



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/25 - PROCESSO SEI Nº 7610.2025/0000280-5 - CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

DATA E HORÁRIO LIMITE PARA O RECEBIMENTO DOS ENVELOPES:

14 de abril de 2025 – até as 14h

SESSÃO DE ABERTURA:

14 de abril das 2025 às 14h

LOCAL:

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

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Sumário

LOCAL:	1
QUADRO RESUMO	3
1. DO PREÂMBULO	4
2. DA ENTREGA DO ENVELOPE	4
3. DO OBJETO E REGIME DE EXECUÇÃO	4
4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	5
5. DAS INFORMAÇÕES	6
6. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS	6
7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CREDENCIAMENTO	7
8. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE DA DOCUMENTAÇÃO	7
9. DA DOCUMENTAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO	8
10. DA ABERTURA DO ENVELOPE E PROCESSAMENTO DO CREDENCIAMENTO	10
11. DA HABILITAÇÃO	10
12. DO SORTEIO	11
13. DA IMPUGNAÇÃO / DOS RECURSOS	11
14. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO	12
15. DO TERMO DE CREDENCIAMENTO E DA ORDEM DE INÍCIO DOS SERVIÇOS	12
16. DAS MEDIÇÕES E PAGAMENTOS	13
17. DAS OBRIGAÇÕES DAS CREDENCIADAS/CONTRATADAS	13
18. DAS OBRIGAÇÕES DA COHAB-SP	14
19. DAS PENALIDADES	14
20. DA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DA REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS	15
21. DO DESCREDENCIAMENTO	15
22. DOS NOVOS CREDENCIAMENTOS	15
23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	15
ANEXO 1	18
TERMO DE REFERÊNCIA	18
ANEXO 2	30
MODELO – REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO	30
ANEXO 3	31
MODELO DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO AO CREDENCIAMENTO	31
ANEXO 4	35
MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPREGO DE MENOR	35
ANEXO 5	36
MODELO DE DECLARAÇÃO – NORMAS DE SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO	36
ANEXO 6	37
MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPRESA NÃO CADASTRADA JUNTO A PMSP	37
ANEXO 7	38
MINUTA TERMO DE CREDENCIAMENTO	38
TERMO DE CREDENCIAMENTO DE _____, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB-SP E A EMPRESA	38

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

QUADRO RESUMO
CREDENCIAMENTO Nº 001/25
PROCESSO SEI Nº 7610.2025/0000280-5
1. Objeto: CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.
2. Local e data da ABERTURA da SESSÃO: Rua Líbero Badaró nº 504 – 12º andar – sala 122 – COPEL - São Paulo - Capital, perante a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – COPEL – 14 DE ABRIL DE 2025 às 14h.
3. Data limite para a entrega dos envelopes: até a data e horário previstos para a sessão de abertura.
4. Local para entrega do envelope: Rua Líbero Badaró nº 504 – 12º andar – sala 122 – Copel - São Paulo - Capital, perante a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – COPEL
5. Prazo de Validade: O prazo de validade do credenciamento será de 12 meses, renováveis por igual período, contados a partir da data de sua homologação.
6. Critério de classificação: Sorteio.
7. Capital Social: não será exigido.
8. Regime de execução: Empreitada indireta por preço global.
9. Pagamento: O Pagamento dos serviços executados, constantes da medição, será realizado em até 30 (trinta) dias corridos após a aprovação formal da medição e liberação da fatura pela COHAB-SP, devidamente aceita pela Diretoria Técnica e de Patrimônio da COHAB-SP.
10. Valor por Laudo: O preço unitário do Laudo é de R\$ 586,00, já incluso a elaboração do laudo e taxa de deslocamento.
11. Local da prestação dos serviços: No município de São Paulo.
12. Sanções: 12.1. Aplicáveis ao credenciamento 12.1.1. advertência por escrito; 12.1.2. suspensão temporária do seu credenciamento; 12.1.3. descredenciamento; 12.1.4. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total dos serviços (10 avaliações), caso o adjudicatário, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, recuse-se a assinar o Termo de Credenciamento, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis. 12.2. Aplicáveis por descumprimento de obrigações contratuais 12.2.1. Advertência escrita, a ser aplicada para infrações não graves que, por si só, não ensejem a rescisão do contrato ou sanção mais severa; 12.2.2. Multa de 0,01% (um centésimo por cento) sobre o valor do contrato por dia de atraso no início dos serviços, até o limite de 20 (vinte) dias corridos, sob pena de rescisão contratual; 12.2.3. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da prestação de serviços se, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, o credenciado recusar-se a assinar a respectiva Ordem de Início de Serviços - OIS, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis, inclusive eventual descredenciamento 12.2.4. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato, por sua inexecução parcial; 12.2.5. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, por sua inexecução total.
13. Informações/Esclarecimentos: das 9h às 16h30h. - até 03 (três) dias úteis anteriores à abertura: protocolados na COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – sala 122- São Paulo – SP ou por e-mail: copel@cohab.sp.gov.br . Os esclarecimentos serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.
14. Observação: As informações deste Quadro Resumo não afastam a necessidade de conhecimento do inteiro teor deste Edital para formulação da proposta e apresentação dos documentos.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

1. DO PREÂMBULO

1.1. A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, com sede na Rua Líbero Badaró nº 504 – 12º andar – sala 122 - São Paulo - Capital, TORNA PÚBLICO, para conhecimento de quantos possam se interessar que, por meio da Comissão Permanente de Licitação, realizará inscrições para o **CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**, o qual será processado e julgado em conformidade com o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP e a Lei Federal nº 13.303/16 e demais normas legais aplicáveis e, ainda, as disposições deste Edital, que os interessados declaram conhecer e às quais aderem incondicional e irrestritamente.

1.2. O Edital e seus anexos técnicos poderão ser obtidos e consultados por meio do site www.cohab.sp.gov.br no campo editais e chamamentos.

1.3. A participação neste Credenciamento não obriga a COHAB-SP a contratar o objeto, estando a contratação condicionada à demanda.

2. DA ENTREGA DO ENVELOPE

2.1. O Envelope, deverá ser entregue atendendo ao disposto nos itens 3 e 4 do Quadro Resumo deste Edital.

2.2. Os interessados deverão apresentar a documentação exigida no item 9 deste Edital.

2.3. A SESSÃO DE ABERTURA dos envelopes será realizada na sala de licitação da COPEL, na data, horário e local estabelecidos nos itens 2 e 4 do Quadro Resumo.

3. DO OBJETO E REGIME DE EXECUÇÃO

3.1. O objeto do presente Edital é o **CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, COM ART/RRT E INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**.

3.2. As etapas do serviço incluem:

- a) Vistoria no local;
- b) Pesquisa de mercado;
- c) Cálculos Avaliatórios (Método Comparativo Direto + inferência estatística, grau de fundamentação II ou superior);
- d) Elaboração de Laudo Técnico detalhado, acompanhado de ART/RRT, conforme ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2;
- e) Observância das normas vigentes e instruções complementares da COHAB-SP.

3.3. O regime de execução é o da empreitada por preço global, com valor unitário de R\$ 586,00 (Quinhentos e oitenta e seis reais.) por laudo, incluindo deslocamento.

3.4. O valor da avaliação por unidade habitacional será anualmente corrigido pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil, calculado pela Fundação Getúlio Vargas – INCC/FGV.

3.5. A verificação da atualidade dos valores da prestação e das condições de contratação dar-se-á:

3.5.1. mediante pesquisa, preferencialmente eletrônica, diretamente junto aos credenciados, para atendimento da demanda;

3.5.2. por meio de atualização das informações, a partir de comunicação, preferencialmente eletrônica,

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

por parte do credenciado.

3.6. A distribuição dos serviços seguirá o sistema de rodízio, **atribuindo-se até 10 (dez) avaliações por credenciado por vez**, conforme a ordem de convocação e a conveniência da COHAB-SP. A alocação das avaliações levará em conta a necessidade da Administração, assegurando a equidade na distribuição das demandas, sempre respeitada a ordem final de classificação do credenciamento.

3.7. O prazo para entrega de cada laudo será de 7 (sete) dias úteis contados da Ordem de Início de Serviço (OIS).

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar da presente licitação as empresas cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto licitado.

4.2. As empresas participantes deverão atender a todas as exigências constantes neste Edital e respectivos anexos.

4.3. Será vedada a participação de empresas:

4.3.1. Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da COHAB-SP;

4.3.2. Suspensa pela COHAB-SP;

4.3.3. Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou Município de São Paulo, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

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

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

4.3.6. 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;

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

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

4.4. Aplica-se a vedação prevista no item **4.2**:

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

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

- dirigente da COHAB-SP.
- empregado da COHAB-SP cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;
- autoridade do ente público a que a COHAB-SP esteja vinculada.

4.4.3. Às empresas cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

rompido seu vínculo com a COHAB-SP há menos de 6 (seis) meses.

4.4.4. Na hipótese de participação de microempresas, empresas de pequeno porte e sociedades cooperativas enquadradas no artigo 34 da Lei nº 11.488/2007, as mesmas poderão usufruir dos benefícios estabelecidos nos artigos 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006, com as alterações introduzidas pelas Leis Complementares nº 147/2014 e nº 155/2016, observadas as disposições do Decreto Municipal nº 56.475/2015, conforme disposições do item 12 deste Edital.

5. DAS INFORMAÇÕES

5.1. Quaisquer esclarecimentos e/ou informações complementares sobre o credenciamento poderão ser obtidos mediante requerimento escrito, assinado pelo interessado, apresentado nos termos do item 13 do Quadro Resumo.

5.2. Não serão atendidos pedidos de informações e/ou esclarecimentos formulados por telefone, vedada a comunicação personalizada.

5.3. Os esclarecimentos serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo– DOC.

5.4. Os interessados poderão acessar o DOC por meio dos endereços eletrônicos www.imprensaoficial.com.br e www.prefeitura.sp.gov.br.

6. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1. A credenciada deverá arcar com todos os custos referentes à realização das atividades previstas no Termo de Referência, anexo do edital que deu origem a presente contratação, incluindo os materiais e equipamentos necessários, bem como quaisquer despesas vinculadas ao objeto do presente credenciamento.

6.2. Para atender a isonomia entre as empresas credenciadas, a distribuição dos serviços será feita, obedecendo a seqüência de credenciamento, conforme análise da Companhia.

6.3. Os serviços serão executados por demanda mediante solicitação de serviços em nome do credenciado.

6.4. O controle e registros das solicitações de serviços serão de responsabilidade da COHAB.

6.5. A CREDENCIADA deverá substituir, em caso de solicitação da COHAB-SP, o profissional indicado como preposto, no máximo, 24 horas contadas a partir da solicitação.

6.6. Durante o período de contratação, a CREDENCIADA deverá tomar todos os cuidados necessários no sentido de garantir proteção e segurança aos seus funcionários e demais pessoas envolvidas direta e/ou indiretamente com a execução destes. O mesmo cuidado deverá ser tomado com os usuários, moradores ou transeuntes do local.

6.7. No acompanhamento e análise dos serviços prestados, a COHAB- SP poderá solicitar a CREDENCIADA, correções e/ou complementações até a plena adequação deles.

6.8. A credenciada arcará com todos os custos necessários para a prestação dos serviços contratados, considerando que o valor unitário a ser pago por cada serviço inclui todos os custos diretos e indiretos relacionados à sua execução, incluindo, mas não se limitando a despesas com transporte, vestimenta, alimentação, licenciamento, combustível, equipamentos e ferramentas necessários. Todas essas despesas serão de exclusiva responsabilidade da credenciada, isentando a COHAB-SP de qualquer ônus referente a tais custos.

6.9. Os registros, impostos e/ou taxas incidentes ou que vierem a incidir sobre os serviços contratados

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ficarão a cargo da CREDENCIADA, podendo a COHAB-SP efetuar as retenções legais sobre a remuneração devida.

6.10. As solicitações, reclamações, exigências, observações e ocorrências relacionadas com a execução das atividades serão comunicadas por escrito.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CREDENCIAMENTO

7.1. O Credenciamento terá prazo estabelecido no item 5 do Quadro Resumo, contados a partir da data de sua homologação, podendo ser prorrogado, por igual período até o limite estabelecido pela lei 13.303/16.

7.2. Durante o período de sua validade o edital de credenciamento será permanentemente aberto para ingresso de novos interessados.

7.3. O credenciamento poderá ser revogado a qualquer tempo, mediante justificativa, sem prejuízo da continuidade das relações contratuais já estabelecidas.

7.4. A verificação da atualidade dos valores da prestação e das condições de contratação dar-se-á:

7.4.1. Mediante pesquisa, preferencialmente eletrônica, diretamente junto aos credenciados, para atendimento da demanda;

7.4.2. Por meio de atualização das informações, a partir de comunicação, preferencialmente eletrônica, por parte do credenciado.

8. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE DA DOCUMENTAÇÃO

8.1. Os documentos deverão ser apresentados em envelope único, opaco, indevassável, impedindo a identificação do seu conteúdo, lacrado e subscrito com os seguintes dados:

8.1.1. Endereçamento:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - COPEL

8.1.2. Referência ao conteúdo:

ENVELOPE DOCUMENTAÇÃO – CREDENCIAMENTO nº /25 -

Processo sei nº 7610.2025/0000280-5.

8.2. Os documentos deverão:

8.2.1. Estar com o PRAZO DE VALIDADE em vigor.

8.2.1.1. Será considerado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, se outro não constar de lei específica ou do próprio documento, exceto para as certidões negativas dos distribuidores, cujos prazos deverão estar em conformidade com os subitens **9.3.3.1.** e **9.3.3.2.** Edital, se outro prazo não constar do próprio documento.

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

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

8.2.3. Ser subscritos pelo INTERESSADO oficial ou procurador com poderes específicos, com a identificação clara de seu subscritor.

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

8.2.5. Estar rubricados, colecionados e numerados em ordem sequencial, **PREFERENCIALMENTE SEM GRAMPOS E SEM FUIROS** de acordo com as prescrições deste Edital.

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

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

9. DA DOCUMENTAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO

9.1. O Requerimento de Credenciamento deverá ser subscrito pelo representante legal da empresa, ou procurador devidamente habilitado por instrumento de mandato.

9.2. Na hipótese de qualquer documento vir assinado por procurador, também deverá ser apresentado o respectivo instrumento de mandato, lavrado na forma pública ou particular, esta última com a firma do subscritor reconhecida em Cartório, podendo ser apresentado o documento original ou cópia autenticada.

