



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

## EDITAL DE CONCORRÊNCIA ESPECIAL Nº 003/2023

### Processo Licitatório nº 073/2023

**Edital de licitação:** Implantação da sede Administrativa da Gestão de Educação, conforme Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, e projeto de localização.

#### PREÂMBULO

**Edital de Concorrência Especial:** nº 003/2023

**Processo Licitatório:** nº 073/2023

**Objeto:** Locação de prédio com obrigação de fazer.

**Dotação Orçamentária:** 02.11/12.361.0011.2052.3.3.90.39.10 - Locação de Imóvel.

**Modalidade:** Concorrência Pública

**Tipo:** Menor Preço

**Execução:** Construção, com o ônus exclusivo do Locador.

**Legislação pertinente:** o edital é regido pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1.993, suas alterações e pelo Decreto Municipal nº 5.384, de 28 de outubro de 2.010; e o contrato de locação é regido pela Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1.991, suas alterações, Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, suas alterações, artigo 47-A, "caput" da Lei Federal nº 12.462, de 04 de agosto de 2.011, suas alterações e demais legislações pertinentes.

#### Recebimento de Documentação até:

- Dia: 18/07/2023
- Horário: 09h30min

#### Início da Abertura:

- Dia: 18/07/2023
- Horário: 09h30min

#### 1 - PRELIMINARES

A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, por determinação do senhor Prefeito Municipal, torna público, para conhecimento de quantos possam se interessar que fará realizar licitação na modalidade Concorrência Especial Nº 003/2023, do tipo menor preço, para contratar locação de prédio com obrigação de fazer, consistente: Implantação da sede Administrativa da Gestão de Educação, conforme Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, e projeto de localização.

1.2. A presente Concorrência e a adjudicação dela decorrente regem-se pelas normas de caráter geral da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

de 1.993, suas alterações e pelo Decreto Municipal nº 5.384, de 28 de outubro de 2.010; e o contrato de locação rege-se pela Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1.991, suas alterações, Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, suas alterações, artigo 47-A, "caput" da Lei Federal nº 12.462, de 04 de agosto de 2.011, suas alterações e demais legislações pertinentes, bem como pelas disposições contidas neste Edital, normas que os licitantes declaram conhecer e sujeitarem-se incondicional e irrestritamente;

**1.3.** As retificações do Edital, por iniciativa oficial ou provocada por eventuais impugnações, serão publicadas pela mesma forma em que se der o texto original.

**1.4.** A Concorrência a que se refere este Edital poderá ser adiada ou revogada por razões de interesse público decorrentes de fatos devidamente comprovados, ou anulada sem que caiba aos licitantes qualquer direito a reclamação ou indenização por estes motivos.

**1.5.0** Caderno de Licitação, composto de Edital e Anexos. O(s) interessado(s) poderá(ão) ler e obter o texto integral do Edital e seus Anexos, através do site [www.mongagua.sp.gov.br](http://www.mongagua.sp.gov.br), através do aplicativo "TRANSPARÊNCIA" "Licitação" Concorrência Pública, ou através do Portal de Transparência. Em caso de falha na conexão solicitar o edital através do e-mail: [licitação@mongagua.sp.gov.br](mailto:licitação@mongagua.sp.gov.br), ou mediante entrega de 01 (um) CD-ROM do tipo CDR, ou Pen Drive, virgem e lacrado, no Departamento de Licitações, situado na Avenida Getúlio Vargas, Nº 67, 1º andar, das 8:30h às 16 horas, até a véspera da data designada para entrega dos envelopes. O telefone para maiores informações (013) 3445-3067.

**1.5.1.** O projeto e demais documentos necessários à elaboração das propostas encontram-se compactados e disponibilizados, juntamente com o Edital, no endereço eletrônico [www.mongagua.sp.gov.br](http://www.mongagua.sp.gov.br), no Portal da Transparência.

**1.5.2.** A não remessa do recibo exime a Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá da responsabilidade da comunicação por meio de fax ou e-mail de eventuais esclarecimentos e retificações ocorridas no instrumento convocatório, bem como de quaisquer informações adicionais, não cabendo posteriormente qualquer reclamação.

