. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.

4.4. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante.

4.5. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses.

4.6. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

4.7. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta, anteriormente inseridos no sistema, dentro do período em que o sistema esteja aberto para o recebimento de proposta.

4.8. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso d o objeto licitado nos seus termos.

4.9. O prazo de validade da proposta não será inferior a 90 (noventa) dias, a contar da data de sua apresentação.

4.10. Eventual sobrepreço ou superfaturamento da proposta ou lance poderá ser objeto de apuração de responsabilidade.

4.11. Independente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

4.12. Quando for exigido pelo Pregoeiro, o licitante deverá preencher a ficha técnica do produto ou serviços, juntamente com as informações adicionais. A ficha técnica, quando obrigatória, será enviada através de comando próprio disponível no Sistema ao licitante.

4.13. Deverá ser utilizado o modelo de proposta de preços constante no Anexos deste Edital. PROPOSTA CONFORME ANEXO I DESTE EDITAL

4.14. O descumprimento das regras supramencionadas pela Administração por parte dos contratados pode ensejar a responsabilização pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e, após o devido processo legal, gerar as seguintes consequências: assinatura de prazo para a adoção das medidas necessárias ao exato cumprimento da lei, nos termos do art. 71, inciso IX, da Constituição; ou condenação dos agentes públicos responsáveis e da empresa contratada ao pagamento dos prejuízos ao erário, caso verificada a ocorrência de superfaturamento por sobrepreço na execução do contrato.

5. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES

5.1. A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.

5.2. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta, quando for o caso, anteriormente inseridos no sistema, até a etapa de abertura da sessão pública,

5.3. Quando autorizado e devidamente justificado pelo pregoeiro, os licitantes poderão alterar a proposta anteriormente inserida no sistema durante a fase de análise de propostas.

5.4. O sistema ordenará automaticamente as propostas classificadas, sendo que somente estas participarão da fase de lances.

5.5. O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Pregoeiro e os licitantes, bem como as mensagens automáticas enviadas pelo próprio sistema.

5.6. Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

5.7. O valor mínimo da outorga de Permissão de Uso Onerosa é de: VALOR MÍNIMO da outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial: R$ 3.089,62 (três mil, oitenta e nove reais e sessenta e dois centavos) mensais.

5.8. O lance deverá ser ofertado pelo valor unitário (mensal) proposto.

5.9. Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.

5.10. O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de até 02 (dois) minutos após o registro no sistema, na hipótese de lance inconsistente ou inexequível.

5.11. O procedimento seguirá de acordo com o **MODO DE DISPUTA aberto;**

5.11.1. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

5.11.2. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o subitem anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver

lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

5.12. Após o término dos prazos estabelecidos nos subitens anteriores, o sistema ordenará e divulgará os lances segundo a ordem de valores.

5.13. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

5.14. Divulgada a melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento) o Pregoeiro, auxiliado pela equipe de apoio, poderá admitir o reinício da disputa aberta, para a definição das demais classificações.

5.15. Só poderá haver empate entre propostas iguais.

5.16. Havendo empate entre propostas ou lances, o critério de desempate será aquele previsto no art. 55 da Lei nº 13.303, de 2016, nesta ordem: I - disputa final, em que os licitantes empatados; II - avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, desde que exista sistema objetivo de avaliação instituído; III - os critérios estabelecidos no art. 3º da Lei nº 8.248/1991 , e no art. 60 da Lei nº 14.133/2021; IV - sorteio.

5.17. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do licitante.

5.18. No caso de desconexão com o Agente de Contratação/Comissão, no decorrer da etapa competitiva da licitação, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.

5.19. Quando a desconexão do sistema eletrônico para o Agente de Contratação/Comissão persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pelo Agente de Contratação/Comissão aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

5.20. O Agente de Contratação/Comissão solicitará ao licitante mais bem classificado que, no prazo de 1 (uma) hora, envie a proposta adequada ao último lance ofertado após a negociação realizada, PROPOSTA CONFORME ANEXO I DESTE EDITAL

5.21. É facultado ao Agente de Contratação/Comissão prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita no chat pelo licitante, antes de findo o prazo.

5.22. Após a negociação do preço, o Agente de Contratação/Comissão iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

6. DA FASE DE JULGAMENTO:

6.1. Encerrada a etapa de negociação, o Agente de contratação/Comissão verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta ao seguinte cadastros: Relação de apenados mantidos pelo Tribunal de Contas

do Estado de São Paulo: https://www.tce.sp.gov.br/pesquisa-relacao-apenados e, cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep).

6.2. Caso conste na Consulta de Situação do licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o Agente de Contratação/Comissão diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas. (IN nº 3/2018, art. 29, caput).

6.3. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros. (IN nº 3/2018, art. 29, §1º).

6.4.. O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação (IN nº 3/2018, art. 29, §2º).

6.5..Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

6.6. Na hipótese de inversão das fases de habilitação e julgamento, caso atendidas as condições de participação, será iniciado o procedimento de habilitação.

6.7.. Caso o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar tenha se utilizado de algum tratamento favorecido às ME/EPPs, o Agente de Contratação/Comissão verificará se faz jus ao benefício.

6.8..Verificadas as condições de participação e de utilização do tratamento favorecido, o Agente de Contratação/Comissão examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Edital e em seus anexos.

6.9.. Será desclassificada a proposta vencedora que:

6.9.1. contiver vícios insanáveis

6.9.2. não obedecer às especificações técnicas contidas no Projeto Básico/Termo de Referência;

6.9.3. apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital ou seus anexos, desde que insanável.

7. DA FASE DE HABILITAÇÃO

7.1. Encerrada a etapa de negociação e aceitação, será iniciada a fase de Habilitação, onde será disponibilizado ao licitante classificado em primeiro lugar, o comando para inserção dos documentos de Habilitação. O prazo para a inserção dos documentos solicitados neste edital será de 2 (duas) horas, a contar do disparo da mensagem da liberação do comando para inserção dos documentos, sujeito a desclassificação, caso não faça no tempo determinado.

7.2. É facultado ao pregoeiro prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita no chat pelo licitante, antes de findo o prazo.

7.3. O pregoeiro verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme item 2 do edital, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação.

7.4. Caso atendidas as condições de participação, será iniciado o procedimento de habilitação.

7.5. Caso o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar enquadre-se no tratamento favorecido às ME/EPPs,o pregoeiro obedecerá ao disposto nos arts. 42 e 43 da Lei Complementar nº 23/06.

7.6. Os documentos previstos no Termo de Referência, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, serão exigidos do licitante melhor classificado para fins de habilitação, nos termos do artigo 58 da Lei 13.303/2016, a saber:

7.7. **Habilitação Jurídica**

7.7.1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, ou registro empresarial devidamente registrado. Em se tratando de sociedade por ações, o estatuto social deverá vir acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.

7.7.2. Autorização para o exercício da atividade a ser contratada, quando cabível.

7.7.3. **Apresentar declarações:**

7.7.3.1. Declaração Unificada que: a) Não existem impedimentos para contratar com a COHAB SANTISTA; b) Cumpre o disposto no art. 7°, inciso XXXIII da Constituição Federal. c) Atende aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei. d) está adequada à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) – Lei nº 13.709/2018; e) cumpre as exigências de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas, f) DECLARA que o cálculo do valor da contratação considera taxa de risco compatível com o objeto da licitação e com os riscos atribuídos ao contratado. g) Quem assinará o termo de compromisso na hipótese de sagrar-se vencedor, conforme modelo do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo. (anexo V).

7.8. **Regularidade Fiscal Federal e Trabalhista**

7.8.1. CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica emitido pelo Ministério da Fazenda.

7.8.2. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal, relativo à sede ou domicílio do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto do certame;

7.8.3. Prova de Regularidade para com a Fazenda Nacional, comprovada mediante fornecimento de Certidão conjunta negativa de débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, e Seguridade Social.

7.8.4. Certidão de regularidade de débitos tributários com a Fazenda Estadual e Municipal;

7.8.5. FGTS - Prova de regularidade de recolhimento de Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS, mediante a apresentação de Certificado fornecido pela Caixa Econômica Federal.

7.8.6. CNDT - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, disponível no Portal do Tribunal Superior do Trabalho (www.tst.jus.br/certidao)

7.9. **Qualificação Técnica**:

7.9.1. Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação. (anexos III ou IV do Edital).

7.10. **Qualificação Econômico-Financeira:**

7.10.1. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.