9.3. Para solicitar seu Credenciamento os interessados deverão apresentar sua solicitação na forma do **MODELO – REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO** constante do **ANEXO 2**, acompanhado da seguinte documentação:

9.3.1. Da documentação relativa à Habilitação Jurídica:

9.3.1.1. registro comercial, no caso de empresa individual;

9.3.1.2. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, sendo que, no caso de sociedades por ações, deverá se fazer acompanhar da ata de eleição de seus administradores;

9.3.1.3. inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício;

9.3.1.4. decreto de autorização ou equivalente, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

9.3.2. Da documentação relativa à regularidade fiscal consistirá em:

9.3.2.1. Prova de inscrição no CNPJ ou CPF, conforme o caso;

9.3.2.2. Prova de regularidade com a Fazenda Federal e o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

9.3.2.3. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

9.3.2.4. Prova da regularidade com a Fazenda Pública do Estado, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual;

9.3.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda do Municipal, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Mobiliários;

9.3.2.5.1. A licitante com sede fora do Município de São Paulo - e que não esteja cadastrada como contribuinte neste Município - deverá apresentar declaração (Modelo – Anexo 6 do Edital), firmada pelo representante legal, sob as penas da Lei, do não cadastramento e de que nada deve à Fazenda do Município de São Paulo, relativamente aos tributos relacionados com a prestação licitada.

9.3.2.6. Prova de regularidade com débitos trabalhistas, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

9.3.3. Qualificação Econômico / Financeira:

9.3.3.1. Certidão negativa de pedido de falência, concordata e/ou recuperação judicial ou extrajudicial expedidas pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura da licitação, se outro prazo não constar do documento;

9.3.3.1.1. Nas hipóteses em que a certidão encaminhada for positiva para recuperação judicial ou extrajudicial, deve o licitante apresentar comprovante da homologação/deferimento pelo juízo competente do plano de recuperação judicial/extrajudicial em vigor.

9.3.4. Qualificação Técnica:

Os documentos a seguir deverão ser apresentados pela PROPONENTE por meio da composição de suas qualificações técnicas.

9.3.4.1. Certidão atualizada de Pessoa Jurídica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, para efeito do disposto na Lei federal nº 5.194 de 24/12/66, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para efeito do disposto na Lei federal nº 12.378 de 31/12/10.

9.3.4.2. Atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da PROPONENTE, devidamente registrado(s) pela entidade profissional competente, que comprove(m) ter ela executado serviço pertinente e compatível em características com o objeto do presente credenciamento.

9.3.4.3. Entende-se por pertinente e compatível, em características e quantidades, a prestação dos serviços de avaliação imobiliária realizada em área urbana, com base em normas técnicas vigentes, em especial a ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens - Parte 2: imóveis urbanos, conforme descrito na especificação ES-A.23.00.00/ST01-005 Rev. 0, observado o disposto abaixo:

- a) 01 laudo de avaliação imobiliárias em terrenos com benfeitorias; e
- b) 01 laudo de avaliação de apartamento.

9.3.4.4. A comprovação a que se refere o subitem “9.3.4.3” acima, poderá ser feita mediante o somatório de atestados, podendo ser apresentado um ou mais atestados, para cada tipo de avaliação.

9.3.4.5. O(s) atestado(s) deverá(ão) conter as seguintes informações:

- Caracterização dos serviços realizados;
- Nome e identificação do signatário/data de emissão;
- Quantitativo dos serviços realizados.

9.3.4.6. Quaisquer informações acima relacionadas, não constantes do atestado, deverão ser complementadas pelos seguintes documentos: cópias do Contrato a que se refere o atestado; solicitações de serviços; Laudos Técnicos emitidos e/ou outros pertinentes.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

9.3.4.7. Em nenhuma hipótese os documentos referidos acima substituirão o atestado.

9.3.4.8. Os atestados referentes a Contratos em andamento deverão conter as características dos serviços realizados.

9.3.4.9. Os atestados de empresas que realizaram serviços constituídas em consórcio deverão destacar os serviços exatamente executados por cada empresa ou, no caso de impossibilidade, a proporcionalidade de participação no referido consórcio na atividade de cada um.

9.3.4.10. Os atestados que não estejam em nome da proponente somente serão aceitos nos casos de cisão, fusão, incorporação ou criação de subsidiária integral, da pessoa jurídica, em que esteja comprovada, inequívoca e documentalmente, a transferência definitiva, para si, do acervo técnico.

9.3.5. DECLARAÇÕES:

9.3.5.1. Declaração de inexistência de fato impeditivo ao credenciamento em papel timbrado da empresa, nos termos do Anexo 3 deste Edital.

9.3.5.2. Declaração de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e tampouco menor de dezesseis anos, salvo a partir dos quatorze anos, na condição de aprendiz, em cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, em papel timbrado da empresa, nos termos do Anexo 4 deste Edital.

9.3.5.3. Declaração de Rigorosa Observância das Normas de Segurança e Medicina do Trabalho, constantes da Consolidação das Leis do Trabalho, da Portaria nº 3.214/78 do Ministério do Trabalho e de outras disposições acerca da matéria, em atendimento ao disposto no Parágrafo Único do Artigo 117 da Constituição do Estado de São Paulo, em papel timbrado da empresa, nos termos do Anexo 5 deste Edital.

10. DA ABERTURA DO ENVELOPE E PROCESSAMENTO DO CREDENCIAMENTO

10.1. Os envelopes com a DOCUMENTAÇÃO PARA O CREDENCIAMENTO deverão ser protocolados na COPEL, na data, horário e endereço assinalados no item 2 do presente Edital.

10.1.1. Os envelopes deverão ser entregues na COPEL, com registro do dia e horário do recebimento, não sendo aceitos, após o horário, adendos, acréscimos, supressões ou esclarecimentos a respeito de seus conteúdos.

10.2. Na sessão pública citada no item 2, a Comissão Permanente de Licitação procederá à abertura dos Envelopes, devendo a documentação de seu conteúdo ser examinada e rubricada pela Comissão e pelos presentes que o desejarem.

10.3. A Comissão examinará, a DOCUMENTAÇÃO apresentadas de acordo com os critérios estabelecidos no item 9 deste Edital.

10.3.1. A COPEL poderá divulgar o resultado das análises na sessão pública, ou ainda, sendo inviável a análise na sessão, suspender os trabalhos para análise do conteúdo dos envelopes, comunicando o resultado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – D.O.C.

10.4. Os habilitados serão classificados por sorteio conforme estipulado no item 12. do presente edital.

11. DA HABILITAÇÃO

11.1. Será considerado habilitado e credenciado o PARTICIPANTE que, seguindo as regras de entrega dos ENVELOPES prevista neste Edital, entregar a DOCUMENTAÇÃO exigida no item 9 do edital.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

11.2. O indeferimento do pedido de credenciamento não inibe a sua reapresentação pelo interessado, condicionado ao preenchimento da exigência não atendida no pleito anterior.

12. DO SORTEIO

12.1. Divulgada a LISTA FINAL DE HABILITAÇÃO, a COMISSÃO designará data, horário e local, para a realização da sessão pública para a definição da ordem dos habilitados para elaboração da LISTA DE CONVOCAÇÃO, mediante SORTEIO.

12.2. A sessão pública de sorteio será realizada na sala do 12º andar da COHAB-SP, sito à Rua São Bento, 405, Centro, São Paulo, SP, em data e horário previamente designado e comunicado aos participantes. Caso o local não comporte o número de empresas habilitadas, a Comissão poderá designar outro local para realização da sessão.

12.3. Para o sorteio de formação da Lista de Convocação, será utilizado um globo de sorteio (urna), no qual serão inseridas bolas numeradas (de mesmo material e idênticas), representando cada uma das empresas participantes, conforme listagem e respectiva numeração previamente divulgadas.

12.4. A atribuição da numeração às empresas participantes seguirá a ordem alfabética da listagem das habilitadas.

12.5. No globo de sorteio (urna) serão inseridas as bolas numeradas, representando as participantes conforme a listagem mencionada. Em seguida, as bolas serão devidamente misturadas e sorteadas. A primeira bola sorteada corresponderá à primeira posição da Lista de Convocação, e assim sucessivamente. Ao final do sorteio de todas as bolas numeradas, estará formada a Lista de Convocação Final do Credenciamento.

12.5.1. A Lista de Convocação Final do Credenciamento será divulgada mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – D.O.C.

13. DA IMPUGNAÇÃO / DOS RECURSOS

13.1. O presente Edital poderá ser impugnado, no todo ou em parte, de acordo com as prescrições contidas no artigo 87 da Lei Federal n.º 13.303/16.

13.1.1. O pedido de impugnação deverá ser protocolado até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a sessão pública, devendo a COHAB-SP julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis.

13.2. As disposições regulamentares em matéria recursal são as previstas no artigo 59 da Lei Federal n.º 13.303/16, obedecidos rigorosamente os prazos e processamentos ali consignados.

13.3. Os recursos deverão ser apresentados no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a publicação da decisão de credenciamento ou indeferimento de credenciamento.

13.4. As defesas, impugnações, recursos, pedidos de reconsideração, representações e reclamos de qualquer natureza, deverão ser formulados por escrito, assinados pelo representante legal da licitante, com comprovação dessa qualidade, protocolados na COPEL, no endereço indicado no item 4 do Quadro Resumo do presente Edital, no horário das 9h às 17h, em estrita observância ao respectivo prazo legal.

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

13.6. As intimações dos atos administrativos decorrentes deste credenciamento dar-se-ão por meio de

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

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

14. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO

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

15. DO TERMO DE CREDENCIAMENTO E DA ORDEM DE INÍCIO DOS SERVIÇOS

15.1. A COHAB-SP convocará as empresas em ordem de classificação para a assinatura do Termo de Credenciamento (Anexo 7), conforme a demanda. O credenciado deverá comparecer para a assinatura no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da convocação, prorrogável por igual período, mediante justificativa aceita pela COHAB-SP. O não comparecimento no prazo estabelecido poderá implicar a perda do direito à formalização do credenciamento.

15.2. A assinatura do Termo de Credenciamento pela credenciada deverá ocorrer concomitantemente à assinatura do Termo de Sigilo, conforme minuta constante do Anexo 2 daquele instrumento. O Termo de Sigilo estabelece as condições específicas para regulamentar as obrigações da credenciada quanto ao tratamento de informações sigilosas disponibilizadas pela contratante, doravante denominada PARTE REVELADORA, no âmbito dos procedimentos necessários à execução do objeto contratado.

15.3. A convocação seguirá a ordem final de classificação do credenciamento, iniciando-se pelo primeiro colocado na Lista de Convocação Final. Em seguida, serão chamados o segundo classificado e os demais, sucessivamente, até que todos os credenciados tenham sido convocados.

15.4. Após a convocação de todos os credenciados, retorna-se ao primeiro da lista para nova convocação, repetindo-se esse procedimento de forma cíclica.

15.5. Caso a demanda da COHAB-SP o justifique, poderão ser convocados simultaneamente dois ou mais credenciados para a assinatura do Termo de Credenciamento, distribuindo-se a demanda entre eles, sempre observando a ordem de classificação da Lista de Convocação Final do credenciamento.

15.6. Caso a demanda da COHAB-SP não seja suficiente para abranger todos os credenciados, somente aqueles efetivamente contemplados com a distribuição da demanda assinarão o Termo de Credenciamento.

15.7. A distribuição dos serviços seguirá o sistema de rodízio, atribuindo-se até 10 (dez) avaliações por credenciado por vez, conforme a ordem de convocação e a conveniência da COHAB-SP. A alocação das avaliações levará em conta a necessidade da Administração e a disponibilidade operacional dos credenciados, assegurando a equidade na distribuição das demandas.

15.8. Poderão ser emitidas Ordens de Início de Serviço (OIS), individuais ou simultâneas de acordo com a necessidade da COHAB-SP, observando o sistema de rodízio e a ordem de convocação definida pela Administração.

15.9. O TERMO DE CREDENCIAMENTO deve ser assinado pelo representante legal do credenciado — diretor, sócio ou procurador —, mediante apresentação de documentos comprobatórios dessa qualidade (instrumentos societários, procuração, cédula de identidade etc.).

15.10. Nota: em caso de prazos de validade vencidos, a convocada deverá providenciar a renovação dos documentos de habilitação.

15.11. Antes da assinatura do TERMO DE CREDENCIAMENTO, a COHAB-SP consultará o CADIN Municipal (<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadin/>) para verificar se a empresa se encontra regularmente

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

inscrita. A existência de registro no CADIN impedirá a celebração do ajuste, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Lei Municipal nº 14.094/05, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 47.096/2006.

15.12. A COHAB-SP exigirá da adjudicatária, para a assinatura do TERMO DE CREDENCIAMENTO, a apresentação dos documentos listados na Instrução 02/2019 (Resolução 12/2019, do Tribunal de Contas do Município de São Paulo), se aplicável.

15.13. O credenciado poderá solicitar o seu descredenciamento a qualquer tempo, mediante solicitação por escrito ao órgão ou entidade contratante, que decidirá em até 5 (cinco) dias úteis.

15.14. As contratações decorrentes do Termo de Credenciamento serão formalizadas por meio de Ordem de Início de Serviço, conforme o modelo constante do Anexo I – “Ordem de Início de Serviço”, do referido instrumento.

16. DAS MEDIÇÕES E PAGAMENTOS

16.1. Cada laudo entregue e aprovado será medido como 1 (uma) unidade de serviço.

16.2. O preço unitário do Laudo é de R\$ 586,00, já incluso a elaboração do laudo e taxa de deslocamento.

16.3. Após o recebimento da medição, a COHAB-SP terá 05 (cinco) dias úteis para processá-la, ratificá-la total ou parcialmente e, depois do aceite da documentação apresentada, será emitido o Atestado de Execução de Serviços, quando então será solicitado à empresa CREDENCIADA o “de acordo” e emissão da respectiva fatura. Caso ocorra a devolução da medição por problemas técnicos, terá início novo prazo de 05 (cinco) dias úteis para o novo processamento pela COHAB- SP.

16.4. O Pagamento dos serviços executados, constantes da medição, será realizado em até 30 (trinta) dias corridos após a aprovação formal da medição e liberação da fatura pela COHAB-SP, devidamente aceita pela Diretoria Técnica e de Patrimônio da COHAB-SP.