**1.6.** Quaisquer informações ou esclarecimento relativo a esta licitação, serão fornecidos aos interessados, no Paço Municipal, sito à Avenida Getúlio Vargas, nº 67, 1º Andar, Centro, Mongaguá / SP, CEP. 11.730-000, ou pelos fones (0XX13) 3445-3067 ou (0XX13) 3445-3082, no horário das 08:30 h às 16:00h, dias úteis.

**1.6.1.** Os proponentes poderão solicitar da Prefeitura Municipal esclarecimentos complementares, até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes apresentados para participação nesta licitação, pedido este que deverá ser formalizado e encaminhado à Comissão Permanente de Licitações.

**1.6.2.** Terão valor somente as informações, correções e alterações que forem fornecidas oficialmente pela Prefeitura.

**1.6.3.** No caso de não solicitação de esclarecimentos pelos proponentes dentro do prazo estipulado, pressupõe-se que os elementos fornecidos são suficientemente claros e precisos, não cabendo, portanto, direito a reclamações posteriores.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

1.7. O prazo para entrega dos envelopes contendo a documentação e as propostas, encerrar-se-á às **09h30 horas do dia 18 de julho de 2023**, quando os mesmos deverão ser entregues à Avenida Getúlio Vargas nº 67, Centro, 1º andar, no Departamento de Licitações. A abertura dos envelopes contendo a documentação e as propostas terá início, em ato público, às **09h30min horas do dia 18 de julho de 2023**.

1.8. Os recursos financeiros serão atendidos por verba própria, que onerará os recursos na seguinte dotação orçamentária: 02.11/12.361.0011.2052.3.3.90.39.10 - Locação de Imóvel.

## 2 - OBJETO

2.1. O objeto desta concorrência é selecionar proposta mais vantajosa, para a Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, a serem formuladas segundo as disposições do presente Edital, por licitantes, Pessoas Jurídicas ou Pessoas Físicas, nos termos adiante discriminados, para a locação de imóvel, mediante pagamento de aluguel mensal pelo poder público, por um prazo de 15 (quinze) anos, prorrogável por igual período, com obrigação de fazer, que consiste na Implantação da sede Administrativa da Gestão de Educação, conforme Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, e projeto de localização.

### 2.2 - OBRIGAÇÕES DO LICITANTE:

2.2.1. O Contrato visado no presente Edital será firmado com único interessado, vencedor do certame licitatório e, compreende as seguintes atividades de responsabilidades exclusivas deste:

2.2.2. Construção, com o ônus exclusivo do licitante, de prédio segundo o modelo de projeto de referência, memorial descritivo e planta de localização.

- Vinculação do valor locatício inicial ao valor obtido da fórmula do item 4.1 destas bases.

2.2.3. Correção de possíveis vícios construtivos do imóvel objeto da licitação, com a integral responsabilidade do licitante por um período de 05 (cinco) anos, a contar da disponibilização do mesmo à Administração;

2.2.4. Entregar as chaves para locação de prédio conforme termo de contrato de locação (minuta anexa) após realização das obras de construção, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos da assinatura do contrato de locação.

2.2.4.1. Excepcionalmente, em virtude de a obra necessitar serviços técnicos na fundação, antes de edificar, ou motivo de força maior durante a execução, tal prazo poderá ser prorrogado, ouvida previamente o Departamento de Obras da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá.

2.2.5. O licitante é responsável pelo pagamento de todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, fiscais, tributárias e trabalhistas, despesas, diretas ou indiretas, para execução das obras, bem como por todos os danos e prejuízos que, em qualquer tempo, causar a terceiros, decorrentes da obra objeto destas bases, respondendo por si e seus herdeiros e/ou sucessores;

2.2.6. Na entrega das chaves do imóvel, o licitante deverá apresentar:

- Certidão Negativa do imóvel junto ao INSS;



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

- Os projetos executivos;
- Havendo modificações nos mesmos, desde que, expressamente autorizadas por escrito pela Diretoria de Obras Públicas, deverá ser elaborado a respectiva revisão do projeto, devidamente numerada e entregues à fiscalização;
- Ao final, deverá encaminhar à fiscalização da Diretoria de Obras Públicas o projeto "as built";
- O Alvará de Habitabilidade;
- O Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

### 2.3. OBRIGAÇÕES DA PREFEITURA

2.3.1. A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá elaborará laudo de constatação de situação de conservação do imóvel, a cada 05 (cinco) anos.