7.11. Declarações complementares de apresentação obrigatória:

7.11.1. Declaração de pleno cumprimento dos requisitos de habilitação.

7.11.2. Em se tratando de microempresa ou de empresa de pequeno porte, declaração subscrita por representante legal do licitante afirmando o seu enquadramento nos critérios previstos no artigo 3º da Lei Complementar Federal n° 123/2006, bem como sua não inclusão nas vedações previstas no mesmo diploma legal.

7.11.3. Em se tratando de cooperativa que preencha as condições estabelecidas no artigo 34 da Lei Federal nº 11.488/2007, declaração subscrita por representante legal do licitante afirmando que seu estatuto foi adequado à Lei Federal nº 12.690/2012 e que aufere Receita Bruta até o limite definido no inciso II do caput do art. 3º da Lei Complementar Federal n° 123/2006.

7.11.4. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas no art. 93 da Lei nº 8.213/1991.

7.12. Os documentos exigidos para fins de habilitação serão apresentados por meio eletrônico, via Sistema BLL Compras - www.bll.org.br.

7.12.1. Havendo dúvida sobre a veracidade do documento, será exigida a apresentação dos originais não-digitais.

7.13. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser substituídos por registro cadastral emitido por órgão ou entidade pública, desde que o registro tenha sido feito em obediência ao disposto na Lei nº 14.133/2021.

7.14. Eventual inabilitação do licitante será considerada para fins de apuração da veracidade das informações prestadas na declaração de cumprimento aos requisitos de habilitação, conforme o art. 63, I, da Lei nº 14.133/2021.

7.15. O licitante deverá apresentar, sob pena de desclassificação, declaração de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

7.16. A verificação pelo pregoeiro, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.

7.17. Os documentos adicionais exigidos para habilitação serão enviados por meio do sistema, em formato digital, no prazo estipulado pelo pregoeiro.

7.18. Após a vinculação dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência:

7.18.1. complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame; e

7.18.2. atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas;

7.19. Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

7.20. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, o pregoeiro examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao presente edital.

8. DOS RECURSOS

8.1. A interposição de recurso contra a decisão proferida pelo pregoeiro observará o disposto no art. 59 da Lei 13.303/2016.

8.2. O prazo para apresentação das razões recursais é de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.A interposição do recurso será comunicada aos demais licitantes, os quais poderão apresentar contrarrazões em igual prazo, contado da interposição do recurso, sendo assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses

8.3. A intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente após a declaração de vencedor, sob pena de preclusão.

8.3.1. O tempo mínimo para manifestação da intenção de recurso será de 30 minutos, podendo o pregoeiro dar provimento ou negar o mesmo.

8.4. Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.

8.5. Na hipótese de interposição de recurso, o Pregoeiro encaminhará os autos devidamente fundamentado à autoridade competente.

8.6. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

8.7. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

9. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

9.1. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

9.1.1. deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a pregoeiro/a durante o certame;

9.1.2. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta em especial quando:

9.1.2.1. não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

9.1.2.2. recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

9.1.2.3. injustificadamente, pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou

9.1.2.4. deixar de apresentar amostra;

9.1.2.5. apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital;

9.1.3. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

9.1.3.1. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

9.1.4. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação

9.1.5. fraudar a licitação

9.1.6. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

9.1.6.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

9.1.6.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

9.1.6.3. apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

9.1.7. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação

9.1.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

9.2. Com fulcro na Lei nº 13.303, de 2016, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

9.2.1. advertência;

9.2.2. multa;

9.2.3. impedimento de licitar e contratar e

9.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

9.3. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade, bem como a sanção de multa aplicada em percentual de 1% a 20% incidente sobre o valor da proposta, respeitarão o devido processo legal, obedecerão ao prazo de defesa de 5 (cinco) dias úteis.

9.4. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida.

9.4.1. Ainda, quem, convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, não assinar o contrato, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução de objeto, não mantiver a proposta, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará sujeito às sanções previstas na Lei Federal n.º 13.303/2016, sem prejuízo das multas previstas nos seguintes itens:

9.4.2. A recusa injustificada em assinar o Contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela COHAB/ST, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o as seguintes penalidades:

I – Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da obrigação não cumprida; ou

II – Pagamento correspondente à diferença de preço decorrente de nova licitação para o mesmo fim.

9.4.3. Garantida a defesa prévia, a inexecução total ou parcial do contrato,assim como a execução irregular ou o atraso injustificado, sujeitará a Contratada, sem prejuízo da rescisão do contrato, às penalidades seguintes:

a) advertência;

b) multa;

c) suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a COHAB/ST, por período não superior a 02 (dois) anos e, se for o caso, descredenciamento no Cadastro de Fornecedores, pelo prazo de até 05 (cinco) anos ou enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou, ainda, até que seja promovida a reabilitação;

d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

9.4..4. A Contratada ficará sujeita às multas seguintes:

a) 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, em caso de inadimplemento total do ajustado;

b) 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor total do contrato, na hipótese de atraso injustificado na entrega do objeto ou no início ou conclusão dos serviços até o limite de 20 (vinte) dias que, uma vez atingido, a Contratante poderá decidir pela rescisão contratual;

c) no caso de descumprimento de qualquer cláusula do contrato, a Contratada ficará sujeita à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato.

9.4.4.1. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, não terá caráter compensatório e sua cobrança não exime a Contratada do pagamento de indenização por perdas e danos que eventualmente venha a dar causa.

9.4.4.2. A ausência de entrega de documentação ou a apresentação de documentação em desacordo com o Edital, poderá ensejar a aplicação de multa de 20% (vinte por cento) do valor constante da proposta apresentada pela licitante.

9.4.4.3. Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo.

9.4.4.4. A aplicação das penalidades ocorrerá após defesa prévia da interessada, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

9.4.4.5. No caso de aplicação de advertência, multa por inexecução total ou parcial do contrato e suspensão temporária, caberá apresentação de recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

9.4.4.6. Nos prazos de defesa prévia e recurso, será aberta vista do processo às interessadas.

9.4.4.6. A advertência poderá ser aplicada quando ocorrer:

a) descumprimento das obrigações contratuais que não acarretem prejuízos à COHAB/ST;

b) execução e/ou fornecimento insatisfatório ou pequenos transtornos causados no decorrer da contratação, desde que sua gravidade não recomende a aplicação da multa, suspensão temporária ou declaração de inidoneidade.

9.4.4.7. A multa aplicada à Contratada e os prejuízos por ela causados à COHAB/ST serão deduzidos de qualquer crédito a ela devido, cobrados diretamente ou judicialmente.

9.4.4.8. A Contratada desde logo autoriza a COHAB-ST a proceder ao desconto de valores referentes às multas a ela aplicadas.

9.4.4.9. A suspensão temporária será aplicada quando ocorrer:

a) apresentação de documentos falsos ou falsificados;

b) reincidência de execução e/ou fornecimento insatisfatório do objeto licitado;

c) atraso, injustificado, na execução e/ou fornecimento do objeto licitado, contrariando o disposto no contrato;

d) reincidência na aplicação das penalidades de advertência ou multa;

e) irregularidades que ensejem a rescisão contratual;

f) condenação definitiva por praticar fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

g) prática de atos ilícitos visando prejudicar a execução do contrato;

h) prática de atos ilícitos que demonstrem que a licitante não possui idoneidade, para contratar com a COHAB/ST.

9.4.4.10. A declaração de inidoneidade poderá ser proposta ao Diretor-Presidente quando constatada a má-fé, ação maliciosa e premeditada em prejuízo da COHAB/ST, evidência de atuação com interesses escusos ou reincidência de faltas que acarretem prejuízo à COHAB/ST ou aplicações sucessivas de outras penalidades.

9.4.4.11. Aquela que, convocada dentro do prazo de validade de sua proposta, não assinar o contrato, deixar de entregar documentação exigida no Edital, apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução do seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, garantido o direito à ampla defesa, ficará impedida de licitar e de contratar com a COHAB/ST, do qual será descredenciada, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas no Edital e do contrato e das demais cominações legais.

10. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

10.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o Edital ou solicitar esclarecimentos, devendo protocolar o pedido no prazo de até 5 (cinco) dias úteis antes da data da abertura do certame.

10.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

10.3. A impugnação ao edital e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados na forma eletrônica, via Sistema BLL Compras - www.bll.org.br.

10.4. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame, ressalvado o disposto no parágrafo único do artigo 39 da Lei 13.303, de 2016 que informa que as modificações promovidas no instrumento convocatório serão objeto de divulgação nos mesmos termos e prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não afetar a preparação das propostas.

11. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

11.1 - Em caso de recurso, caberá Autoridade Competente a adjudicação do objeto ao licitante declarado vencedor.

11.2 - Nos demais casos, o pregoeiro fará a adjudicação do(s) lote(s) ao(s) licitante(s) vencedor(es).

11.3 - A homologação é ato de competência da autoridade que determinou a abertura do procedimento.

12. DA CONTRATAÇÃO:

12.1 - A empresa deverá comparecer no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, por escrito, para assinatura do Contrato, devendo apresentar nesse ato, sob pena de caracterização de desistência da contratação:

12.1.1 - **Prestação de Caução em Garantia**. Esta COHAB/ST exigirá da CONTRATADA garantia no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato (ou seja, quanto ao objeto desta licitação o valor mensal multiplicado por 36 meses), que deverá ser efetivada antes de sua assinatura, podendo ser prestada por uma das seguintes modalidades (a não prestação de garantia equivale à recusa injustificada para a celebração do contrato, caracterizando descumprimento total da obrigação assumida e sujeitando a adjudicatária às penalidades legalmente estabelecidas): d.1) Caução em dinheiro; d.2) Títulos da dívida pública; d.3) Seguro-garantia ou fiança bancária, na forma da legislação vigente, que deverão conter, conforme o caso: i) Prazo de validade correspondente ao início do período de vigência do contrato até o recebimento definitivo ou término do prazo de execução; ii) expressa afirmação do fiador de que, como devedor solidário, fará o pagamento que for devido, independentemente de interpelação judicial, caso o

afiançado não cumpra suas obrigações; iii) Não poderá constar ressalva quanto à cobertura de multa administrativa.

12.2 - Nas hipóteses de recusa do adjudicatário ou do seu não-comparecimento para assinatura do contrato, no prazo estipulado, bem como em caso de perda dos requisitos de manutenção da habilitação, será aplicado a sanção respectiva, com a convocação do licitante que tenha apresentado a segunda melhor oferta classificada, obedecida às exigências de habilitação deste edital.

12.2.1 - O disposto no subitem anterior poderá sempre se repetir até a efetiva celebração do Contrato com o Contratante, observadas as ofertas anteriormente apresentadas pelos licitantes, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis ao licitante que não cumprir os compromissos assumidos no certame.

12.3 - Qualquer entendimento relevante entre a Contratante e a Contratada será formalizado por escrito e integrará o Contrato.

13. DO REAJUSTE:

13.1 – Conforme minuta do contrato e Termo de Referência anexo. Destacando-se ainda que “o valor mensal da Permissão de uso onerosa objeto deste contrato serão reajustados anualmente, a cada período de 12 (doze) meses contados a partir da data de assinatura deste instrumento, tendo como base a variação acumulada do **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)**, divulgado oficialmente pelo IBGE. O cálculo para a atualização monetária será feito mediante a aplicação do percentual acumulado do IPCA nos 12 meses imediatamente anteriores ao mês do reajuste sobre o valor vigente. Na hipótese de extinção ou suspensão da divulgação oficial do IPCA, as partes acordam em adotar o INPC ou, na falta deste, outro índice oficial que venha a substituí-lo, garantindo o equilíbrio financeiro do contrato. O reajuste será aplicado automaticamente, mediante notificação ou emissão da primeira cobrança/fatura subsequente à data de aniversário do contrato, sem que isso configure novação ou alteração das demais cláusulas”.

14. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

14.1 - Conforme minuta do contrato e Termo de Referência anexo.

15. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

15.1 - Conforme minuta do contrato e Termo de Referência anexo. Destacando-se ainda que “será de responsabilidade da CONTRATADA/OUTORGADA/PERMISSIONÁRIA o pagamento das despesas de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, tributos e demais encargos, condomínio, seguro do imóvel, água, luz, gás e internet/TV a cabo qualquer que seja ou venha a ser a forma de sua cobrança, devendo os pagamentos serem efetuados nas respectivas datas de vencimento e a CONTRATADA/OUTORGADA/PERMISSIONÁRIA fica desde já obrigada a fazer seguro contra incêndios, do imóvel, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização da COHAB SANTISTA”.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.

16.2. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Pregoeiro.

16.3. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.

16.4. A presente licitação não importa necessariamente em contratação, podendo a Administração, revogá-la, no todo ou em parte, por razões de interesse público, derivado de fato superveniente comprovado ou anulá-la por ilegalidade, de ofício ou por provocação mediante ato escrito e fundamentado disponibilizado no sistema para conhecimento dos participantes da licitação.

16.5. Os proponentes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB/ST, seus representantes e prepostos não serão, em nenhum caso, responsáveis por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

16.6. O proponente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará imediata desclassificação do proponente que o tiver apresentado, ou, caso tenha sido o vencedor, a rescisão do contrato ou do pedido de compra, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

16.7. Após apresentação da proposta, não caberá desistência, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pelo Pregoeiro.

16.8. Da contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seu Anexo, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expedientes na Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB/ST.

16.9. É facultado ao Pregoeiro ou à Autoridade Superior, em qualquer fase da licitação, promover diligências com vistas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo.

16.10. O desatendimento de exigências formais, não essenciais, não importará no afastamento do proponente, desde que seja possível a aferição da sua qualificação e a exata compreensão da sua proposta.

16.11. As normas que disciplinam este Pregão serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os proponentes, desde que não comprometam o interesse da Administração, a finalidade e a segurança da contratação.

16.12. As decisões referentes a este processo licitatório poderão ser comunicadas aos proponentes através da plataforma BLL Compras - www.bll.org.br ou por qualquer meio de comunicação que comprove o recebimento ou, ainda, mediante publicação no Diário Oficial do Município de Santos, https://diariooficial.santos.sp.gov.br.

16.13. A participação do proponente nesta licitação implica a aceitação de todos os termos deste edital.

16.14. Havendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será transferida para dia e horário definidos pelo pregoeiro, comunicando devidamente aos licitantes do pregão eletrônico.

16.15. Os casos omissos serão decididos pelo Pregoeiro em conformidade com as disposições constantes dos Decretos e Lei citadas no preâmbulo deste edital.

16.16. O foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste edital será o da Comarca de Santos.

16.17. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

16.18. O Manual de operações da Plataforma BLL Compras encontra-se disponível aos interessados no Portal www.bll.org.br

16.19. Dúvidas ou esclarecimentos adicionais sobre o uso da Plataforma BLL Compras Licitações podem ser obtidas nos canais de atendimento da Plataforma BLL Compras..

16.20. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

16.21. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço eletrônico www.cohabsantista.com.br.

16.22. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

16.22.1 - **Anexo I** –Modelo de Proposta;
16.22.2 – **Anexo II** – Termo de Referência;
16.22..3 – **Anexo III** – Modelo de Atestado de Visita;
16.22..4 – **Anexo IV** – Declaração de Renúncia da Visita Técnica;
16.22.5 – **Anexo V** – Modelo de Declaração Unificada;
16.22.6 – **Anexo VI** – Minuta de contrato e Termo de Ciência e de Notificação;
16.22.7 – **Anexo VII** – Estudo Preliminar Técnico.

Santos, 24 de setembro de 2026.

Adilson Bulo Júnior.
Diretor Presidente.

ANEXO I
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA,
LICITAÇÃO Nº 027/2026 – PROCESSO Nº 1153/2026

Modelo de Proposta

À **Companhia de Habitação da Baixada Santista /COHAB SANTISTA.**

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA N.º

O licitante....., inscrita no CNPJ sob o n°....., inscrição estadual n° ....., estabelecida à Av./Rua ....., n° ....., bairro....., na cidade de ....., telefone....., email ....., vem pela presente apresentar anexa sua proposta de preços para a **"outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial denominado "Loja 02", localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP, destinado à exploração de atividade comercial compatível com a legislação vigente, com as diretrizes do empreendimento e com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo Edital"**, conforme segue:

Valor de **outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial** mensal de R$ _____ (reais), para o imóvel denominado **"Loja 02", localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP**, conforme estipulado no Termo de Referência.

Local, ___ de _____ de 2026.

_____
(assinatura do responsável pela empresa)
Nome/Cargo

ANEXO II
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA,
LICITAÇÃO Nº 027/2026 – PROCESSO Nº 1153/2026

TERMO DE REFERÊNCIA

PERMISSÃO DE USO ONEROSA DE IMÓVEL COMERCIAL – LOJA 02

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a **outorga de Permissão de Uso Onerosa** do imóvel comercial denominado **"Loja 02"**, localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP, destinado à exploração de atividade comercial compatível com a legislação vigente, com as diretrizes do empreendimento e com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo Edital.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de promover a ocupação qualificada do espaço comercial integrante do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, estimulando a atividade econômica, a geração de emprego e renda, a oferta de bens e serviços aos moradores do empreendimento e à população do Centro Histórico, bem como assegurando a adequada utilização, conservação e valorização do patrimônio público.