16.5. Na hipótese de divergência com as condições contratadas, a fatura será recusada pela COHAB-SP mediante declaração expressa das razões da desconformidade, ficando estabelecido que o prazo para o pagamento seja contado a partir da data da apresentação da nova fatura devidamente corrigida.

16.6. É parte integrante da medição o Laudo de Avaliação completo, contendo croqui e relatório fotográfico.

16.7. A COHAB-SP pagará a fatura somente à CREDENCIADA, vedada sua negociação com terceiros ou colocação em cobrança bancária.

16.8. A COHAB-SP pagará à CREDENCIADA o valor relativo aos serviços efetivamente realizados, medidos e aprovados, vedados quaisquer adiantamentos.

16.9. O pagamento da medição estará condicionado à comprovação do recolhimento das contribuições previdenciárias do INSS, do FGTS e do ISS (se for o caso).

17. DAS OBRIGAÇÕES DAS CREDENCIADAS/CONTRATADAS

17.1. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste edital e seus anexos, as obrigações das credenciadas/contratadas estão estabelecidas na CLÁUSULA NONA DO TERMO DE CREDENCIAMENTO – ANEXO 7 e nas disposições do ANEXOS 1 – TERMO DE REFERÊNCIA, ambos do presente edital.

17.2. O credenciado é responsável por manter estrutura operacional compatível com a execução dos serviços, garantindo equipe técnica habilitada, equipamentos adequados e demais recursos necessários para o atendimento das demandas da Administração.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 17.3. O credenciado deverá assegurar capacidade operacional para atender simultaneamente a até **10 (dez) Ordens de Início de Serviço (OIS)**, de acordo com a necessidade da COHAB-SP, observando o sistema de rodízio e a ordem de convocação definida pela Administração.

18. DAS OBRIGAÇÕES DA COHAB-SP

- 18.1. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste edital e seus anexos, as obrigações da COHAB-SP estão estabelecidas na CLÁUSULA DÉCIMA DO TERMO DE CREDENCIAMENTO – ANEXO 7 e nas disposições do ANEXOS 1 – TERMO DE REFERÊNCIAS, ambos do presente edital.

19. DAS PENALIDADES

19.1. O não cumprimento das obrigações decorrentes deste edital, pela CREDENCIADA, dará ensejo à aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente:

19.2. Aplicáveis ao credenciamento:

19.2.1. advertência por escrito;

19.2.2. suspensão temporária do seu credenciamento;

19.2.3. descredenciamento;

19.2.4. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total dos serviços (10 avaliações), caso o adjudicatário, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, recuse-se a assinar o Termo de Credenciamento, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis.

19.3. Aplicáveis por descumprimento de obrigações contratuais:

19.3.1. Advertência escrita, a ser aplicada para infrações não graves que, por si só, não ensejem a rescisão do contrato ou sanção mais severa;

19.3.2. Multa de 0,01% (um centésimo por cento) sobre o valor do contrato por dia de atraso no início dos serviços, até o limite de 20 (vinte) dias corridos, sob pena de rescisão contratual;

19.3.3. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato se, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, o adjudicatário recusar-se a assiná-lo, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis;

19.3.4. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato, por sua inexecução parcial;

19.3.5. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, por sua inexecução total.

19.4. A inexecução parcial ou total do contrato poderá ensejar sua rescisão, podendo a CREDENCIADA ser suspensa para licitar, impedida de contratar com a Administração Pública pelo período de até 02 (dois) anos, e ainda, se for o caso, ser declarada inidônea.

19.5. As penalidades eventualmente aplicadas serão irreversíveis, mesmo que os atos ou fatos que as originaram sejam reparados;

19.6. As multas previstas não têm caráter compensatório, mas meramente moratório, e consequentemente o pagamento não exime a CREDENCIADA da reparação de eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato tenha acarretado;

19.7. A abstenção por parte da COHAB-SP do uso de quaisquer das faculdades contidas neste instrumento, não importa em renúncia ao seu exercício;

19.8. Fica assegurado à CREDENCIADA o exercício do contraditório e da ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigente.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

20. DA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DA REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

20.1. As regras referentes a fiscalização e controle da realização dos serviços estão previstas na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DO TERMO DE CREDENCIAMENTO – ANEXO 7 e nas disposições do ANEXOS 1 – TERMO DE REFERÊNCIAS, ambos do presente edital.

21. DO DESCREDENCIAMENTO

21.1. O credenciado poderá ser descredenciado nas seguintes hipóteses:

21.1.1. Descumprimento de qualquer obrigação assumida com a COHAB-SP.

21.1.2. Recusa imotivada em assinar o contrato decorrente de convocação formal.

21.1.3. Prestação de serviços em desconformidade com as exigências contratuais ou considerada insatisfatória pela COHAB-SP.

21.1.4. Inexecução total ou parcial dos serviços, sem justificativa aceita pela Administração.

21.1.5. Comprovação de falsidade ideológica em qualquer documento ou informação prestada.

21.1.6. Apresentação de documentação falsa, adulterada ou incompatível com os requisitos do credenciamento.

21.1.7. Não comprovação, quando solicitada, da autenticidade e veracidade das informações e documentos apresentados no credenciamento.

21.2. O credenciado terá assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigentes.

22. DOS NOVOS CREDENCIAMENTOS

22.1. Durante o período de validade deste Credenciamento, estabelecido no item 5 do Quadro Resumo do Edital, será permitido o credenciamento de novas interessadas, cujas documentações serão analisadas pela Comissão Permanente de Licitação, em conformidade com as exigências deste Edital.

22.1.1. O Envelope com a documentação para a solicitação do credenciamento, deverá ser entregue atendendo ao disposto no item 4 do Quadro Resumo deste Edital.

22.1.2. Os interessados deverão apresentar a documentação exigida no item 9 deste Edital.

22.2. Credenciado o interessado, este passará a figurar na última colocação da ordem de convocação.

22.3. Realizado novo Credenciamento, nova listagem será publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1. A verificação da atualidade dos valores da prestação e das condições de contratação dar-se-á:

23.1.1. mediante pesquisa, preferencialmente eletrônica, diretamente junto aos credenciados, para atendimento da demanda;

23.1.2. por meio de atualização das informações, a partir de comunicação, preferencialmente



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

eletrônica, por parte do credenciado.

23.2. Os PARTICIPANTES interessados devem ter pleno conhecimento dos elementos constantes deste EDITAL, bem como de todas as condições gerais e peculiares do OBJETO a ser contratado, não podendo invocar nenhum desconhecimento como elemento impeditivo da formulação de sua PARTICIPAÇÃO.

23.3. A participação neste CREDENCIAMENTO implicará aceitação integral e irretroatável das regras deste EDITAL e seus ANEXOS, bem como na observância dos regulamentos administrativos e demais normas aplicáveis.

23.4. Os PARTICIPANTES são responsáveis pela veracidade, fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase deste CREDENCIAMENTO, sujeitando-se às sanções previstas nas legislações civil, administrativa e penal.

23.5. Os PARTICIPANTES são responsáveis por manter atualizado os dados de contato apresentados na DOCUMENTAÇÃO, sob pena de configuração de descumprimento ao presente EDITAL e aplicação das penalidades cabíveis.

23.6. A COHAB-SP poderá revogar ou anular este CREDENCIAMENTO por razões de interesse público e ilegalidade, respectivamente.

23.7. O PARTICIPANTE arcará com todos os custos relacionados à preparação e apresentação de sua DOCUMENTAÇÃO.

23.8. A COHAB-SP não se responsabilizará, em qualquer hipótese, por custos realizados para apresentação da DOCUMENTAÇÃO, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos no CREDENCIAMENTO ou os resultados deste.

23.9. Os prazos estabelecidos em dias, neste EDITAL e seus ANEXOS, contar-se-ão em dias corridos, salvo se expressamente feita referência a dias úteis, devendo-se excluir o primeiro dia e incluir o último.

23.10. Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente da PMSP, prorrogando-se o termo inicial e o final para o primeiro dia útil subsequente, nos casos em que a data de início ou de vencimento do prazo coincidir com dia em que não houver expediente na PMSP.

23.11. Os casos omissos serão resolvidos pela COMISSÃO DE LICITAÇÃO, que deverão interpretar as regras previstas neste EDITAL e basear suas decisões segundo as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

23.12. Para execução do ajuste decorrente deste procedimento, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste procedimento, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir ainda que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

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

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

23.15. Integram o presente Edital os seguintes Anexos:

ANEXO 1 – Termo de Referência

ANEXO 2 - Requerimento de Credenciamento

ANEXO 3 – Modelo de Declaração – Inexistência de Fato Impeditivo ao Credenciamento

ANEXO 4 – Modelo de Declaração – Emprego de Menor

ANEXO 5 - Modelo de Declaração – Normas de Segurança e Medicina do Trabalho

ANEXO 6 – Modelo de Declaração – Empresa não cadastrada junto à PMSP

ANEXO 7 – Minuta do Termo de CREDENCIAMENTO

São Paulo, 21 de março de 2025.

Afonso Celso Moraes Sampaio Neto
Presidente da COPEL

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 1

TERMO DE REFERÊNCIA

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/25 - PROCESSO SEI Nº 7610.2025/0000280-5 - CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

1. HISTÓRICO e JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA VEDAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOA FÍSICA

1.1. HISTÓRICO

Este Termo de Referência tem como propósito a contratação de serviços técnicos profissionais especializados e habilitados para elaboração de Laudos de Avaliação de imóveis, localizados no Município de São Paulo, acompanhados de ART/RRT e com a utilização de inferência estatística;

O objetivo deste termo é direcionar os procedimentos e aspectos importantes que devem ser considerados pela contratada, estabelecendo os requisitos técnicos mínimos necessários para a execução satisfatória do serviço.

Para alcançar uma avaliação precisa, serão necessárias pesquisas mercadológicas e uma análise baseada em dados locais sobre valores, legislação de uso e ocupação do solo, entre outras informações relevantes. A metodologia empregada será o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo os preceitos da NBR 14.653.

1.2. JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA VEDAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOA FÍSICA

1.2.1. Necessidade de Formalização Jurídica e Responsabilidade Técnica

A exigência de que os interessados sejam pessoas jurídicas decorre da necessidade de assegurar a adequada execução contratual, bem como o atendimento às exigências legais e normativas aplicáveis à prestação dos serviços. Nesse sentido, destacam-se os seguintes fundamentos:

1.3. Exigência de Responsabilidade Técnica Formalizada

A atividade objeto deste credenciamento demanda a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a legislação específica aplicável ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Embora uma pessoa física possa individualmente assinar uma ART/RRT, a exigência de participação apenas de pessoas jurídicas proporciona maior segurança quanto à continuidade, solidez e capacidade técnica operacional, permitindo a vinculação da execução dos serviços a uma estrutura organizacional que assegure:

- Capacidade de atender a múltiplas demandas simultaneamente sem comprometer prazos e qualidade;
- Garantia de estrutura administrativa e operacional, incluindo equipe de suporte e meios adequados para a realização dos serviços dentro das exigências contratuais;
- Formalização da responsabilidade civil e técnica da empresa, de modo que haja respaldo para eventuais falhas, não conformidades ou danos decorrentes da prestação dos serviços;



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- Garantia da conformidade fiscal e previdenciária, especialmente em relação à emissão de documentos fiscais necessários para os pagamentos e à regularidade junto às obrigações trabalhistas e tributárias.

1.4. Complexidade Técnica e Necessidade de Inferência Estatística

O credenciamento exige a utilização de inferência estatística como metodologia de avaliação de imóveis. Essa atividade demanda:

- Capacidade técnica e ferramental especializado, incluindo acesso a bancos de dados estatísticos, softwares de modelagem e análise de mercado imobiliário;
- Apoio de equipe multidisciplinar, considerando que a metodologia de inferência estatística exige conhecimento técnico avançado e validação contínua dos modelos utilizados;
- Procedimentos padronizados e auditoráveis, garantindo a reprodutibilidade e confiabilidade dos laudos perante órgãos fiscalizadores e demais interessados.

A exigência de pessoa jurídica assegura a disponibilidade de recursos técnicos e humanos para a execução dos serviços, evitando a dependência exclusiva de um único profissional, o que poderia comprometer a continuidade e a eficiência do credenciamento.

1.5. Mitigação de Riscos Administrativos e Contratuais

A vedação à participação de pessoa física visa reduzir riscos administrativos e contratuais, tais como:

- Insegurança na continuidade da prestação do serviço, considerando que uma pessoa física pode ter impedimentos pessoais (como doença, indisponibilidade ou outros fatores), o que comprometeria o cumprimento de prazos e demandas;
- Dificuldade de fiscalização e exigência de regularidade fiscal e trabalhista, tendo em vista que as pessoas jurídicas possuem maior controle sobre sua conformidade legal e capacidade financeira para suportar eventuais obrigações contratuais;
- Dificuldade de substituição e realocação de mão de obra, uma vez que empresas podem contar com equipe de profissionais habilitados para garantir a continuidade da prestação dos serviços sem interrupções.

1.6. Amparo Normativo e Jurisprudencial

1.6.1. A vedação à participação de pessoa física está amparada pelo princípio da supremacia do interesse público e pela necessidade de segurança jurídica na execução dos contratos administrativos. Além disso, normas regulatórias e jurisprudência reforçam a possibilidade de restrição de participação quando houver justificativa técnica devidamente fundamentada.

1.6.2. Dessa forma, considerando a necessidade de garantir a eficiência, segurança e continuidade da prestação dos serviços, justifica-se a vedação da participação de pessoa física neste credenciamento, restringindo-se a participação exclusivamente a pessoas jurídicas devidamente registradas e habilitadas.

2. DO OBJETO E REGIME DE EXECUÇÃO

2.1. O objeto do presente Edital é o **CRENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, COM ART/RRT E INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.**

2.2. As etapas do serviço incluem:

- a) Vistoria no local;
- b) Pesquisa de mercado;
- c) Cálculos Avaliatórios (Método Comparativo Direto + inferência estatística, grau de fundamentação II ou superior);
- d) Elaboração de Laudo Técnico detalhado, acompanhado de ART/RRT, conforme ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2;

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

e) Observância das normas vigentes e instruções complementares da COHAB-SP.