2.3.2. Anteriormente à elaboração do laudo de constatação de situação de conservação referido no subitem anterior, a Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá deverá restabelecer as condições de funcionabilidade constatadas no laudo de vistoria mencionado neste quando da entrega das chaves.

2.3.3. A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá não se responsabiliza pelas obrigações do licitante diante de terceiros.

2.3.4. A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá arcará com todas as despesas de consumo do imóvel, tais como luz, água, telefone, etc., bem como com o imposto predial.

### 3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

3.1. A Concorrência será realizada em duas fases:

- a) A Primeira Fase destina-se a avaliar os documentos de Habilitação dos licitantes interessados, aqui denominada HABILITAÇÃO. Estes documentos constituem o ENVELOPE "A".
- b) A Segunda Fase destina-se a avaliar as Propostas Comerciais dos licitantes habilitados, aqui denominada COMERCIAL. Estes documentos constituem o ENVELOPE "B".

### 4. DA PROPOSTA

4.1. O valor mensal da locação do imóvel após a entrega das chaves pelo licitante, será apurado pela fórmula abaixo, para o primeiro aluguel do contrato:

$$VML = \frac{(VT + VB) \times Y\%}{12}$$

onde:

VML = valor mensal da locação do imóvel;

VT = valor total do terreno;

VB = valor total das benfeitorias;

Y% = percentual ofertado pelos interessados considerando o limite máximo de 10% (dez por cento).



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

Sendo que o valor total do terreno (VT) e valor total das benfeitorias (VB) deverão ser apurados pelas seguinte fórmulas:

$$VT = At \times Vut$$

**Onde:**

VT = valor total do terreno

At = área total do terreno

Vut = Valor unitario do terreno (ofertado pelo interessado) por metro quadrado.

e

$$VB = Atc \times Vuc$$

**Onde:**

VB = valor total das benfeitorias

Atc = área total a ser construída

Vuc = valor unitario da construção fixado em R\$. 2.753,66 (dois mil setecentos e cinquenta e três reais e sesenta e seis centavos) por metro quadrado para a edificação.

**4.2.0** julgamento das propostas far-se-á em razão do menor valor locativo mensal por metro quadrado de área total construída resultante da aplicação dos valores obtidos, na formula consignada neste item.

$$VPc = \frac{VML}{Atc}$$

**Onde:**

VPc = Valor da Proposta Comercial = valor locativo por metro quadrado de área total a ser construída

VML = Valor mensal da locação

Atc = Área total a ser construída

**4.3.0** pagamento do aluguel será feito, mensalmente, mediante o depósito bancário na conta do licitante, até o décimo quinto dia do mês subsequente ao do período locativo, de conformidade com as condições estipuladas na Minuta do Contrato anexa;

**4.4.** Anualmente o valor do aluguel será reajustado de acordo com o IPCA-FIPE, ou outro índice que venha a substituí-lo, e na falta deste por acordo entre as partes:

**4.5.** O valor do locativo apurado nos termos do item 4.1, será devido após a conclusão da execução das obras e entrega das chaves à Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, sendo a data base a data da assinatura do contrato.

### **5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

**5.1.** Poderão participar da presente licitação pessoas Jurídicas ou Físicas, que atendam aos requisitos mínimos de qualificação exigidos neste Edital.

**5.2.** Não serão admitidas à licitação, licitantes suspensos do direito de licitar, no prazo e nas condições de suspensão, as declaradas



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

inidôneas pela Administração Direta ou Indireta, inclusive Fundações nos níveis federal, estadual ou municipal, bem como as que estiverem em regime de concordata ou falência.

5.3. Não será permitida a representação legal simultânea de mais de uma licitante.

5.4. Não será permitida a participação de licitantes cujos dirigentes, gerentes ou componentes do quadro técnico sejam servidores da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, de sociedades paraestatais, fundações ou autarquias ou que o tenham sido nos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data desta licitação.