A seleção do permissionário será realizada mediante procedimento licitatório, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, competitividade e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, visando à outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel, nos termos da legislação aplicável e das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo Edital.

3. JUSTIFICATIVA

A disponibilização da **Loja 02** para exploração econômica integra as ações de revitalização urbana e fortalecimento das atividades comerciais no Centro Histórico de Santos.

A ocupação do imóvel contribuirá para:

- Incentivar o desenvolvimento econômico local;
- Ampliar a oferta de comércio e serviços;
- Fortalecer a sustentabilidade do empreendimento habitacional;
- Promover maior circulação de pessoas e dinamização urbana;
- Gerar receita patrimonial ao Município.

A **Permissão de Uso Onerosa** constitui o instrumento mais adequado para permitir a exploração econômica do imóvel público, preservando sua titularidade, assegurando sua adequada utilização e proporcionando retorno financeiro à Administração Pública.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da **Permissão de Uso Onerosa** possui as seguintes características:
Denominação: Loja 02.
Empreendimento: Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD.
Localização: Pavimento térreo.
Endereço: Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP.
Área útil: 82,44 m².
A área privativa, planta baixa e demais especificações técnicas integrarão os anexos do Edital.

5. DESTINAÇÃO

O imóvel destina-se exclusivamente ao exercício de atividade comercial regularmente licenciada pelos órgãos competentes.
Serão admitidas atividades compatíveis com a ocupação do empreendimento e com a legislação municipal, desde que não provoquem:

- riscos à segurança dos moradores;
- emissão excessiva de ruídos;
- odores ou poluição incompatíveis com o uso residencial;
- armazenamento de produtos perigosos sem autorização legal;
- atividades proibidas pela legislação urbanística, ambiental ou sanitária.

A atividade efetivamente desenvolvida dependerá de aprovação da Administração e da obtenção das licenças legalmente exigidas.

6. VIGÊNCIA DA PERMISSÃO DE USO ONEROSA

O prazo da **Permissão de Uso Onerosa** será de **36 (trinta e seis) meses**, contado da assinatura do contrato, admitida prorrogação, desde que haja interesse público devidamente justificado e observadas as disposições da legislação aplicável e do contrato.

7. VALOR DA OUTORGA

O valor mínimo mensal da remuneração pela **Permissão de Uso Onerosa** será definido mediante avaliação mercadológica realizada por profissional habilitado ou órgão competente, observando-se os valores praticados para imóveis comerciais similares na região.
O **permissionário** deverá efetuar o pagamento mensal na forma estabelecida no contrato.

8. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A licitação adotará como critério de julgamento a **maior oferta de valor mensal pela Permissão de Uso Onerosa**, desde que atendidos todos os requisitos de habilitação e as condições estabelecidas no Edital.

9. OBRIGAÇÕES DO PERMISSIONÁRIO

São obrigações do permissionário:
I – utilizar o imóvel exclusivamente para a atividade autorizada;
II – manter o imóvel em perfeitas condições de conservação, higiene e segurança;

III – obter e manter válidas todas as licenças e alvarás necessários ao funcionamento da atividade;
IV – arcar com as despesas de consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet, condomínio, tributos e demais encargos previstos contratualmente;
V – responder integralmente pelos encargos trabalhistas, previdenciários, tributários e civis decorrentes de sua atividade;
VI – não ceder, transferir, permitir o uso por terceiros ou sublocar o imóvel sem autorização expressa da Administração;
VII – permitir a fiscalização da Administração sempre que solicitada;
VIII – devolver o imóvel ao término da **Permissão de Uso Onerosa** em condições adequadas de conservação, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

10. OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO

Compete à Administração:

- disponibilizar o imóvel após a assinatura do contrato;
- acompanhar e fiscalizar a execução contratual;
- aplicar as sanções previstas em caso de descumprimento contratual;
- assegurar ao **permissionário** o uso regular do imóvel durante a vigência da **Permissão de Uso Onerosa**, desde que observadas todas as condições estabelecidas no contrato.

11. BENFEITORIAS

Quaisquer obras, reformas ou adaptações dependerão de autorização prévia e expressa da Administração.
As benfeitorias permanentes incorporadas ao imóvel não gerarão direito à indenização ao término da **Permissão de Uso Onerosa**, salvo previsão contratual expressa ou disposição legal em sentido diverso.

12. FISCALIZAÇÃO

A execução contratual será acompanhada por fiscal designado pela Administração, competindo-lhe:

- verificar o cumprimento das obrigações contratuais;
- registrar ocorrências;
- solicitar providências corretivas;
- elaborar relatórios de fiscalização.

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento das obrigações sujeitará o **permissionário** às penalidades previstas na Lei das Estatais nº 13.303/2016 e no contrato, incluindo:

- advertência;
- multa;
- rescisão ou extinção contratual, conforme o caso;
- impedimento de licitar e contratar, quando cabível;
- demais sanções legalmente previstas.

14. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Os interessados deverão comprovar:

- habilitação jurídica;
- regularidade fiscal e trabalhista;

- qualificação econômico-financeira;
- demais requisitos definidos no Edital.

15. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A gestão contratual observará o disposto na Lei das Estatais nº 13.303/2016, cabendo ao gestor e ao fiscal acompanhar a execução da **Permissão de Uso Onerosa**, avaliar o cumprimento das obrigações, promover os registros das ocorrências e adotar as medidas necessárias à correta execução contratual.

16. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

O **permissionário** deverá adotar práticas de sustentabilidade, incluindo:

- uso racional de água e energia;
- correta destinação dos resíduos sólidos;
- cumprimento da legislação ambiental;
- preservação das características do imóvel.

17. ANEXOS

Integram este Termo de Referência:

- Planta da **Loja 02**;
- Laudo de avaliação mercadológica;
- Registro fotográfico do espaço;
- Relação das atividades permitidas e vedadas.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

A **Permissão de Uso Onerosa** será formalizada mediante contrato administrativo, permanecendo o imóvel sob domínio do Município.

A exploração comercial deverá observar a legislação federal, estadual e municipal aplicável, bem como as normas urbanísticas, sanitárias, ambientais, de acessibilidade e de segurança.

O presente Termo de Referência constitui o documento técnico destinado a subsidiar o procedimento licitatório para seleção da proposta mais vantajosa à Administração Pública, visando à outorga da **Permissão de Uso Onerosa da Loja 02**, assegurando a adequada utilização do patrimônio público e a consecução do interesse público.

ANEXOS

Integram este Termo de Referência:

- Planta da LOJA 2;
- Laudo de avaliação mercadológica (disponível para download em www.cohabsantista.com.br;
- Registro fotográfico do espaço;
- Relação das atividades permitidas e vedadas (disponível para download em www.cohabsantista.com.br.

Santos, 31 de agosto de 2026.