2.3. O regime de execução é empreitada por preço global, com valor unitário de R\$ 586,00 por laudo, incluindo deslocamento.

2.4. O valor da avaliação por unidade habitacional será anualmente corrigido pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil, calculado pela Fundação Getúlio Vargas – INCC/FGV.

2.5. A verificação da atualidade dos valores da prestação e das condições de contratação dar-se-á:

2.5.1. mediante pesquisa, preferencialmente eletrônica, diretamente junto aos credenciados, para atendimento da demanda;

2.5.2. por meio de atualização das informações, a partir de comunicação, preferencialmente eletrônica, por parte do credenciado.

2.6. A distribuição dos serviços seguirá o sistema de rodízio, **atribuindo-se até 10 (dez) avaliações por credenciado por vez**, conforme a ordem de convocação e a conveniência da COHAB-SP. A alocação das avaliações levará em conta a necessidade da Administração, assegurando a equidade na distribuição das demandas, sempre respeitada a ordem final de classificação do credenciamento.

2.7. As contratações decorrentes do Termo de Credenciamento serão formalizadas por meio de Ordem de Início de Serviço.

2.8. As contratações decorrentes do Termo de Credenciamento serão formalizadas por meio de Ordem de Início de Serviço, conforme o modelo constante do Anexo I – “Ordem de Início de Serviço” deste instrumento, podendo ser emitidas de forma simultânea ou individualizada, conforme a conveniência da COHAB-SP e a demanda pelos serviços, inicialmente para até 10 (dez) imóveis.

3. DAS CONDIÇÕES E EXIGÊNCIAS PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. A credenciada deverá arcar com todos os custos referentes à realização das atividades previstas no Termo de Referência, anexo do edital que deu origem a presente contratação, incluindo os materiais e equipamentos necessários, bem como quaisquer despesas vinculadas ao objeto do presente credenciamento.

3.2. Para atender a isonomia entre as empresas credenciadas, a distribuição dos serviços será feita, obedecendo a sequência de credenciamento, conforme análise da Companhia.

3.3. Os serviços serão executados por demanda mediante solicitação de serviços em nome do credenciado.

3.4. O controle e registros das solicitações de serviços serão de responsabilidade da COHAB.

3.5. A CREDENCIADA deverá substituir, em caso de solicitação da COHAB-SP, o profissional indicado como preposto, no máximo, 24 horas contadas a partir da solicitação.

3.6. Durante o período de contratação, a CREDENCIADA deverá tomar todos os cuidados necessários no sentido de garantir proteção e segurança aos seus funcionários e demais pessoas envolvidas direta e/ou indiretamente com a execução destes. O mesmo cuidado deverá ser tomado com os usuários, moradores ou transeuntes do local.

3.7. No acompanhamento e análise dos serviços prestados, a COHAB- SP poderá solicitar a CREDENCIADA, correções e/ou complementações até a plena adequação deles.

3.8. A credenciada arcará com todos os custos necessários para a prestação dos serviços contratados, considerando que o valor unitário a ser pago por cada serviço inclui todos os custos diretos e indiretos relacionados à sua execução, incluindo, mas não se limitando a despesas com transporte, vestimenta,



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

alimentação, licenciamento, combustível, equipamentos e ferramentas necessários. Todas essas despesas serão de exclusiva responsabilidade da credenciada, isentando a COHAB-SP de qualquer ônus referente a tais custos.

3.9. Os registros, impostos e/ou taxas incidentes ou que vierem a incidir sobre os serviços contratados ficarão a cargo da CREDENCIADA, podendo a COHAB-SP efetuar as retenções legais sobre a remuneração devida.

3.10. As solicitações, reclamações, exigências, observações e ocorrências relacionadas com a execução das atividades serão comunicadas por escrito.

4. DA DOCUMENTAÇÃO PARA O CREDENCIAMENTO

4.1. O Requerimento de Credenciamento deverá ser subscrito pelo representante legal da empresa, ou procurador devidamente habilitado por instrumento de mandato.

4.2. Na hipótese de qualquer documento vir assinado por procurador, também deverá ser apresentado o respectivo instrumento de mandato, lavrado na forma pública ou particular, esta última com a firma do subscritor reconhecida em Cartório, podendo ser apresentado o documento original ou cópia autenticada.

4.3. Para solicitar seu Credenciamento os interessados deverão apresentar sua solicitação na forma do MODELO – PEDIDO DE CREDENCIAMENTO a constar do Edital, acompanhado da seguinte documentação:

4.3.1. Da documentação relativa à Habilitação Jurídica:

4.3.1.1. registro comercial, no caso de empresa individual;

4.3.1.2. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, sendo que, no caso de sociedades por ações, deverá se fazer acompanhar da ata de eleição de seus administradores;

4.3.1.3. inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício;

4.3.1.4. decreto de autorização ou equivalente, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

4.3.2. Da documentação relativa à regularidade fiscal consistirá em:

4.3.2.1. Prova de inscrição no CNPJ ou CPF, conforme o caso;

4.3.2.2. Prova de regularidade com a Fazenda Federal e o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

4.3.2.3. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

4.3.2.4. Prova da regularidade com a Fazenda Pública do Estado, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual;

4.3.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda do Município, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Mobiliários;

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

4.3.2.6. Prova de regularidade com débitos trabalhistas, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

4.3.3. Qualificação Econômico / Financeira:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

4.3.3.1. Certidão negativa de pedido de falência, concordata e/ou recuperação judicial ou extrajudicial expedidas pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura da licitação, se outro prazo não constar do documento;

4.3.3.1.1. Nas hipóteses em que a certidão encaminhada for positiva para recuperação judicial ou extrajudicial, deve o licitante apresentar comprovante da homologação/deferimento pelo juízo competente do plano de recuperação judicial/extrajudicial em vigor.

4.3.4. Qualificação Técnica:

Os documentos a seguir deverão ser apresentados pela PROPONENTE individual por meio da composição de suas qualificações técnicas.

4.3.4.1. Certidão atualizada de Pessoa Jurídica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, para efeito do disposto na Lei federal nº 5.194 de 24/12/66, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para efeito do disposto na Lei federal nº 12.378 de 31/12/10.

4.3.4.2. Atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da PROPONENTE, devidamente registrado(s) pela entidade profissional competente, que comprove(m) ter ela executado serviço pertinente e compatível em características com o objeto do presente credenciamento.

4.3.4.3. Entende-se por pertinente e compatível, em características e quantidades, a prestação dos serviços de avaliação imobiliária realizada em área urbana, com base em normas técnicas vigentes, em especial a ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens - Parte 2: imóveis urbanos, conforme descrito na especificação ES-A.23.00.00/ST01-005 Rev. 0, observado o disposto abaixo:

- a) 01 laudo de avaliação imobiliárias em terrenos com benfeitorias; e
- b) 01 laudo de avaliação de apartamento.

4.3.4.4. A comprovação a que se refere o subitem “4.3.4.3” acima, poderá ser feita mediante o somatório de atestados, podendo ser apresentado um ou mais atestados, para cada tipo de avaliação.

4.3.4.5. O(s) atestado(s) deverá(ão) conter as seguintes informações:

- Caracterização dos serviços realizados;
- Nome e identificação do signatário/data de emissão;
- Quantitativo dos serviços realizados.

4.3.4.6. Quaisquer informações acima relacionadas, não constantes do atestado, deverão ser complementadas pelos seguintes documentos: cópias do Contrato a que se refere o atestado; solicitações de serviços; Laudos Técnicos emitidos e/ou outros pertinentes.

4.3.4.7. Em nenhuma hipótese os documentos referidos acima substituirão o atestado.

4.3.4.8. Os atestados referentes a Contratos em andamento deverão conter as características dos serviços realizados.

4.3.4.9. Os atestados de empresas que realizaram serviços constituídas em consórcio deverão destacar os serviços exatamente executados por cada empresa ou, no caso de impossibilidade, a proporcionalidade de participação no referido consórcio na atividade de cada um.

4.3.4.10. Os atestados que não estejam em nome da proponente somente serão aceitos nos casos de cisão, fusão, incorporação ou criação de subsidiária integral, da pessoa jurídica, em que esteja comprovada, inequívoca e documentalmente, a transferência definitiva, para si, do acervo técnico.

5. DO CREDENCIAMENTO

5.1. A COHAB-SP elaborará rol contendo as empresas credenciadas que atenderam aos requisitos exigidos, sendo que a ordem de revezamento será definida através de sorteio a ser realizado pela COHAB-SP através de sessão pública ou por reunião online em plataforma eletrônica.

6. DO PRAZO E VALIDADE



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

6.1. O prazo de vigência do credenciamento será de 12 meses, renováveis por igual período até o limite estabelecido pela lei 13.303/16.

7. DO TERMO DE CREDECIMENTO

7.1. A COHAB-SP convocará as empresas em ordem de classificação para assinar o Termo de Credenciamento (Anexo 7), conforme a demanda.

7.2. A assinatura do Termo de Credenciamento pela credenciada deverá ocorrer concomitantemente à assinatura do Termo de Sigilo, conforme minuta constante do Anexo 2 daquele instrumento. O Termo de Sigilo estabelece as condições específicas para regulamentar as obrigações da credenciada quanto ao tratamento de informações sigilosas disponibilizadas pela contratante, doravante denominada PARTE REVELADORA, no âmbito dos procedimentos necessários à execução do objeto contratado.

7.3. Será inicialmente convocado o primeiro classificado na Lista de Convocação Final do Credenciamento.

7.4. . Em seguida, o segundo classificado será convocado, e assim sucessivamente, até que todos os credenciados tenham sido chamados.

7.5. Após a convocação de todos os credenciados, retorna-se ao primeiro da lista para nova convocação, repetindo-se esse procedimento de forma cíclica.

7.6. Caso a demanda da COHAB-SP o justifique, poderão ser convocados simultaneamente dois ou mais credenciados para a assinatura do Termo de Credenciamento, distribuindo-se a demanda entre eles, sempre observando a ordem de classificação da Lista de Convocação Final do credenciamento.

7.7. Caso a demanda da COHAB-SP não seja suficiente para abranger todos os credenciados, somente aqueles efetivamente contemplados com a distribuição da demanda assinarão o Termo de Credenciamento.

7.8. A distribuição dos serviços seguirá o sistema de rodízio, atribuindo-se até 10 (dez) avaliações por credenciado por vez, conforme a ordem de convocação e a conveniência da COHAB-SP. A alocação das avaliações levará em conta a necessidade da Administração e a disponibilidade operacional dos credenciados, assegurando a equidade na distribuição das demandas.

7.9. Poderão ser emitidas Ordens de Início de Serviço (OIS), individuais ou simultâneas de acordo com a necessidade da COHAB-SP, observando o sistema de rodízio e a ordem de convocação definida pela Administração.

7.10. O credenciado deverá comparecer para assinar o TERMO DE CREDENCIAMENTO no prazo de até 5 (cinco) dias, contados a partir do recebimento da convocação, podendo esse prazo ser prorrogado, por igual período, a critério da COHAB-SP.

7.11. O TERMO DE CREDENCIAMENTO deve ser assinado pelo representante legal do credenciado — diretor, sócio ou procurador —, mediante apresentação de documentos comprobatórios dessa qualidade (instrumentos societários, procuração, cédula de identidade etc.).

7.12. Nota: em caso de prazos de validade vencidos, a convocada deverá providenciar a renovação dos documentos de habilitação.

7.13. Antes da assinatura do TERMO DE CREDENCIAMENTO, a COHAB-SP consultará o CADIN Municipal (<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadin/>) para verificar se a empresa se encontra regularmente inscrita. A existência de registro no CADIN impedirá a celebração do ajuste, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Lei Municipal nº 14.094/05, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 47.096/2006.

7.14. A COHAB-SP exigirá da adjudicatária, para a assinatura do TERMO DE CREDENCIAMENTO, a apresentação dos documentos listados na Instrução 02/2019 (Resolução 12/2019, do Tribunal de Contas do Município de São Paulo), se aplicável.

7.15. O credenciado poderá solicitar o seu descredenciamento a qualquer tempo, mediante solicitação por escrito ao órgão ou entidade contratante, que decidirá em até 5 (cinco) dias úteis.

7.16. As contratações decorrentes do Termo de Credenciamento serão formalizadas por meio de Ordem de Início de Serviço, conforme o modelo constante do Anexo I – “Ordem de Início de Serviço”, do referido

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

instrumento.

8. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA EMPRESA CREDENCIADA

8.1. À empresa credenciada, além das obrigações estabelecidas em lei, em especial aquelas constantes da Lei Federal nº 13.303/16, compete:

8.1.1. Manter, durante toda a vigência do credenciamento, todas as condições exigidas no Edital, incluindo a regularidade e validade dos documentos apresentados. A empresa assume, ainda, a obrigação de apresentar, no ato da assinatura do Termo de Credenciamento, sob pena de impedimento à sua atuação, os comprovantes devidamente atualizados dos documentos que tenham expirado.

8.1.2. Manter seus dados cadastrais sempre atualizados, eximindo a COHAB-SP de qualquer responsabilidade por problemas decorrentes de informações desatualizadas. A empresa também se compromete a não subcontratar os serviços objeto deste Edital.

8.1.3. Atuar sempre em conformidade com os melhores interesses da COHAB-SP, observando os princípios da legalidade, eficiência e impessoalidade.

8.1.4. Garantir tratamento isonômico a todos os imóveis objeto das avaliações, independentemente de seu valor ou localização, seguindo os critérios estabelecidos pela COHAB-SP.

8.1.5. Não utilizar o nome da COHAB-SP, sua logomarca ou sua condição de credenciado para fins de publicidade, marketing ou qualquer outra atividade de divulgação profissional, incluindo, mas não se limitando a, cartões de visita, anúncios e materiais promocionais.

8.1.6. Manter sigilo absoluto sobre todas as informações e documentos que lhe forem confiados no âmbito da prestação dos serviços, responsabilizando-se por eventuais danos causados pela quebra de sigilo ou pelo uso indevido dessas informações.

8.1.7. Arcar integralmente com o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipais, incluindo multas, seguros, contribuições e demais encargos decorrentes da execução dos serviços, exceto aqueles que, por força de legislação específica, forem de responsabilidade da COHAB-SP.

8.1.8. Informar à COHAB-SP qualquer anormalidade constatada durante a execução dos serviços, ainda que não esteja diretamente relacionada às suas atividades.