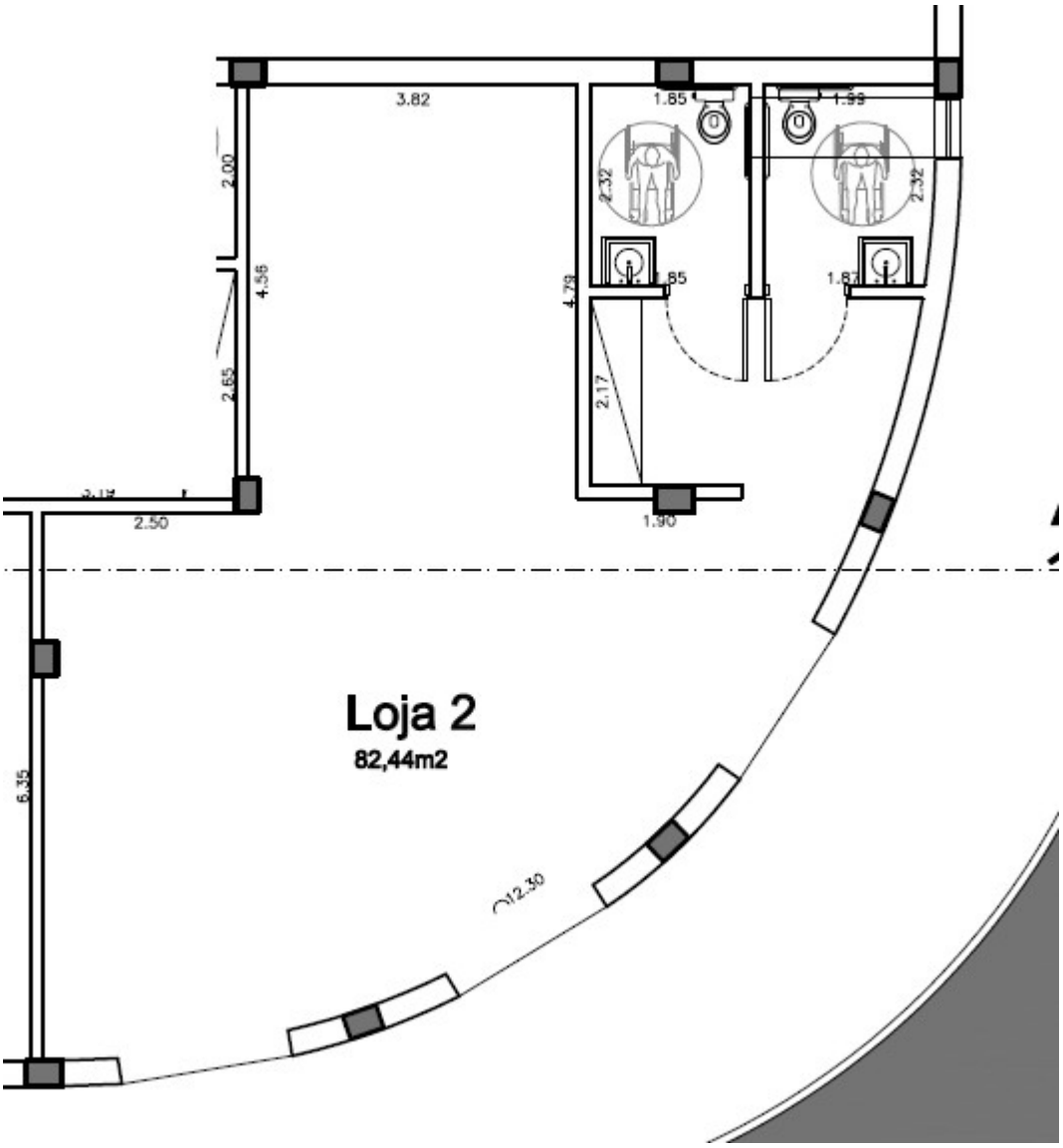
Eng.ª Thais Abela
Chefe de Divisão de Organização – COHAB-ST
CREA/SP. 5071228383

Eng.º Guilherme Rocha
Diretor Técnico – COHAB-ST
CREA/SP. 5070195476

CONJUNTO HABITACIONAL AD – RETROFIT

Rua Gonçalves Dias, nº 8 (Esquina com a Rua do Comércio) - Centro, Santos/SP - CEP 11010-160

PLANTA LOJA 2



Descrição do Assunto: Retrofit – Loja 2.

Endereço: Rua Gonçalves Dias, esquina com a Rua do Comércio.

Data da vistoria: 06/07/2026.

REGISTROS FOTOGRÁFICOS



Foto 1 – Entradas da loja na Rua Gonçalves Dias, esquina com a Rua do Comércio.



Foto 2 – Espaço da loja visto pela porta.

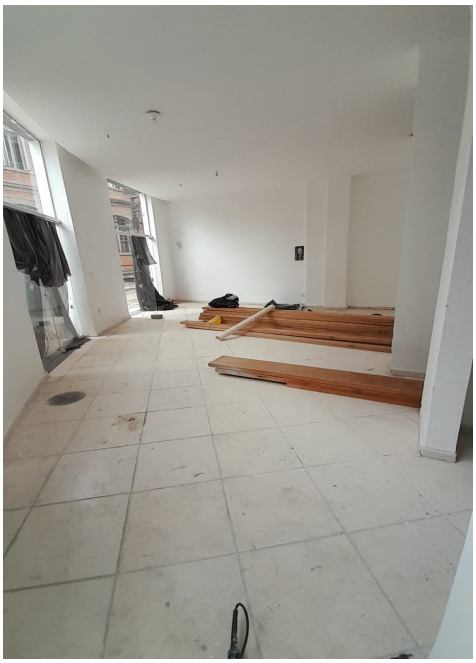


Foto 3 – Espaço da loja vista por dentro.



Foto 4 – Espaço do corredor visto por dentro da loja.



Foto 5 – Espaço dos banheiros da loja.



Foto 6 – Banheiro da direita da loja.



Foto 7 – Banheiro da esquerda da loja.

ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA DISPONÍVELS PARA DOWNLOAD no site wwwcohabsantista.com.br:

- Laudos de avaliação mercadológica;

- Relação das atividades permitidas e vedadas.

ANEXO III
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA,
LICITAÇÃO Nº 027/2026 – PROCESSO Nº 1153/2026

MODELO DE ATESTADO DE VISITA TÉCNICA

Ref.: Concorrência N.º

Declaramos que o interessado/ empresa _____, CNPJ sob o n. _____estabelecida na cidade de _____, Estado de _____, no endereço _____, telefone n. _____, email _____, por meio de seu representante legal, _____, portador da Carteira de Identidade n._____, expedida pela _____, e do CPF n. _____, para fins de participação na licitação, vistoriou o(s) espaço(s) público(s), onde tomou conhecimento dos aspectos técnicos e das condições do(s) local(is), estando satisfeita com as informações e esclarecimentos obtidos na aludida visita e, plenamente capacitada a elaborar a proposta para a licitação em tela.
Declara, portanto, que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

Por ser verdade, firmamos o presente.

(Local), ____ de _____de 2026.

NOME COMPLETO DO REPRESENTANTE LEGAL DA LICITANTE E ASSINATURA

(NOME DA EMPRESA) NOME DO SERVIDOR RESPONSÁVEL COHAB SANTISTA
Cargo Completo

ANEXO IV
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA,
LICITAÇÃO Nº 027/2026 – PROCESSO Nº 1153/2026

DECLARAÇÃO DE RENÚNCIA

REF.: Concorrência nº

Declaramos que o interessado/ empresa _____, CNPJ sob o n. _____estabelecida na cidade de _____, Estado de _____, no endereço _____, telefone n. _____, email _____, por meio de seu representante legal, _____, portador da Carteira de Identidade n._____, expedida pela _____, e do CPF n. _____, para fins de participação na licitação, DECLARA, para os fins de direito e sob as penas da lei, que está ciente de todos os dados e características do local, renunciando a realizar a visita técnica, não existindo nenhuma dúvida sobre o(s) espaço(s), bem como das demais informações disponibilizadas e dos termos e condições estabelecidos no EDITAL e na minuta de CONTRATO.
Declara, ainda, que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

Por ser verdade, firmamos o presente.

(Local), ____ de _____de 2026.

NOME COMPLETO DO REPRESENTANTE LEGAL DA LICITANTE E ASSINATURA.

ANEXO IV
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA,
LICITAÇÃO Nº 027/2026 – PROCESSO Nº 1153/2026

MODELO DE DECLARAÇÃO UNIFICADA

REF.: Edital Concorrência Eletrônica nº

(nome da empresa)_____, inscrita no CNPJ nº_____, por intermédio do seu representante legal o (a) Sr.(a) _____, portador (a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, DECLARA sob as penas da lei, para fins de habilitação no edital de CONCORRÊNCIA ELETRONICA N.º , promovido pela Companhia de Habitação da Baixada Santista /COHAB SANTISTA, que:

a) Não existem impedimentos para contratar com a COHAB SANTISTA;

b) Cumpre o disposto no art. 7°, inciso XXXIII da Constituição Federal.

c) Atende aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei.

d) está adequada à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) – Lei nº 13.709/2018;

e) cumpre as exigências de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas,

f) DECLARA que o cálculo do valor da contratação considera taxa de risco compatível com o objeto da licitação e com os riscos atribuídos ao contratado.

g) Quem assinará o termo de compromisso na hipótese de sagrar-se vencedor, conforme modele do TCE:

Pelo OUTORGADO PERMISSIONÁRIO:

NOME: _____. CARGO:_____.

CPF: _____. RG: _____. DATA DE NASCIMENTO: _____.

E-MAIL INSTITUCIONAL: _____. E-MAIL PESSOAL: _____. TELEFONE CELULAR:_____.

ENDEREÇO RESIDENCIAL COMPLETO: _____.

CARIMBO DA PROPONENTE E ASSINATURA

Observações: Declaração a ser emitida de forma que identifique a proponente.