8.1.9. Disponibilizar toda a mão de obra necessária para garantir a execução eficaz dos serviços, em conformidade com a legislação trabalhista vigente e com a Convenção Coletiva de Trabalho aplicável à categoria profissional correspondente.

8.1.10. Garantir a qualidade e a produtividade dos serviços executados, observando as normas técnicas aplicáveis e os padrões estabelecidos pela COHAB-SP.

8.1.11. Arcar integralmente com todos os custos relacionados à execução das atividades previstas neste Termo de Credenciamento, incluindo aquisição de materiais, equipamentos, ferramentas e demais despesas vinculadas à prestação dos serviços.

8.1.12. Prestar todas as informações e esclarecimentos que lhe forem solicitados pela COHAB-SP sobre a execução dos serviços, na forma e prazos estabelecidos pela Administração.

8.1.13. Executar os serviços sob a fiscalização técnica da COHAB-SP, sem prejuízo da independência profissional inerente às atividades desempenhadas, observando a natureza administrativa do Termo de Credenciamento.

8.2. Capacidade Operacional

8.2.1. A empresa credenciada deverá manter estrutura operacional compatível com a execução dos serviços, garantindo equipe técnica qualificada, equipamentos adequados e demais recursos necessários para atender às demandas da Administração.

8.2.2. A empresa credenciada deverá assegurar capacidade operacional para atender simultaneamente a até 10 (dez) Ordens de Início de Serviço (OIS), conforme a necessidade da COHAB-SP.

8.3. A emissão das Ordens de Início de Serviço (OIS) poderá ocorrer de forma individual ou simultânea,



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

conforme a necessidade da COHAB-SP, seguindo o sistema de rodízio e a ordem de convocação estabelecida pela Administração.

9. DA RESPONSABILIDADES DA COHAB-SP

9.1. São de responsabilidade da COHAB-SP:

Efetuar a convocação da empresa credenciada ao constatar a necessidade de realização de avaliação, para que de acordo com a ordem estabelecida compareça para assinatura do Termo de Adesão.

9.1.1. Requerer, a qualquer tempo, a atualização dos dados da empresa credenciada.

9.1.2. Colocar funcionários à disposição dos interessados para quaisquer esclarecimentos e informações sobre os imóveis.

9.1.3. Designar preposto para fiscalizar e/ou acompanhar, no curso da execução dos serviços, o cumprimento das exigências constantes deste Edital de Credenciamento, bem como para o recebimento da prestação de contas.

9.1.4. Registrar em relatório, havendo descumprimento de quaisquer das obrigações previstas, as irregularidades porventura encontradas, encaminhando cópia a empresa, para imediata correção das falhas detectadas, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas.

9.1.5. Indicar formalmente o gestor para acompanhamento da execução contratual;

9.1.6. Facilitar, por todos os meios, o exercício das funções da empresa credenciada.

9.2. A COHAB-SP deverá prestar todas as informações para que a CREDENCIADA possa desempenhar os trabalhos dentro das normas de contrato.

10. DA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DA REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

10.1. A COHAB-SP exercerá a fiscalização dos serviços de modo a assegurar o efetivo cumprimento do objeto contratado, podendo, ainda realizar a supervisão das atividades desenvolvidas.

10.1.1. A fiscalização dos serviços pela COHAB-SP não exclui nem reduz a completa responsabilidade da empresa credenciada pela inobservância de qualquer obrigação assumida.

10.2. Caberá a CREDENCIADA:

10.2.1. Prestar todo e qualquer esclarecimento ou informação solicitada pela COHAB-SP e seus prepostos, garantindo-lhes a qualquer tempo, o acesso de informações referente aos serviços executados ou em execução.

10.2.2. Atender prontamente às reclamações, exigências ou observações feitas pela COHAB-SP.

10.2.3. Cientificar por escrito, à COHAB-SP ou aos seus prepostos, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.

10.2.4. Cientificar por escrito, à COHAB-SP ou aos seus prepostos, todas as ocorrências e providências relativas ao plano dos serviços, nos termos das normas mencionadas neste Termo de Referência.

10.2.5. A COHAB-SP poderá, sem prejuízo das suas atribuições de acompanhamento, contratar com profissionais, consultores ou empresas especializadas no controle qualitativo-quantitativo dos serviços, assim como o acompanhamento e o desenvolvimento da execução à vista das normas técnicas.

11. DO RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

11.1. A CREDENCIADA deverá, ao final do prazo contratual, solicitar em 02 (duas) vias, o recebimento dos serviços, tendo a COHAB-SP o prazo de até 15 (quinze) dias, para lavrar o Termo de Recebimento Provisório de conclusão dos serviços.

11.2. O Termo de Recebimento Provisório somente será lavrado se todos os serviços estiverem concluídos e aceitos pela COHAB- SP. Quando em contrário, será lavrado Termo de Não Recebimento, anulando a

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

solicitação feita anteriormente. Deverá a CREDENCIADA, depois de atendidas todas as exigências, solicitar novamente o recebimento dos serviços.

11.3. Decorridos 60 (sessenta) dias do Termo de Recebimento Provisório, desde que corrigidos eventuais defeitos surgidos neste período, a COHAB-SP, mediante nova solicitação da CREDENCIADA, deverá lavrar o Termo de Recebimento Definitivo.

11.4. Os Termos de Recebimento Provisório e Definitivo não eximirão a CREDENCIADA das responsabilidades decorrentes do contrato e da legislação em vigor.

2. DAS MEDIÇÕES E PAGAMENTOS

12.1. O pagamento será efetuado, conforme o número de unidades de laudos de avaliações entregues.

12.2. Após o recebimento da medição, a COHAB-SP terá 05 (cinco) dias úteis para processá-la, ratificá-la total ou parcialmente e, depois do aceite da documentação apresentada, será emitido o Atestado de Execução de Serviços, quando então será solicitado à empresa CREDENCIADA o “de acordo” e emissão da respectiva fatura. Caso ocorra a devolução da medição por problemas técnicos, terá início novo prazo de 05 (cinco) dias úteis para o novo processamento pela COHAB- SP.

12.3. O Pagamento dos serviços executados, constantes da medição, será realizado em até 30 (trinta) dias corridos após a aprovação formal da medição e liberação da fatura pela COHAB-SP, devidamente aceita pela Diretoria Técnica e de Patrimônio da COHAB-SP.

12.4. Na hipótese de divergência com as condições CREDENCIADAS, a fatura será recusada pela COHAB-SP mediante declaração expressa das razões da desconformidade, ficando estabelecido que o prazo para o pagamento seja contado a partir da data da apresentação da nova fatura devidamente corrigida.

12.4.1. É parte integrante da medição o Laudo de Avaliação e relatório fotográfico com no mínimo 06 fotos.

12.5. A COHAB-SP pagará a fatura somente à CREDENCIADA, vedada sua negociação com terceiros ou colocação em cobrança bancária.

12.6. A COHAB-SP pagará à CREDENCIADA o valor relativo aos serviços efetivamente realizados, medidos e aprovados, vedados quaisquer adiantamentos.

12.7. O pagamento da medição estará condicionado à comprovação do recolhimento das contribuições previdenciárias do INSS, do FGTS e do ISS (se for o caso).

13. DAS PENALIDADES

13.1. O não cumprimento das obrigações decorrentes deste edital, pela CREDENCIADA, dará ensejo à aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente:

13.2. Aplicáveis ao credenciamento

13.2.1. advertência por escrito;

13.2.2. suspensão temporária do seu credenciamento;

13.2.3. descredenciamento;

13.3. Aplicáveis por descumprimento de obrigações contratuais

13.3.1. Advertência escrita, a ser aplicada para infrações não graves que, por si só, não ensejem a rescisão do contrato ou sanção mais severa;

13.3.2. Multa de 0,01% (um centésimo por cento) sobre o valor do contrato por dia de atraso no início dos serviços, até o limite de 20 (vinte) dias corridos, sob pena de rescisão contratual;

13.3.3. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da prestação de serviços se, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, o credenciado recusar-se a assinar a respectiva Ordem de Início de Serviços - OIS, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis, inclusive eventual descredenciamento

13.3.4. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato, por sua inexecução parcial;

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 13.3.5. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, por sua inexecução total.
- 13.4. A inexecução parcial ou total do contrato poderá ensejar sua rescisão, podendo a CREDENCIADA ser suspensa para licitar, impedida de contratar com a Administração Pública pelo período de até 02 (dois) ano, e ainda, se for o caso, ser declarada inidônea.
- 13.5. As penalidades eventualmente aplicadas serão irreversíveis, mesmo que os atos ou fatos que as originaram sejam reparados;
- 13.6. As multas previstas não têm caráter compensatório, mas meramente moratório, e consequentemente o pagamento não exime a CREDENCIADA da reparação de eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato tenha acarretado;
- 13.7. A abstenção por parte da CONTRATANTE do uso de quaisquer das faculdades contidas neste instrumento, não importa em renúncia ao seu exercício;
- 13.8. Fica assegurado à CREDENCIADA o exercício do contraditório e da ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigente.

14. MATRIZ DE RISCOS

14.1. Para a realização do escopo dos serviços em questão ficam definidos os riscos e responsabilidades entre as partes, caracterizando o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação, a seguinte matriz de riscos:

LEGENDA - MATRIZ DE RISCOS - REFERÊNCIAS						
CATASTRÓFICO	IMPACTO	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Crítico	Risco Crítico	Risco Crítico
		5	10	15	20	25
GRANDE	IMPACTO	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto	Risco Crítico	Risco Crítico
		4	8	12	16	20
MODERADO	IMPACTO	RiscoPequeno	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto	Risco Crítico
		3	6	9	12	15
PEQUENO	IMPACTO	Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto
		2	4	6	8	10
INSIGNIFICANTE	IMPACTO	Risco Pequeno	Risco Pequeno	Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Moderado
		1	2	3	4	5
PROBABILIDADE						
		MUITO BAIXA	BAIXA	POSSÍVEL	ALTA	MUITO ALTA

ID	EVENTO	CONSEQUÊNCIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	RESPONSÁVEL
----	--------	--------------	---------------	---------	-------------

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

01	A CREDENCIADA não apresentar os documentos que comprovem a regularidade fiscal da empresa e/ou documentos necessários durante a vigência do contrato.	A COHAB-SP não efetua o pagamento correspondente, podendo resultar na aplicação de multa e possibilidade de rescisão contratual.	Baixa	Grande	CREDENCIADA
02	Acidente e/ou incidente com funcionários em local de trabalho.	A CREDENCIADA deverá providenciar a reposição imediata do funcionário até a recuperação do titular, além de ser a responsável pelo sinistro.	Baixa	Pequeno	CREDENCIADA
03	Falha no cumprimento do cronograma dos serviços.	A COHAB-SP realizará notificação, permanecendo a situação, poderá resultar na aplicação de multa.	Baixa	Grande	CREDENCIADA

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. A documentação exigida neste Termo de Referência deverá estar válida na data da assinatura do contrato, cabendo à proponente encaminhar, sempre que necessário, novos documentos para substituírem os que tenham seu prazo expirado.

15.2. Na eventual convocação para contratação, poderá ser exigido das empresas que comprovem que mantêm todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste Termo.

15.3. O presente credenciamento possui caráter precário, razão pela qual, a qualquer momento o credenciado ou a Administração poderão denunciá-lo.

15.4. O Credenciado que desejar solicitar o desc credenciamento deverá fazê-lo mediante aviso escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e desde que não esteja em curso prazo para a realização de serviço para o qual foi contratado.

15.5. Caso seja constatada qualquer irregularidade na observância e cumprimento das normas fixadas neste regulamento e na legislação pertinente, haverá o desc credenciamento da empresa, sem prejuízo do contraditório e da ampla defesa.

15.6. A pessoa jurídica desc credenciada em razão da prática de irregularidade, ficará suspensa temporariamente de participar em licitação e impedida de contratar com a COHAB-SP, por prazo não superior a 02 (dois) anos, sendo-lhe paga apenas a parte da tarefa adequadamente realizada, útil e proveitosa, sem prejuízo de eventual responsabilização, administrativa, civil e penal, por danos e prejuízos que tenha causado ao erário em razão de sua atuação.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

15.7. A participação da empresa no credenciamento implica a aceitação integral deste Termo e seus Anexos, bem como a observância dos regulamentos, normas administrativas, operacionais e técnicas da COHAB-SP aplicáveis à contratação e à execução dos serviços.

15.8. Será de responsabilidade dos interessados as despesas/custos decorrentes da elaboração e apresentação da documentação necessária para o credenciamento.

16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

16.3. As empresas devem ter pleno conhecimento das disposições constantes deste Termo de Referência, bem como de todas as suas condições, não podendo invocar nenhum desconhecimento, como elemento impeditivo da formulação de sua proposta.

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

16.5. Aplicar-se-ão às relações entre COHAB-SP e a CREDENCIADA, o Código de Defesa do Consumidor - Lei n.º 8.078/90, a Lei Federal n.º 13.303/2016 e suas alterações (se for o caso).

16.6. Todos os elementos fornecidos pela COHAB-SP, que compõem o presente Termo de Referência e seus ANEXOS, são complementares entre si.

17. DOCUMENTO ANEXO

A. Termo de Confidencialidade

**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo****ANEXO 2****MODELO – REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO**

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/25 - PROCESSO SEI Nº 7610.2025/0000280-5 - CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - COPEL

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

Prezados,

A empresa [NOME DA EMPRESA], inscrita no CNPJ sob o nº [CNPJ], com sede na [ENDEREÇO COMPLETO], Bairro [BAIRRO], Cidade [CIDADE], Estado [UF], telefone [TELEFONE], e-mail [E-MAIL], por intermédio de seu representante legal, [NOME DO REPRESENTANTE], portador(a) do RG nº [NÚMERO] e do CPF nº [NÚMERO], vem, respeitosamente, requerer seu CREDENCIAMENTO para a prestação de serviços nos termos das especificações do Edital supramencionado.

Para tanto, **DECLARA** expressamente que:

1. Adere integralmente a todas as condições e exigências estabelecidas no referido Edital e seus anexos, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Credenciamento e ao Termo de Sigilo, comprometendo-se a cumpri-los fielmente;
2. Reconhece e aceita todas as normas, regras e critérios definidos para o credenciamento e para a execução dos serviços dele decorrentes, sem ressalvas;
3. Compromete-se a manter atualizada a documentação exigida para o credenciamento e atender prontamente às solicitações da COHAB-SP, dentro dos prazos estipulados;
4. Declara que atende a todas as exigências legais, regulamentares e contratuais aplicáveis ao objeto do credenciamento, responsabilizando-se pela veracidade das informações prestadas;
5. Está ciente de que o credenciamento não implica contratação automática, reconhecendo que a assinatura do Termo de Credenciamento ocorrerá exclusivamente quando houver demanda por parte da COHAB-SP e está formalizar a convocação para tanto.
6. Tem pleno conhecimento e concordância com todas as condições estabelecidas no Edital de Credenciamento nº 001/25 - PROCESSO SEI Nº 7610.2025/0000280-5 e seus anexos, inclusive quanto às penalidades aplicáveis e às hipóteses de descredenciamento, ainda que não tenha sido formalizado o respectivo Termo de Credenciamento;
7. Cumpre integralmente os requisitos exigidos para a sua participação e está ciente de que poderá ser descredenciado caso deixe de atender às exigências estabelecidas no referido edital;
8. Possui capacidade técnica e operacional para atender simultaneamente a até 10 (dez) Ordens de Serviço, garantindo a execução dos serviços de acordo com os prazos, especificações e demais exigências previstas no edital e seus anexos.

Por ser expressão da verdade, firma a presente declaração.

[Cidade], [dia] de [mês] de [ano].

[Nome do Representante Legal]

[Cargo]

[Nome do Credenciado]

São Paulo, de 2025.

(assinatura do representante legal) NOME CARGO

**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo****ANEXO 3****MODELO DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO AO CREDENCIAMENTO**

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/25 - PROCESSO SEI Nº 7610.2025/0000280-5 - CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - COPEL

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

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

São Paulo, de de 2025.

(assinatura do representante legal)

NOME CARGO

**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo****ANEXO 4
MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPREGO DE MENOR**

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/25 - PROCESSO SEI Nº 7610.2025/0000280-5 - CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

À

**COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Comissão Permanente de Licitação - COPEL
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122**

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

São Paulo, de de 2025.

**(assinatura do representante legal)
NOME CARGO**

**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo****ANEXO 5****MODELO DE DECLARAÇÃO – NORMAS DE SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO**

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/25 - PROCESSO SEI Nº 7610.2025/0000280-5 - CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Comissão Permanente de Licitação - COPEL
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

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

São Paulo, de de 2025.

(assinatura do representante legal)

**Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo****ANEXO 6****MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPRESA NÃO CADASTRADA JUNTO À PMSP**

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/25 - PROCESSO SEI Nº 7610.2025/0000280-5 - CREDENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

À
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Comissão Permanente de Licitação - COPEL
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

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

São Paulo, _____ de _____ de 2025.

(assinatura do representante legal)



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 7

MINUTA TERMO DE CREDENCIAMENTO

**TERMO DE CREDENCIAMENTO DE _____,
QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA
METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO
COHAB-SP E A EMPRESA**

QUADRO RESUMO	
TERMO DE CREDENCIAMENTO Nº /	
PROCESSO SEI Nº	
1. Objeto:	CRENCIAMENTO DE PESSOAS JURÍDICAS, PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.
2. Contratante:	COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
3. Endereço (sede):	Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andar – São Paulo – Capital
4. CNPJ:	60.850.575/0001-25
5. Credenciada :	
6. CNPJ:	
7. Endereço (sede):	nº Bairro: Cidade: CEP:
8. Representante Legal:	
9. CPF:	RG: Cargo:
10. Residente e domiciliado:	nº Bairro: Cidade: CEP:
11. Remuneração:	O preço unitário do Laudo é de R\$ 586,00, já incluso a elaboração do laudo e taxa de deslocamento.
12. Regime de Execução:	execução indireta de empreitada por preços unitários.
13. Dos Prazos	
13.1.	O prazo de vigência do credenciamento será de 12 meses, renováveis por igual período até o limite estabelecido pela lei 13.303/16.
13.2.	O prazo de execução é de 07 dias úteis para entrega do laudo contados da ordem de início dos serviços.
14. Ordem de início dos serviços:	
14.1.	A emissão das Ordens de Início dos Serviços ficará a critério exclusivo da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, podendo ocorrer a partir da data de assinatura do Termo de Credenciamento, conforme a necessidade da Administração.
14.2.	A empresa credenciada será formalmente convocada para assinatura da Ordem de Início dos Serviços, devendo atender à convocação no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contados do recebimento da notificação enviada pela COHAB-SP.
15. Local de Execução:	imóveis, localizados na Cidade de São Paulo.
16. Pagamento:	O Pagamento dos serviços executados, constantes da medição final, será realizado em até 30 (trinta) dias corridos após a aprovação formal da medição e liberação da fatura pela COHAB-SP, devidamente aceita Diretoria Técnica e de Patrimônio.
17. Penalidades	
17.1. Aplicáveis ao credenciamento	
17.1.1.	advertência por escrito;
17.1.2.	suspensão temporária do seu credenciamento;
17.1.3.	descredenciamento;
17.1.4.	Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do serviço se, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, o adjudicatário recusar-se a assinar a ordem de início dos serviços, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis;
17.2. Aplicáveis por descumprimento de obrigações de execução do objeto	
17.2.1.	Advertência escrita, a ser aplicada para infrações não graves que, por si só, não ensejem a rescisão do credenciamento ou sanção mais severa;
17.2.2.	Multa de 0,01% (um centésimo por cento) sobre o valor da ordem de início dos serviços por dia de atraso no início dos serviços, até o limite de 20 (vinte) dias corridos, sob pena de rescisão contratual;
17.2.3.	Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da prestação de serviços se, sem justificativa aceita pela COHAB-SP, o credenciado recusar-se a assinar a respectiva Ordem de Início de Serviços - OIS, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis, inclusive eventual descredenciamento
17.2.4.	Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da ordem de início dos serviços, por sua inexecução parcial;
17.2.5.	Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da ordem de início dos serviços, por sua inexecução total.
18. Credenciamento:	Nº 001/25
19. Fiscal do Termo de Credenciamento:	
20. Gestor do Termo de Credenciamento:	
21. Observação:	Os dados referenciais apresentados neste <i>Quadro Resumo</i> não implicam em prejuízo de nenhuma cláusula, especificação e/ou responsabilidade que integram o inteiro teor deste instrumento contratual, bem como do Edital da Licitação que deu origem a este ajuste.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Pelo presente **TERMO DE CREDENCIAMENTO**, de um lado, a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**, identificada e qualificada nos termos dos itens 2, 3 e 4 do Quadro Resumo deste instrumento, neste ato representada na forma de seu estatuto social pelos Diretores abaixo assinados, doravante denominada simplesmente **COHAB-SP**, e, de outro lado, a empresa _____, identificada e qualificada nos termos dos itens 5, 6 e 7 do Quadro Resumo deste instrumento, representada neste ato por seu Representante Legal abaixo assinado, nomeado e qualificado nos itens 8, 9 e 10 do referido Quadro Resumo, doravante denominada simplesmente **CREENCIADA**, ajustam e contratam a execução dos serviços descritos na Cláusula Primeira, em decorrência do resultado obtido no **CREENCIAMENTO Nº 001/25**, cujo **EDITAL** e **DOCUMENTOS ANEXOS** integram este instrumento para todos os fins de direito, nos termos da Lei Federal nº 13.303/16, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP, bem como da legislação aplicável, mediante as cláusulas e condições que seguem.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Em decorrência deste **TERMO DE CREDENCIAMENTO**, a **CREENCIADA** obriga-se à **prestação de serviços técnicos profissionais especializados e habilitados** para a **elaboração de laudos de avaliação simplificada de imóveis**, localizados no Município de São Paulo, **acompanhados de ART/RRT e com a utilização de inferência estatística**.

1.2. O Credenciamento terá prazo estabelecido no item 13 do Quadro Resumo, contando a partir da data da assinatura deste Termo de Credenciamento, podendo ser prorrogado, por igual período até o limite estabelecido pela lei 13.303/16.

1.3. A avaliação seguirá uma metodologia detalhada, que compreende as seguintes etapas principais:

1.3.1. Vistoria no local: inspeção física dos imóveis para avaliar suas condições atuais e especificidades.

1.3.2. Pesquisa de mercado: levantamento de dados do mercado imobiliário na macro-região para compreender o comportamento de preços e demanda.

1.3.3. Cálculos avaliatórios:

- Aplicação de técnicas de avaliação para determinar o valor dos imóveis, utilizando o Método Comparativo Direto, com ajustes dos dados coletados por localização e tamanho de área;
- Emprego de inferência estatística;
- Atingindo, no mínimo, o grau de fundamentação II.

1.3.4. Elaboração de cálculos e modelos explicativos: desenvolvimento de cálculos e modelos baseados nas pesquisas e dados coletados, de modo a embasar as conclusões da avaliação.

1.3.5. Compilação e análise final: revisão de todos os dados e cálculos levantados, culminando na emissão de um Laudo Técnico detalhado, acompanhado de ART/RRT, em conformidade com as normas vigentes.

1.3.6. Os laudos de avaliação deverão ser elaborados de acordo com as normas **NBR 14.653 (Partes 1 e 2) – Imóveis Urbanos**, da ABNT.

1.4. Da subcontratação: É vedada a subcontratação dos serviços objeto do presente credenciamento.

1.5. O prazo de vigência do credenciamento será de **12 (doze) meses**, renovável por igual período, até o limite estabelecido pela Lei nº 13.303/16.

1.6. O credenciado que desejar solicitar seu descredenciamento deverá fazê-lo por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, desde que cumpridas todas as obrigações assumidas, inclusive a prestação de contas final de eventuais leilões públicos realizados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR UNITÁRIO DE CADA AVALIAÇÃO

2.1. O valor unitário de cada avaliação apresenta-se no item 11 do Quadro Resumo deste instrumento.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

2.2. Os serviços contratados obedecerão ao regime de execução indicado no item 12 do Quadro Resumo deste instrumento.

2.3. O valor da avaliação por unidade habitacional será anualmente corrigido pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil, calculado pela Fundação Getúlio Vargas – INCC/FGV.

2.4. A verificação da atualidade dos valores da prestação e das condições de contratação dar-se-á:

2.4.1. mediante pesquisa, preferencialmente eletrônica, diretamente junto aos credenciados, para atendimento da demanda;

2.4.2. por meio de atualização das informações, a partir de comunicação, preferencialmente eletrônica, por parte do credenciado.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DISTRIBUIÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. A distribuição dos serviços seguirá o **sistema de rodízio**, atribuindo-se até **10 (dez) avaliações por credenciado** por vez, conforme a **ordem de convocação** e a **conveniência da COHAB-SP**. A alocação das avaliações levará em conta a necessidade da Administração e a disponibilidade operacional dos credenciados, assegurando a equidade na distribuição das demandas.

3.2. As contratações decorrentes do Termo de Credenciamento serão formalizadas por meio de Ordem de Início de Serviço, conforme o modelo constante do **Anexo I – “Ordem de Início de Serviço”** deste instrumento, podendo ser emitidas de forma simultânea ou individualizada, conforme a conveniência da COHAB-SP e a demanda pelos serviços, inicialmente para até 10 (dez) imóveis.

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

4.1. Os serviços decorrentes deste termo de credenciamento serão executados no prazo estabelecido no item 13.2. do Quadro Resumo deste instrumento, a contar da data de emissão da Ordem de Início dos Serviços pela DIRETORIA TÉCNICA E DE PATRIMÔNIO da COHAB-SP.

4.2. A COHAB-SP convocará a credenciada para a assinatura da Ordem de Início de Serviço (OIS) dentro do prazo estabelecido no item 14 do Quadro Resumo.

4.3. A emissão das Ordens de Início dos Serviços ficará a critério exclusivo da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, podendo ocorrer a partir da data de assinatura do Termo de Credenciamento, conforme a necessidade da Administração.

4.4. As Ordens de Início poderão ser emitidas de forma simultânea ou individualizada, de acordo com a conveniência da COHAB-SP e a demanda pelos serviços, inicialmente para até 10 (dez) imóveis.

4.5. A empresa credenciada será formalmente convocada para assinatura da Ordem de Início dos Serviços, devendo atender à convocação no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contados do recebimento da notificação enviada pela COHAB-SP.

4.6. O não cumprimento do prazo estabelecido para a assinatura da Ordem de Início poderá ensejar as sanções previstas neste Contrato e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP.

4.2.1. Poderão ser emitidas Ordens de Início de Serviço (OIS), individuais ou simultâneas, conforme a necessidade da COHAB-SP, observando o sistema de rodízio e a ordem de convocação definida pela Administração

4.7. A recusa ou o não comparecimento no prazo assinalado na convocação para a assinatura da Ordem de



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Início dos Serviços serão considerados inexecução total do objeto contratual e ensejarão a aplicação da penalidade prevista neste instrumento.

4.8. Eventuais interrupções na execução dos serviços somente serão aceitas pela COHAB-SP se devidamente comprovados os fatos causadores das ocorrências inviabilizadoras e se eles não decorrerem direta ou indiretamente de conduta dolosa ou culposa da CREDENCIADA.

4.9. Quando, por motivos inequivocamente alheios à vontade da CREDENCIADA, ocorrer atrasos, devidamente registrados na forma do subitem anterior, a COHAB-SP, a seu exclusivo critério, poderá conceder a prorrogação do prazo correspondente aos atrasos verificados.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO LOCAL DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1 Os serviços serão executados em **IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, conforme indicado na respectiva ordem de início de serviços.

6. CLÁUSULA SEXTA – ESTRUTURA OPERACIONAL E CAPACIDADE TÉCNICA DO CREDENCIADO

6.1. A empresa credenciada deverá manter estrutura operacional compatível com a execução dos serviços, garantindo equipe técnica qualificada, equipamentos adequados e demais recursos necessários para atender às demandas da Administração.

6.2. A empresa credenciada deverá assegurar capacidade operacional para atender simultaneamente a até 10 (dez) Ordens de Início de Serviço (OIS), conforme a necessidade da COHAB-SP.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES E EXIGÊNCIAS PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1.A credenciada deverá arcar com todos os custos referentes à realização das atividades previstas no Termo de Referência, anexo do edital que deu origem a presente contratação, incluindo os materiais e equipamentos necessários, bem como quaisquer despesas vinculadas ao objeto do presente credenciamento.