ANEXO IV
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA,
LICITAÇÃO Nº 027/2026 – PROCESSO Nº 1153/2026

MINUTA – CONTRATO E TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

As especificações constantes da minuta que segue, constituem basicamente, o texto integral do Contrato a ser firmado pela LICITANTE, obrigando-se esta, desde já, por ser seu mais amplo conhecimento, a aceitá-la tal como redigidas, para todos os efeitos jurídicos previstos e emergentes da presente licitação. Fica resguardado à COHAB-ST, porém, o direito de alterar formalmente o texto do Contrato, salvaguardada, entretanto a essência de suas disposições.

Concorrência Eletrônica nº
Processo nº
Contrato nº

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA - COHAB-ST E A EMPRESA XXXXX PARA a outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial denominado "Loja 02", localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP, destinado à exploração de atividade comercial compatível com a legislação vigente, com as diretrizes do empreendimento.

Pelo presente instrumento particular de contrato de fornecimento, de um lado a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA**, Sociedade de Economia Mista Municipal, com sede social em Santos/SP, à Praça dos Andradas, 12 - 6° andar, inscrita no CNPJ-MF sob o n° 58.158.635/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores ....., doravante designada simplesmente CONTRATANTE/CONCEDENTE/COHAB SANTISTA, e de outro lado ....., doravante designada simplesmente CONTRATADA/OUTORGADA/PERMISSIONÁRIA, tem entre sí justo e contratado o que se segue e pelos quais desde já se obrigam:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO
1.1. NATUREZA DO CONTRATO – OUTORGA DE PERMISSÃO DE USO ONEROSA DE IMÓVEL COMERCIAL denominado "Loja 02", localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e

Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP, destinado à exploração de atividade comercial compatível com a legislação vigente, com as diretrizes do empreendimento CONFORME TERMO DE REFERÊNCIA A SEGUIR TRANSCRITO:

TERMO DE REFERÊNCIA.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA OUTORGADO PERMISSIONÁRIO

2.1. Prestar os serviços conforme detalhado neste Termo de Referência, ficando a Concessionária sujeita às penalidades estabelecidas neste edital, no caso de mora ou inadimplemento de suas obrigações;
2.2. utilizar o espaço exclusivamente para a atividade autorizada;
2.3. manter o imóvel em perfeitas condições de conservação, limpeza, higiene e segurança;
2.4. obter e manter válidas todas as licenças, alvarás e autorizações necessários ao funcionamento;
2.5. arcar com todas as despesas decorrentes da utilização do imóvel, inclusive água, energia elétrica, telefonia, internet, tributos, seguros, taxas e demais encargos previstos contratualmente;
2.6. responder integralmente pelos encargos trabalhistas, previdenciários, tributários e civis decorrentes de sua atividade;
2.7. não ceder, transferir, compartilhar o uso ou subpermitir o espaço sem autorização prévia e expressa da Administração;
2.8. permitir a fiscalização da Administração sempre que solicitado;
2.9. cumprir integralmente as normas de segurança contra incêndio, acessibilidade e controle da capacidade máxima de público;
2.10. restituir o imóvel ao término da **Permissão de Uso Onerosa** nas condições previstas no contrato, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

3.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Outorgada Permissionária, de acordo com o contrato, termo de referência, licitação e seus anexos;
3.2. disponibilizar o imóvel após a assinatura do contrato;
3.3. acompanhar e fiscalizar a execução contratual;
3.4. aplicar as sanções previstas em caso de descumprimento contratual;
3.5. assegurar ao **permissionário** o uso regular do imóvel durante a vigência da **Permissão de Uso Onerosa**, desde que observadas todas as condições estabelecidas no contrato.

CLÁUSULA QUARTA – PREÇO

4.1. O pagamento da Permissão de uso onerosa objeto deste contrato será de R$ ____(Reais) por mês referente a outorga de Permissão de Uso Onerosa do imóvel comercial

denominado "Loja 02", localizado no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP, destinado à exploração de atividade comercial compatível com a legislação vigente, com as diretrizes do empreendimento, com base na proposta comercial ofertada pelo Outorgado Permissionário;

4.2. Atribui-se a este contrato o valor de R$ ..... correspondendo ao valor mensal multiplicado por 36 (trinta e seis meses).

4.3. Além do pagamento da Permissão de uso onerosa mensalmente a CONTRATADA/OUTORGADA/PERMISSIONÁRIA obriga-se a arcar com .....

4.4. DO REAJUSTE: O valor mensal da Permissão de uso onerosa objeto deste contrato serão reajustados anualmente, a cada período de 12 (doze) meses contados a partir da data de assinatura deste instrumento, tendo como base a variação acumulada do **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)**, divulgado oficialmente pelo IBGE.

4.4.1. O cálculo para a atualização monetária será feito mediante a aplicação do percentual acumulado do IPCA nos 12 meses imediatamente anteriores ao mês do reajuste sobre o valor vigente.

4.4.2. Na hipótese de extinção ou suspensão da divulgação oficial do IPCA, as partes acordam em adotar o INPC ou, na falta deste, outro índice oficial que venha a substituí-lo, garantindo o equilíbrio financeiro do contrato.

4.4.3. O reajuste será aplicado automaticamente, mediante notificação ou emissão da primeira cobrança/fatura subsequente à data de aniversário do contrato, sem que isso configure novação ou alteração das demais cláusulas;

4.4.4. Será de responsabilidade da CONTRATADA/OUTORGADA/PERMISSIONÁRIA o pagamento das despesas de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, tributos e demais encargos, condomínio, seguro do imóvel, água, luz, gás e internet/TV a cabo qualquer que seja ou venha a ser a forma de sua cobrança, devendo os pagamentos serem efetuados nas respectivas datas de vencimento.

4.4.5. A CONTRATADA/OUTORGADA/PERMISSIONÁRIA fica desde já obrigada a fazer seguro contra incêndios, do imóvel, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização da COHAB SANTISTA.

CLÁUSULA QUINTA – PRAZOS

5.1. A Vigência da concessão ora outorgada será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período mediante termo aditivo entre as partes e a critério exclusivo da COHAB SANTISTA.

CLÁUSULA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO

6.1 A fiscalização e acompanhamento do objeto contratado ficará a cargo da Diretoria Técnica da COHAB SANTISTA, por meio do gestor do contrato previamente designado, a quem compete verificar se a empresa está executando corretamente o objeto do contrato e uso do imóvel, obedecendo ao Termo de Referência / Projeto / Memorial descritivo, o Contrato e aos demais documentos que o integram.

6.2 A empresa sujeitar-se-á a mais ampla e irrestrita fiscalização por parte da COHAB SANTISTA.

6.3 A fiscalização será exercida no âmbito dos interesses da contratante COHAB SANTISTA e não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada/ OUTORGADA PERMISSIONÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade da contratante ou de seus agentes e/ou prepostos. Qualquer exigência da fiscalização inerente ao objeto e termos do presente instrumento deverá ser prontamente atendida pela contratada / OUTORGADA PERMISSIONÁRIA, sem ônus para a contratante.

6.4 Verificada a ocorrência da irregularidade injustificada no cumprimento do contrato a fiscalização indicada pela CONTRATANTE / OUTORGADA PERMISSIONÁRIA adotará as providências legais e contratuais cabíveis, inclusive quanto à aplicação de penalidades, quando for o caso.

6.5 A CONTRATADA/ OUTORGADA PERMISSIONÁRIA obriga-se a permitir à fiscalização da CONTRATANTE/ COHAB SANTISTA, acesso a toda documentação pertinente e todos os dados, elementos e espaços físicos referentes à prestação dos serviços, sempre que solicitado.

6.6 Compete ainda à fiscalização da CONTRATANTE/ COHAB SANTISTA, elaborar as justificativas para instrução dos procedimentos que resultarem em Termos Aditivos (no caso de utilização de contrato) e as justificativas e fundamentações de quaisquer outros instrumentos de alteração contratual, bem como sugerir normas e orientações visando o exato cumprimento deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. As sanções referentes à execução do contrato são aquelas previstas na Lei Federal 13.303/2016, bem como as previstas no item 9 do edital, ou a que mais convir ao gestor do contrato.

7.2. Garantida a defesa prévia, a inexecução, a inexecução total ou parcial do contrato, assim como a execução irregular ou o atraso injustificado, sujeitará a CONTRATADA, sem prejuízo da rescisão do contrato, às penalidades seguintes:
a) advertência;
b) multa;
c) suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a COHAB/ST, por período não superior a 02 (dois) anos e, se for o caso, descredenciamento no Cadastro de Fornecedores, pelo prazo de até 05 (cinco) anos ou enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou, ainda, até que seja promovida a reabilitação;
d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A Contratada ficará sujeita às multas seguintes:
a) 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, em caso de inadimplemento total do ajustado;
b) 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor total do contrato, na hipótese de atraso injustificado na entrega do objeto ou no início ou conclusão dos serviços até o limite de 20 (vinte) dias que, uma vez atingido, a Contratante poderá decidir pela rescisão contratual;
c) no caso de descumprimento de qualquer cláusula do contrato, a Contratada ficará sujeita à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, não terá caráter compensatório e sua cobrança não exime a Contratada do pagamento de indenização por perdas e danos que eventualmente venha a dar causa.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo.

PARÁGRAFO QUARTO - A aplicação das penalidades ocorrerá após defesa prévia da interessada, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

PARÁGRAFO QUINTO - No caso de aplicação de advertência, multa por inexecução total ou parcial do contrato e suspensão temporária, caberá apresentação de recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

PARÁGRAFO QUINTO - No caso de aplicação de advertência, multa por inexecução total ou parcial do contrato e suspensão temporária, caberá apresentação de recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

PARÁGRAFO SEXTO - Nos prazos de defesa prévia e recurso, será aberta vista do processo às interessadas.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A advertência poderá ser aplicada quando ocorrer: a) descumprimento das obrigações contratuais que não acarretem prejuízos à COHABS/ST; b) execução e/ou fornecimento insatisfatório ou pequenos transtornos causados no decorrer da contratação, desde que sua gravidade não recomende a aplicação da multa, suspensão temporária ou declaração de inidoneidade.

PARÁGRAFO OITAVO - A multa aplicada à Contratada e os prejuízos por ela causados à COHAB/ST serão deduzidos de qualquer crédito a ela devido, cobrados diretamente ou judicialmente.

PARÁGRAFO NONO - A Contratada desde logo autoriza a COAHAB-ST a proceder ao desconto de valores referentes às multas a ela aplicadas.

PARÁGRAFO DÉCIMO - A suspensão temporária será aplicada quando ocorrer:
a) apresentação de documentos falsos ou falsificados;
b) reincidência de execução e/ou fornecimento insatisfatório do objeto licitado;
c) atraso, injustificado, na execução e/ou fornecimento do objeto licitado, contrariando o disposto no contrato;
d) reincidência na aplicação das penalidades de advertência ou multa;
e) irregularidades que ensejem a rescisão contratual;
f) condenação definitiva por praticar fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
g) prática de atos ilícitos visando prejudicar a execução do contrato;
h) prática de atos ilícitos que demonstrem que a licitante não possui idoneidade, para contratar com a COHAB/ST.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - A declaração de inidoneidade poderá ser proposta ao Diretor-Presidente quando constatada a má-fé, ação maliciosa e premeditada em prejuízo da COHAB/ST, evidência de atuação com interesses escusos ou reincidência de faltas que acarretem prejuízo à COHAB/ST ou aplicações sucessivas de outras penalidades.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Aquela que, convocada dentro do prazo de validade de sua proposta, não assinar o contrato, deixar de entregar documentação exigida pela

CONTRATANTE, apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução do seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato,
comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, garantido o direito à ampla defesa, ficará impedida de licitar e de contratar com a COHAB/ST, do qual será descredenciada, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas no Edital e do contrato e das demais cominações legais.

CLÁUSULA OITAVA - DA SEGURANÇA DO TRABALHO

8.1. A CONTRATADA/ OUTORGADA PERMISSIONÁRIA deve obedecer em seu trabalho, as determinações da Lei n.º 6514 de 22/12/77 que altera o Capítulo V título II, regulamentado pela Portaria n.º 3214 de 08/06/78 do Ministério do Trabalho, e as suas Normas Regulamentadoras e os Procedimentos Básicos, aplicáveis à execução específica das tarefas.

CLÁUSULA NONA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

9.1. Extinta a concessão, por quaisquer dos meios previstos em lei ou no edital de licitação, retornarão a CONTRATANTE/ COHAB SANTISTA todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos ao concessionário através do contrato.

9.2. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

9.3. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o CONTRATANTE/ COHAB SANTISTA, quando este entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

9.4. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos a seguir previstos, assegurados o contraditório e a ampla defesa:
I - não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;
II - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;
III - alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;
IV - decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;
V - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
VI - atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;

VII - atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;
VIII - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;
IX - não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

9.4.1. O contrato também poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, bem como amigavelmente.

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

9.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

9.5.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

9.5.2. Indenizações e multas.

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

9.7. Além do disposto neste instrumento contratual, a CONTRATANTE/ COHAB SANTISTA se reserva o direito de rescindir o presente contrato nos casos em que a CONTRATADA/ OUTORGADA PERMISSIONÁRIA:
I – As áreas, no todo ou em parte tiverem utilização diversa daquela destinada;
II – Inobservância do prazo previsto no ato autorizativo da outorga de permissão de uso;
III – Ocorrer inadimplemento de cláusula contratual;
IV – Renúncia à concessão;
V – A concessionária deixar de exercer as suas atividades específicas ou extinção;
VI – A qualquer tempo, se a CONTRATANTE/ COHAB SANTISTA ou o Município de Santos necessitar das áreas para seu uso próprio.

CLÁUSUAL DÉCIMA - DOS CASOS OMISSOS
10.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE/ COHAB SANTISTA, segundo as disposições contidas na Lei nº 13.303/2016 e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSUAL DÉCIMA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

11.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 81 e seguintes da Lei nº 13.303/2016.

11.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante.

11.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo.

CLÁUSUAL DÉCIMA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

12.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

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

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

12.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub operação firmados ou que venham a ser celebrados pela CONTRATADA/ OUTORGADA PERMISSIONÁRIA.

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

12.6. É dever da CONTRATADA/ OUTORGADA PERMISSIONÁRIA orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

12.7. A CONTRATADA/ OUTORGADA PERMISSIONÁRIA deverá exigir de sub operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

12.8. A COHAB SANTISTA poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo a Concessionária atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

12.9. A CONTRATADA/ OUTORGADA PERMISSIONÁRIA deverá prestar, no prazo fixado pelo COHAB SANTISTA, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

12.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

12.10.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

12.11. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

12.12. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO:

13.1. Para garantia do fiel cumprimento das obrigações contratuais, a CONTRATADA depositou junto à COHAB/ST, a esse título, 5% (cinco por cento) do valor da contratação.

Parágrafo Primeiro: A garantia prestada deverá permanecer vigente até a emissão do Termo de Recebimento Definitivo dos serviços, sob pena de incidência de multa, na forma do na cláusula décima primeira deste contrato.

Parágrafo Segundo: Em caso de alteração do valor contratual a CONTRATADA deverá promover o reforço da garantia, bem como, se for o caso, o de sua respectiva validade, de modo que o valor da garantia corresponda sempre ao percentual de 5% do valor contratual e o seu período de validade abranja o prazo de vigência do CONTRATO.

Parágrafo Terceiro: No caso de alteração do valor contratual, o contratado terá até 15 (quinze) dias úteis para apresentar do reforço da garantia, sob pena de rescisão do

CONTRATO.

Parágrafo Quarto: A COHAB/ST fica desde já autorizada pela CONTRATADA a promover perante a entidade responsável pela garantia, o levantamento de valor devido em decorrência de aplicação de penalidade de multa, nos termos do item 9 do Edital da Licitação e da Cláusula Sétima e deste CONTRATO.

Parágrafo Quinto: Verificada a hipótese do subitem anterior, e não rescindido o CONTRATO, a CONTRATADA fica obrigada a efetuar a reposição da garantia, no valor correspondente ao levantamento feito, no prazo de 7 (sete) dias corridos, contados da data de recepção da notificação do respectivo abatimento, sob pena de retenção dos pagamentos subsequentes até o limite suficiente para complementar a garantia.

Parágrafo Sexta: A garantia prestada pela CONTRATADA será liberada ou restituída após a execução do objeto contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CLÁUSULA ANTICORRUPÇÃO

14.1. Para a execução deste contrato, 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 aoobjeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA LEGISLAÇÃO

15.1- Aplica-se à execução deste contrato e, especialmente aos casos omissos, a Lei federal 13.303/2016.

CLÁUSUAL DÉCIMA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Fica fazendo parte deste, independentemente de transcrições, o edital de licitação que deu origem a este Termo, e a proposta da CONTRATADA/ OUTORGADA PERMISSIONÁRIA.