7.2. Para atender a isonomia entre as empresas credenciadas, a distribuição dos serviços será feita, obedecendo a sequência de credenciamento, conforme análise da Companhia.

7.3. Os serviços serão executados por demanda mediante solicitação de serviços em nome do credenciado.

7.4.O controle e registros das solicitações de serviços serão de responsabilidade da COHAB.

7.5.A CREDENCIADA deverá substituir, em caso de solicitação da COHAB-SP, o profissional indicado como preposto, no máximo, 24 horas contadas a partir da solicitação.

7.6. Durante o período de contratação, a CREDENCIADA deverá tomar todos os cuidados necessários no sentido de garantir proteção e segurança aos seus funcionários e demais pessoas envolvidas direta e/ou indiretamente com a execução destes. O mesmo cuidado deverá ser tomado com os usuários, moradores ou transeuntes do local.

7.7. No acompanhamento e análise dos serviços prestados, a COHAB- SP poderá solicitar a CREDENCIADA, correções e/ou complementações até a plena adequação deles.

7.8. A credenciada arcará com todos os custos necessários para a prestação dos serviços contratados, considerando que o valor unitário a ser pago por cada serviço inclui todos os custos diretos e indiretos relacionados à sua execução, incluindo, mas não se limitando a despesas com transporte, vestimenta, alimentação, licenciamento, combustível, equipamentos e ferramentas necessários. Todas essas despesas serão de exclusiva responsabilidade da credenciada, isentando a COHAB-SP de qualquer ônus referente a



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

tais custos.

7.9. Os registros, impostos e/ou taxas incidentes ou que vierem a incidir sobre os serviços contratados ficarão a cargo da CREDENCIADA, podendo a COHAB-SP efetuar as retenções legais sobre a remuneração devida.

7.10. As solicitações, reclamações, exigências, observações e ocorrências relacionadas com a execução das atividades serão comunicadas por escrito.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA MEDIÇÃO E DO PAGAMENTO

8.1. Após o recebimento da medição, a COHAB-SP terá 05 (cinco) dias úteis para processá-la, ratificá-la total ou parcialmente e, depois do aceite da documentação apresentada, será emitido o Atestado de Execução de Serviços, quando então será solicitado à empresa CREDENCIADA o “de acordo” e emissão da respectiva fatura. Caso ocorra a devolução da medição por problemas técnicos, terá início novo prazo de 05 (cinco) dias úteis para o novo processamento pela COHAB- SP.

8.2. O Pagamento dos serviços executados, constantes da medição, será realizado em até 30 (trinta) dias corridos após a aprovação formal da medição e liberação da fatura pela COHAB-SP, devidamente aceita pela Diretoria Técnica e de Patrimônio da COHAB-SP.

8.3. Na hipótese de divergência com as condições contratadas, a fatura será recusada pela COHAB-SP mediante declaração expressa das razões da desconformidade, ficando estabelecido que o prazo para o pagamento seja contado a partir da data da apresentação da nova fatura devidamente corrigida.

8.3.1. É parte integrante da medição o Laudo de Avaliação completo, contendo croqui e relatório fotográfico.

8.4.A COHAB-SP pagará a fatura somente à CREDENCIADA, vedada sua negociação com terceiros ou colocação em cobrança bancária.

8.5.A COHAB-SP pagará à CREDENCIADA o valor relativo aos serviços efetivamente realizados, medidos e aprovados, vedados quaisquer adiantamentos.

8.6. O pagamento da medição estará condicionado à comprovação do recolhimento das contribuições previdenciárias do INSS, do FGTS e do ISS (se for o caso).

9. CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CREDENCIADA

9.1. À empresa credenciada, além das obrigações estabelecidas em lei, em especial aquelas constantes da Lei Federal nº 13.303/16, compete:

9.1.1. Manter, durante toda a vigência do credenciamento, todas as condições exigidas no Edital, incluindo a regularidade e validade dos documentos apresentados. A empresa assume, ainda, a obrigação de apresentar, no ato da assinatura do Termo de Credenciamento, sob pena de impedimento à sua atuação, os comprovantes devidamente atualizados dos documentos que tenham expirado.

9.1.2. Manter seus dados cadastrais sempre atualizados, eximindo a COHAB-SP de qualquer responsabilidade por problemas decorrentes de informações desatualizadas. A empresa também se compromete a não subcontratar os serviços objeto deste Edital.

9.1.3. Atuar sempre em conformidade com os melhores interesses da COHAB-SP, observando os princípios da legalidade, eficiência e impessoalidade.

9.1.4. Garantir tratamento isonômico a todos os imóveis objeto das avaliações, independentemente de seu



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

valor ou localização, seguindo os critérios estabelecidos pela COHAB-SP.

9.1.5. Não utilizar o nome da COHAB-SP, sua logomarca ou sua condição de credenciado para fins de publicidade, marketing ou qualquer outra atividade de divulgação profissional, incluindo, mas não se limitando a cartões de visita, anúncios e materiais promocionais.

9.1.6. Manter sigilo absoluto sobre todas as informações e documentos que lhe forem confiados no âmbito da prestação dos serviços, responsabilizando-se por eventuais danos causados pela quebra de sigilo ou pelo uso indevido dessas informações.

9.1.7. Arcar integralmente com o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipais, incluindo multas, seguros, contribuições e demais encargos decorrentes da execução dos serviços, exceto aqueles que, por força de legislação específica, forem de responsabilidade da COHAB-SP.

9.1.8. Informar à COHAB-SP qualquer anormalidade constatada durante a execução dos serviços, ainda que não esteja diretamente relacionada às suas atividades.

9.1.9. Disponibilizar toda a mão de obra necessária para garantir a execução eficaz dos serviços, em conformidade com a legislação trabalhista vigente e com a Convenção Coletiva de Trabalho aplicável à categoria profissional correspondente.

9.1.10. Garantir a qualidade e a produtividade dos serviços executados, observando as normas técnicas aplicáveis e os padrões estabelecidos pela COHAB-SP.

9.1.11. Arcar integralmente com todos os custos relacionados à execução das atividades previstas neste Termo de Credenciamento, incluindo aquisição de materiais, equipamentos, ferramentas e demais despesas vinculadas à prestação dos serviços.

9.1.12. Prestar todas as informações e esclarecimentos que lhe forem solicitados pela COHAB-SP sobre a execução dos serviços, na forma e prazos estabelecidos pela Administração.

9.1.13. Executar os serviços sob a fiscalização técnica da COHAB-SP, sem prejuízo da independência profissional inerente às atividades desempenhadas, observando a natureza administrativa do Termo de Credenciamento.

Capacidade Operacional

9.2. A empresa credenciada deverá manter estrutura operacional compatível com a execução dos serviços, garantindo equipe técnica qualificada, equipamentos adequados e demais recursos necessários para atender às demandas da Administração.

9.3. A empresa credenciada deverá assegurar capacidade operacional para atender simultaneamente a até 10 (dez) Ordens de Início de Serviço (OIS), conforme a necessidade da COHAB-SP.

9.4. A emissão das Ordens de Início de Serviço (OIS) poderá ocorrer de forma individual ou simultânea, conforme a necessidade da COHAB-SP, seguindo o sistema de rodízio e a ordem de convocação estabelecida pela Administração.

9.5. Ao assinar o presente Termo de Credenciamento, a Credenciada obriga-se a atender, simultaneamente, até 10 (dez) ordens de início, conforme declarado por ocasião de seu requerimento de credenciamento, observando os prazos, requisitos e demais condições estabelecidas pela COHAB-SP.

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

10.1. São de responsabilidade da COHAB-SP:

10.1.1. Efetuar a convocação da empresa credenciada ao constatar a necessidade de realização de avaliação,



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

para que de acordo com a ordem estabelecida compareça para assinatura do Termo de Compromisso.

10.1.2. Requerer, a qualquer tempo, a atualização dos dados da empresa credenciada.

10.1.3. Colocar funcionários à disposição dos interessados para quaisquer esclarecimentos e informações sobre os imóveis.

10.1.4. Designar preposto para fiscalizar e/ou acompanhar, no curso da execução dos serviços, o cumprimento das exigências constantes deste Edital de Credenciamento, bem como para o recebimento da prestação de contas.

10.1.5. Registrar em relatório, havendo descumprimento de quaisquer das obrigações previstas, as irregularidades porventura encontradas, encaminhando cópia a empresa, para imediata correção das falhas detectadas, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas.

10.1.6. Indicar formalmente o gestor para acompanhamento da execução contratual;

10.1.7. Facilitar, por todos os meios, o exercício das funções da empresa credenciada.

10.1.8. A COHAB-SP deverá prestar todas as informações para que a Credenciada possa desempenhar os trabalhos dentro das normas deste TERMO DE CREDENCIAMENTO.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO E REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

11.1. A COHAB-SP exercerá a fiscalização dos serviços de modo a assegurar o efetivo cumprimento do objeto contratado, podendo ainda realizar a supervisão das atividades desenvolvidas.

11.2. A fiscalização dos serviços pela COHAB-SP não exclui nem reduz a completa responsabilidade da empresa credenciada pela inobservância de qualquer obrigação assumida.

11.3. Caberá a CREDENCIADA:

11.3.1. Prestar todo e qualquer esclarecimento ou informação solicitada pela COHAB-SP e seus prepostos, garantindo-lhes a qualquer tempo, o acesso de informações referente aos serviços executados ou em execução.

11.3.2. Atender prontamente às reclamações, exigências ou observações feitas pela COHAB SP.

11.3.3. Cientificar por escrito, à COHAB-SP ou aos seus prepostos, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.

11.3.4. Cientificar por escrito, à COHAB-SP ou aos seus prepostos, todas as ocorrências e providências relativas ao plano dos serviços, nos termos das normas mencionadas neste Termo.

11.3.5. A COHAB-SP poderá, sem prejuízo das suas atribuições de acompanhamento, contratar com profissionais, consultores ou empresas especializadas no controle qualitativo-quantitativo dos serviços, assim como o acompanhamento e o desenvolvimento da execução à vista das normas técnicas.

11.3.6. Todas as vistorias serão acompanhadas pelo profissional Supervisor indicado pela CREDENCIADA.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS PENALIDADES

12.1. O não cumprimento das obrigações pela CREDENCIADA dará ensejo à aplicação das penalidades previstas no item 22 do Quadro Resumo deste Instrumento, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente.

12.1.1. A inexecução parcial ou total do ajuste poderá ensejar sua rescisão, podendo a empresa ser suspensa



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

para licitar, e, ainda, impedida de contratar com a COHAB-SP, pelo período de até 02 (dois) anos.

12.1.2. Ficará ainda impedida de licitar e contratar com a COHAB-SP, pelo prazo de até 02 (dois) anos, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades cabíveis, a empresa licitante que deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida no credenciamento, ensejar o retardamento da execução do certame, não mantiver a proposta ou lance, faltar ou fraudar na execução das obrigações assumidas para execução do objeto, comportar-se de modo inidôneo, fizer falsa declaração ou cometer fraude fiscal.

12.1.3. As multas, quando aplicadas, serão atualizadas monetariamente, pelo índice praticado no âmbito da Administração Municipal, que incidirá desde a data em que a penalidade deveria ter sido paga até o seu efetivo pagamento por parte da licitante e/ou da credenciada.

12.1.4. Durante a execução dos serviços a CREDENCIADA deverá cumprir integralmente todas as suas obrigações trabalhistas.

12.1.5. O descumprimento das obrigações trabalhistas pela CREDENCIADA, conforme previsto no Decreto Municipal nº 50.983/09, será causa de rescisão do contratual, com aplicação das penalidades cabíveis e comunicação do fato à Delegacia Regional do Trabalho e ao Ministério Público do Trabalho para adoção das providências pertinentes.

12.1.6. As multas eventualmente aplicadas serão irreversíveis, mesmo que os atos ou fatos que as originaram sejam reparados.

12.1.7. As multas previstas não têm caráter compensatório, mas meramente moratório, e consequentemente o pagamento não exime a empresa credenciada da reparação de eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato tenha acarretado.

12.1.8. A abstenção por parte de COHAB-SP, do uso de quaisquer das faculdades contidas neste instrumento, não importa em renúncia ao seu exercício.

12.1.9. A aplicação de qualquer penalidade prevista neste Edital e no futuro contrato não exclui a possibilidade de aplicação das demais, bem como das penalidades previstas na Lei n.º 13.303/16 e alterações posteriores e na Lei Municipal n.º 13.278/02, no que couber.

12.1.10. Fica assegurado à empresa licitante o direito ao exercício do contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigente.

13. CLÁUSULA DÉCIMATERCEIRA – DO DESCREDENCIAMENTO e DA RESCISÃO

13.1. O credenciado poderá ser descredenciado nas seguintes hipóteses:

13.1.1. Descumprimento de qualquer obrigação assumida com a COHAB-SP.

13.1.2. Recusa imotivada em assinar o contrato decorrente de convocação formal.

13.1.3. Prestação de serviços em desconformidade com as exigências contratuais ou considerada insatisfatória pela COHAB-SP.

13.1.4. Inexecução total ou parcial dos serviços, sem justificativa aceita pela Administração.

13.1.5. Comprovação de falsidade ideológica em qualquer documento ou informação prestada.

13.1.6. Apresentação de documentação falsa, adulterada ou incompatível com os requisitos do credenciamento.

13.1.7. Não comprovação, quando solicitada, da autenticidade e veracidade das informações e documentos apresentados no credenciamento.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

13.2. O credenciado terá assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigentes.

13.3. A contratação derivada do presente termo de credenciamento poderá ser rescindida, de pleno direito, nos seguintes casos:

13.3.1. O não cumprimento de cláusulas deste termo de credenciamento, especificações ou prazos;

13.3.2. O cumprimento irregular de cláusulas deste termo de credenciamento, especificações, projetos e prazos;

13.3.3. A lentidão do seu cumprimento, levando a COHAB-SP a comprovar a impossibilidade da conclusão dos serviços, nos prazos estipulados;

13.3.4. O atraso injustificado no início da prestação dos serviços;

13.3.5. A paralisação do serviço ou do fornecimento, sem justa causa e prévia comunicação à COHAB-SP;

13.3.6. O desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;

13.3.7. O cometimento reiterado de faltas na sua execução;

13.3.8. A decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;

13.3.9. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;

13.3.10. Razões de interesse público, justificadas pela COHAB-SP e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

13.3.11. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;

13.3.12. Na hipótese de a CREDENCIADA ceder ou contratar totalmente ou parcialmente em desacordo com o item 1.3. deste instrumento contratual, os serviços contratados.