16.2. A CONTRATANTE COHAB SANTISTA, poderá regulamentar as atividades a serem exercidas no espaço a ser concedido, podendo sofrer adequações, conforme interesse público, calendário turístico de eventos oficiais e necessidades operacionais do equipamento público.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO:

17.1- O foro competente para toda e qualquer ação decorrente do presente contrato é o Foro de Santos do Estado de São Paulo.

17.2- E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente contrato para todos os fins de direito.

Santos, xx de xxxxxxxx de 20xx.

CONTRATANTE - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA: CONTRATADA – xxxxxxxxx
TESTEMUNHAS:

ANEXO OBRIGATÓRIO AO CONTRATO
TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO
(CONTRATOS OU ATOS JURÍDICOS ANÁLOGOS)

CONTRATANTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA.
CONTRATADA: xxxxxx.CONTRATO N°: 0xx/2026.PROCESSO Nº: 0xxxx/2026.OBJETO: xxxxxxxxx.
VALOR: xxxxxxx
Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;

b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;

c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;

d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº 01/2020, conforme "Declaração(ões) de Atualização Cadastral" anexa(s);

e) é de exclusiva responsabilidade de o contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

a) o acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Santos, xx de xxxxxxxx de 20xx.

ANEXO IX
LICITAÇÃO Nº 027/2026 – PROCESSO Nº 1153/2026

ESTUDO PRELIMINAR TÉCNICO

PERMISSÃO DE USO ONEROSA – LOJA 02

1. Identificação da Necessidade

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar a viabilidade da realização de procedimento licitatório destinado à **outorga de Permissão de Uso Onerosa da Loja 02**, localizada no pavimento térreo do Empreendimento Habitacional de Interesse Social Retrofit – Santos AD, situado na Rua Gonçalves Dias, nº 08 e Rua do Comércio, nº 77, Centro Histórico, Santos/SP.

A necessidade decorre da conveniência de promover a ocupação qualificada do espaço comercial integrante do empreendimento habitacional, evitando sua ociosidade e assegurando sua utilização em benefício dos moradores, da comunidade local e da Administração Pública.

A Permissão de Uso Onerosa permitirá fomentar o desenvolvimento das atividades comerciais, ampliar a oferta de serviços, contribuir para a revitalização do Centro Histórico e gerar receita patrimonial ao Município.

2. Alinhamento ao Planejamento Institucional

A presente contratação encontra-se alinhada às ações institucionais da COHAB-ST voltadas à gestão eficiente do patrimônio público, à revitalização urbana e ao fortalecimento da sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais de interesse social.

A ocupação dos espaços comerciais integra a estratégia de dinamização econômica dos empreendimentos implantados pela Companhia, promovendo maior integração entre moradia, comércio e serviços.

3. Descrição da Necessidade

Existe imóvel comercial pertencente ao patrimônio público municipal, apto à exploração econômica, cuja utilização por particular, mediante **Permissão de Uso Onerosa**, revela-se mais eficiente do que sua manutenção desocupada.

A ausência de ocupação ocasiona:

- perda de potencial arrecadatório;
- aumento do risco de deterioração do imóvel;
- redução da vitalidade econômica do empreendimento;
- menor oferta de serviços aos moradores.

Dessa forma, faz-se necessária a seleção de **permissionário** para utilização regular do espaço.

4. Requisitos da Contratação

A futura **Permissão de Uso Onerosa** deverá observar, dentre outros, os seguintes requisitos:

- utilização exclusiva para atividade comercial regularmente licenciada;
- atendimento às legislações urbanística, sanitária, ambiental, trabalhista e de acessibilidade;
- pagamento mensal da remuneração pela Permissão de Uso Onerosa;
- conservação integral do imóvel;
- obtenção dos alvarás e licenças necessários;
- vedação à cessão, transferência, compartilhamento ou subpermissão sem autorização expressa da Administração;
- submissão à fiscalização contratual.

5. Levantamento das Soluções Existentes

Foram analisadas as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Manutenção do imóvel desocupado

Não recomendada, pois mantém o patrimônio improdutivo, gera custos indiretos de conservação e não atende ao interesse público.

Alternativa 2 – Utilização direta pela Administração

Embora possível, não há necessidade administrativa identificada para instalação de unidade pública no local, tampouco previsão de utilização institucional do espaço.

Alternativa 3 – Locação do imóvel

Embora juridicamente possível, a locação rege-se predominantemente pelo direito privado e não se mostra a solução mais adequada para disciplinar o uso de bem público destinado à exploração comercial, diante das peculiaridades do patrimônio público e da necessidade de preservação do interesse público.

Alternativa 4 – Permissão de Uso Onerosa

Mostra-se a solução mais adequada por permitir a exploração econômica do imóvel mediante licitação, preservando a titularidade pública do bem, assegurando receita patrimonial ao Município e disciplinando a utilização do imóvel conforme as condições estabelecidas pela Administração Pública.

6. Solução Escolhida

Opta-se pela realização de licitação para outorga da **Permissão de Uso Onerosa da Loja 02**, adotando-se como critério de julgamento a maior oferta de valor mensal pela permissão de uso, observados todos os requisitos de habilitação previstos no Edital.

A solução atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, competitividade, interesse público e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

7. Estimativa da Receita

A remuneração da Administração decorrerá do pagamento mensal pela **Permissão de Uso Onerosa**.

O valor mínimo será estabelecido mediante laudo de avaliação mercadológica elaborado por profissional habilitado, considerando imóveis comerciais similares existentes na região do Centro Histórico de Santos.

8. Estimativa dos Custos da Administração

A contratação não demandará despesas relevantes para implantação.

Os custos administrativos restringem-se às atividades de:

- elaboração do procedimento licitatório;

- fiscalização contratual;
- gestão administrativa do contrato.

As despesas ordinárias de funcionamento, consumo e manutenção atribuídas contratualmente ao **permissionário** serão de sua exclusiva responsabilidade.

9. Benefícios Esperados

A **Permissão de Uso Onerosa** proporcionará:

- geração de receita patrimonial;
- ocupação produtiva do imóvel público;
- preservação do patrimônio público;
- fortalecimento do comércio local;
- ampliação da oferta de bens e serviços;
- valorização do empreendimento habitacional;
- incentivo à circulação de pessoas no Centro Histórico;
- desenvolvimento econômico local.

10. Riscos da Contratação

Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas Mitigadoras
Ausência de interessados	Média	Médio	Divulgação ampla do certame e definição de valor mínimo compatível com o mercado.
Inadimplência do permissionário	Média	Alto	Exigência de garantias contratuais, fiscalização e aplicação das penalidades previstas no contrato.
Utilização do imóvel em desacordo com a finalidade	Baixa	Alto	Fiscalização periódica e possibilidade de revogação ou extinção da Permissão de Uso Onerosa, na forma contratual e legal.
Deterioração do imóvel	Baixa	Médio	Obrigações contratuais de conservação e realização de vistorias periódicas.

11. Sustentabilidade

O **permissionário** deverá adotar práticas voltadas à sustentabilidade ambiental, incluindo:

- uso racional de água e energia;
- correta segregação e destinação dos resíduos sólidos;
- atendimento à legislação ambiental vigente;
- preservação das características físicas do imóvel.

12. Justificativa do Não Parcelamento

Não se aplica o parcelamento do objeto, uma vez que a **Permissão de Uso Onerosa** refere-se a unidade imobiliária individual e indivisível.

A ocupação por mais de um permissionário comprometeria a gestão contratual e a adequada utilização do imóvel.

13. Providências Necessárias

Antes da publicação do Edital deverão ser concluídas as seguintes providências:

- elaboração do laudo de avaliação mercadológica;
- atualização da planta e memorial descritivo;
- elaboração da minuta do contrato de Permissão de Uso Onerosa;
- designação do gestor e do fiscal do contrato;
- elaboração do Edital de Licitação.

14. Viabilidade da Contratação

Após análise técnica, verifica-se que a **Permissão de Uso Onerosa da Loja 02** apresenta viabilidade técnica, jurídica, operacional e econômica.

A solução adotada promove a utilização eficiente do patrimônio público, incentiva a atividade econômica, gera receita patrimonial ao Município e contribui para a revitalização do Centro Histórico de Santos.

Dessa forma, conclui-se pela viabilidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório para seleção da proposta mais vantajosa à Administração Pública, visando à outorga da **Permissão de Uso Onerosa da Loja 02**.

Santos, 31 de agosto de 2026.

Eng.ª Thais Abela
Chefe de Divisão de Organização – COHAB-ST
CREA/SP. 5071228383

Eng.º Guilherme Rocha
Diretor Técnico – COHAB-ST
CREA/SP. 5070195476