13.3.13. Sempre que deixar de exercer a sua atividade profissional com diligência, proficiência técnica, probidade e zelo máximo.

13.3.14. O não cumprimento de suas cláusulas, especificações ou prazos;

13.3.15. O cumprimento irregular de suas cláusulas s contratuais, especificações, projetos e prazos;

13.3.16. A lentidão do seu cumprimento, levando a COHAB-SP a comprovar a impossibilidade da conclusão dos serviços, nos prazos estipulados;

13.3.17. O atraso injustificado no início da prestação dos serviços;

13.3.18. A paralisação do serviço ou do fornecimento, sem justa causa e prévia comunicação à COHAB-SP;

13.3.19. O desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;

13.3.20. A decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;

13.3.21. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

13.3.22. Razões de interesse público, justificadas pela COHAB-SP e exaradas no processo a que se refere o contrato;

13.3.23. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

13.3.24. A ocorrência de Inexecução total ou parcial do presente contrato.

13.3.25. Na hipótese de descumprimento das cláusulas do Termo de Credenciamento, a parte faltosa será notificada da infração cometida, podendo, se a hipótese admitir, ser concedido prazo razoável para a regularização da obrigação inadimplida, sob pena de rescisão contratual.

13.3.26. Os casos de rescisão do Termo de Credenciamento serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

13.3.27. O Termo de Credenciamento poderá ainda ser rescindido amigavelmente, por consenso entre as partes.

13.3.28. Ocorrendo rescisão do Termo de Credenciamento e/ou interrupção dos serviços, a COHAB-SP pagará os serviços concluídos e julgados aceitáveis, descontando desse valor os prejuízos por ela sofridos, bem como eventuais penalidades imputadas à CREDENCIADA.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

14.1. O presente termo poderá sofrer alterações, por acordo entre as partes e mediante formalização de termo aditivo, nas hipóteses expressamente listadas no caput, incisos e parágrafos do artigo 81 da Lei 13.303/16, como se neste instrumento estivessem transcritas, devendo a parte que pretender a alteração apresentar à outra suas razões, fazendo-o de forma motivada.

14.1.1. A parte proponente apresentará, por escrito, as razões quanto à necessidade da alteração DO TERMO DE CREDENCIAMENTO, indicando quais cláusulas e condições devam ser modificadas, devendo a outra parte manifestar seu consentimento no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da proposta.

14.2. Quando se tratar de alteração necessária, assim entendida aquela que se revele indispensável ao atingimento dos fins contratuais, a parte que com ela discordar deverá apresentar justificativa adequada e satisfatória para a discordância, não se admitindo recusa imotivada.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS RISCOS

15.1. A COHAB-SP e a CREDENCIADA identificam os riscos decorrentes do presente contrato e, sem prejuízo de outras previsões contratuais, os alocam à parte com maior capacidade para geri-los na Matriz de Riscos abaixo:

CATASTRÓFICO	IMPACTO	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Crítico	Risco Crítico	Risco Crítico
		5	10	15	20	25
Risco Moderado		Risco Alto	Risco Alto	Risco Crítico	Risco Crítico	
4		8	12	16	20	
Risco Pequeno		Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto	Risco Crítico	
3		6	9	12	15	
MODERADO	Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto	

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

		2	4	6	8	10
PEQUENO						
		Risco Pequeno	Risco Pequeno	Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Moderado
INSIGNIFICANTE		1	2	3	4	5
PROBABILIDADE						
		MUITO BAIXA	BAIXA	POSSÍVEL	ALTA	MUITO ALTA

01	A credenciada não apresentar os documentos que comprovem a regularidade fiscal da empresa e/ou documentos necessários durante a vigência do contrato.	A COHAB-SP não efetua o pagamento correspondente, podendo resultar na aplicação de multa e possibilidade de rescisão contratual.	Baixa	Grande	Credenciada
02	Acidente e/ou incidente de funcionários da credenciada em local de trabalho.	A credenciada deverá providenciar a reposição imediata do funcionário até recuperação do titular, além de ser a responsável pelo sinistro.	Baixa	Pequeno	Credenciada
03	Falha no cumprimento do cronograma dos serviços.	A COHAB-SP realizará notificação, permanecendo a situação, poderá resultar na aplicação de multa.	Baixa	Grande	Credenciada

15.2. É vedada a celebração de aditivos decorrentes de eventos supervenientes alocados na Matriz de Riscos como de responsabilidade da CREDENCIADA.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A CREDENCIADA fica obrigada a manter todas as condições de habilitação e qualificação demonstradas por ocasião da licitação, durante a vigência deste contrato, respondendo civil e criminalmente pela omissão de qualquer fato relevante.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

16.2. A CREDENCIADA fica obrigada a manter regularidade em relação às certidões constantes da Resolução nº 12/2019 do Tribunal de Contas do Município.

16.3. Aplicar-se-ão às relações entre COHAB-SP e a CREDENCIADA, o Código de Defesa do Consumidor – Lei Federal n.º 8.078/90, a Lei Federal n.º 13.303/16 e alterações, o REGULAMENTO INTERNO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS DA COHAB-SP e o REGULAMENTO INTERNO DO PROGRAMA PODE ENTRAR – MELHORIAS.

16.4. Para execução deste ajuste, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste procedimento, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir ainda que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS ANEXOS

17.1. Integram o presente Termo de Credenciamento:

17.1.1. O ANEXO 1 – Minuta de Ordem de Início de Serviços (O.I.S.);

17.1.2. O ANEXO 2 – Termo de Sigilo Vinculado ao Contrato;

17.1.3. O Edital que deu origem ao presente instrumento, incluindo:

17.1.3.1. O ANEXO 1 – Termo de Referência;

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste contrato. E, por se acharem justas e credenciadas, assinam as partes o presente termo, em duas vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo,

COHAB-SP/CONTRATANTE

CREDENCIADA
TESTEMUNHAS



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 1 – MINUTA DE ORDEM DE INÍCIO DE SERVIÇOS – O.I.S.

ORDEM DE INÍCIO DE SERVIÇO	Nº / DITEC
-----------------------------------	-----------------------

OBJETO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS E HABILITADOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ACOMPANHADOS DE ART/RRT E COM A UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

TERMO DE ADESÃO Nº /2025
/ /2024

FIRMADO EM:

PROCESSO SEI Nº:

LOCAL DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO:

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS E SEUS PREÇOS UNITÁRIOS:

VALOR GLOBAL DO SERVIÇO:
R\$

RECURSOS/DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

PRAZO DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO:

FISCALIZAÇÃO: COHAB-SP
FISCAL:
GESTOR:

Obs: Acompanham a presente O.I.S..

São Paulo,

<u>RESPONSÁVEIS:</u>	
PELA COHAB-SP	PELA CONTRATADA

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 2 – TERMO DE SIGILO VINCULADO AO TERMO DE CREDENCIAMENTO

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. Constitui objeto deste Termo o estabelecimento de condições específicas para regulamentar as obrigações a serem observadas pela credenciada, doravante denominada PARTE RECEPTORA, no que diz respeito ao trato de informações sigilosas, disponibilizadas pela contratante, doravante denominado a PARTE REVELADORA, por força dos procedimentos necessários para a execução do objeto do Contrato Principal celebrado entre as partes.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Contrato principal	Contrato celebrado entre as partes, ao qual este Termo de Sigilo se vincula.
Informação	Conjunto de dados organizados de acordo com procedimentos executados por meios eletrônicos ou não, que possibilitam a realização de atividades específicas e/ou tomada de decisão.
Informação sigilosa	Aquelas que estão submetidas à restrição de acesso público, cujo conhecimento e divulgação estão regidos por esse instrumento.
Informação pública	Aquelas cujo acesso é irrestrito, obtidas por divulgação pública, observados os canais oficiais autorizados para tal.
Sigilo	Propriedade de que a informação não seja disponibilizada ou revelada a pessoa física ou jurídica, sistema, órgão ou entidade não autorizada e credenciada.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS INFORMAÇÕES SIGILOSAS

- 3.1. Serão consideradas como informações sigilosas, toda e qualquer informação, revelada a outra parte por razão da execução do contrato, contendo ou não marcação ou rótulo de grau de sigilo. O termo “informação” abrangerá toda informação escrita, verbal, ou em linguagem computacional em qualquer nível, ou de qualquer outro modo apresentada, tangível ou intangível, podendo incluir, mas não se limitando, a: know-how, técnicas, especificações, relatórios, compilações, código fonte de programas de computador na íntegra ou em partes, fórmulas, desenhos, cópias, modelos, amostras de ideias, aspectos financeiros e econômicos, definições, informações sobre as atividades da COHAB-SP e/ou quaisquer informações técnicas/comerciais relacionadas/resultantes ou não ao Contrato Principal, doravante denominados INFORMAÇÕES, a que diretamente ou pelos seus empregados, a PARTE RECEPTORA venha a ter acesso, conhecimento ou que venha a lhe ser confiada durante e em razão das atuações de execução do Contrato Principal celebrado entre as partes.

- 3.2. A PARTE RECEPTORA compromete-se a não revelar, copiar, transmitir, reproduzir, utilizar

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ou dar conhecimento, em hipótese alguma, a terceiros, bem como a não permitir que qualquer empregado envolvido direta ou indiretamente na execução do Contrato Principal, em qualquer nível hierárquico de sua estrutura organizacional e sob quaisquer alegações, faça uso dessas informações, que se restringem estritamente ao cumprimento do Contrato Principal.

- 3.3.** As estipulações e obrigações contidas neste Termo não serão aplicadas a qualquer informação que seja comprovadamente de domínio público, exceto se decorrer de ato ou omissão do beneficiado ou tenha sido comprovada ilegitimamente recebida de terceiros, estranhos ao presente instrumento ou ainda informações resultantes de pesquisa pelo beneficiado.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA EXTENSÃO DA RESPONSABILIDADE

4.1. A PARTE RECEPTORA se obriga a:

- a)** Responsabilizar-se por impedir, por qualquer meio em direito admitido, arcando com todos os custos do impedimento, mesmo judiciais, inclusive as despesas processuais e outras despesas derivadas, a divulgação ou utilização das informações sigilosas por seus agentes, representantes ou por terceiros; e
- b)** Comunicar à PARTE REVELADORA, de imediato, de forma expressa e antes de qualquer divulgação, caso tenha que revelar qualquer uma das informações, por determinação judicial ou ordem de atendimento obrigatório determinado por órgão competente.

5. CLÁUSULA QUINTA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES

- 5.1.** A PARTE RECEPTORA se compromete e se obriga a utilizar a informação sigilosa revelada pela PARTE REVELADORA exclusivamente para os propósitos da execução do Contrato Principal, em conformidade com o disposto neste deste Termo.
- 5.2.** A PARTE RECEPTORA se compromete a não efetuar qualquer tipo de cópia da informação sigilosa sem o consentimento expresso e prévio da PARTE REVELADORA.
- 5.3.** A PARTE RECEPTORA se compromete a obter o aceite formal dos funcionários que atuarão direta ou indiretamente na execução do Contrato Principal sobre a existência deste Termo bem como da natureza sigilosa das informações e dar ciência à PARTE REVELADORA dos documentos comprobatórios quando solicitado.
- 5.4.** A PARTE RECEPTORA obriga-se a tomar todas as medidas necessárias à proteção da informação sigilosa, bem como para evitar e prevenir a revelação a terceiros.
- 5.5.** A PARTE RECEPTORA deverá, quando requerido pela PARTE REVELADORA, proceder com o imediato descarte de forma irreversível, incluindo todas e quaisquer cópias eventualmente existentes em qualquer suporte de todas as informações sigilosas sob sua custódia referentes ao contrato principal.

6. CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 6.1.** Surgindo divergências quanto a interpretação do acordo pactuado neste instrumento ou quanto a execução das obrigações dele decorrentes ou, se constatados casos omissos, as partes buscarão solucionar as divergências de acordo com os princípios de boa-fé, da equidade, da razoabilidade



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

e da economicidade.

- 6.2. O disposto no presente Termo prevalecerá sempre em caso de dúvida, e salvo expressa determinação em contrário, sobre eventuais disposições constantes de outros instrumentos conexos firmados entre as partes quanto ao sigilo de informações, tal como aqui definidas.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

- 7.1. Ao assinar o presente instrumento, a PARTE RECEPTORA manifesta sua concordância no sentido de que:

- a) O não exercício, por qualquer uma das Partes, de direitos assegurados neste instrumento não importará em renúncia aos mesmos, sendo considerado como mera tolerância para todos os efeitos de direito;
- b) Todas as condições, termos e obrigações ora constituídas serão regidas pela legislação e regulamentação brasileiras pertinentes;
- c) O presente Termo somente poderá ser alterado mediante termo aditivo firmado pelas partes;
- d) Alterações do número, natureza e quantidade das informações disponibilizadas para a PARTE RECEPTORA não descaracterizará ou reduzirão o compromisso e as obrigações pactuadas neste Termo de Sigilo, que permanecerá válido e com todos seus efeitos legais em qualquer uma das situações tipificadas neste instrumento;
- e) O acréscimo, complementação, substituição ou esclarecimento de qualquer uma das informações disponibilizadas para a PARTE RECEPTORA, serão incorporados a este Termo, passando a fazer dele parte integrante, para todos os fins e efeitos, recebendo também a mesma proteção descrita para as informações iniciais disponibilizadas; e
- f) Este Termo não deve ser interpretado como criação ou envolvimento das Partes, ou suas afiliadas, nem em obrigação de divulgar informações sigilosas para a outra Parte, nem como obrigação de celebrarem qualquer outro acordo entre si.

8. CLÁUSULA OITAVA – VIGÊNCIA

- 8.1. O presente Termo tem natureza irrevogável e irretroatável, permanecendo em vigor desde a data de início das atividades pertinentes ao Contrato Principal, mantendo-se em vigor por prazo indeterminado, a não ser que haja disposição em contrário por escrito, estipulada pela PARTE REVELADORA mesmo após o término do Contrato Principal ao qual está vinculado.

São Paulo,

COHAB-SP/CONTRATANTE

CREDENCIADA

TESTEMUNHAS