5.5. Os licitantes deverão proceder à verificação minuciosa dos termos do presente Edital, comunicando por escrito a Comissão Especial de Licitação, através de pedido de esclarecimento, até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes apresentados para participação nesta licitação, os erros e/ou omissões porventura observadas, que serão esclarecidos também por escrito, em até 03 (três) dias úteis contados da data de protocolo de recebimento do respectivo esclarecimento, sendo que as consultas e as respostas serão transmitidas à consulentes e aos demais licitantes e passarão, se o caso, a fazer parte integrante deste edital.

5.6. A não comunicação no prazo acima estabelecido implicará na tácita aceitação dos termos do presente Edital, não cabendo, em nenhuma hipótese, qualquer reivindicação posterior, com base em imperfeições, incorreções, omissões ou falhas.

5.7. As licitantes arcarão com todos os custos relativos à apresentação de suas propostas. A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, em nenhuma hipótese, será responsável por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos na Concorrência ou em seus resultados.

### 6. PROCEDIMENTOS DA LICITAÇÃO

6.1. No horário, data e local estabelecidos na parte inicial deste Edital, a licitante proponente deverá apresentar sua DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO e PROPOSTA COMERCIAL, em envelopes separados, fechados, colados ou lacrados, rubricados no fecho, contendo além da respectiva razão social e endereços, os seguintes dizeres:

À  
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO DA  
PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ  
CONCORRÊNCIA ESPECIAL Nº 003/2023  
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 073/2023  
ENCERRAMENTO: \_\_/\_\_/2023 às 00:00hrs  
ABERTURA: \_\_/\_\_/2023 às 00:00hrs  
NOME DA LICITANTE:  
ENVELOPE: "A" ou "B" (conforme o caso)

### 6.2. O ENVELOPE "A" - DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

6.2.1. O ENVELOPE "A" conterá internamente, frente e verso, quando for o caso, em 1 (uma) via, dos documentos constantes dos subitens abaixo, dentro dos respectivos prazos de validade, **poderão ser apresentados no**



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente, ou mesmo cópia simples, desde que seja apresentado o original para que sejam autenticados por servidor da administração, ou por publicação em órgão da imprensa oficial, conforme artigo 32 da Lei Federal nº 8.666/93, na seguinte ordem:

### 6.2.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- a) Cédula de Identidade e CPF para o caso de o proponente ser pessoa física.
- b) Registro Comercial da firma legalmente registrada, no caso de EMPRESA individual.
- c) Ato constitutivo e alterações subsequentes, devidamente registradas, em se tratando de sociedade comercial, e no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.
- d) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada da prova de diretoria em exercício, devidamente registrada.
- e) Estatuto e ata das Assembleias com suas respectivas publicações na Imprensa Oficial, devidamente registradas em se tratando de Sociedades Anônimas.

### 6.2.1.2. QUALIFICAÇÃO

- a) Certidão de Ônus Reais do imóvel a ser oferecido para cumprimento do objeto da presente licitação, expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.
- b) Declaração de Disponibilidade indicando o local do Imóvel objeto do futuro contrato, no caso da licitante sagrar-se vencedora da licitação, referente ao imóvel objeto de sua proposta, para o local que integra o objeto desta licitação, subscrito pelo responsável legal da Licitante.
- c) Apresentar Projeto Arquitetônico em nível de Estudo Preliminar, contendo referência de localização; nome das vias que circundam a área; indicação de norte; quadro de áreas; planta, corte (dois no mínimo), fachada; nomear cada ambiente e indicação de escala (mínimo 1:200).
- d) Original do Atestado de Visita, emitido pela Prefeitura através da Diretoria de Obras.

### 6.2.1.3. REGULARIDADE FISCAL

#### 6.2.1.3.1. PARA PESSOA JURÍDICA

- a) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, composta das certidões negativas de tributos mobiliários e imobiliários, expedidas pelo Município onde estiver sediada a Licitante.
- b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

- c) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade.
- d) Cópias das Certidões de inexistência de débitos para com o Sistema de Seguridade Social (INSS) - CND e para o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com validade em vigor na data da abertura do envelope referente à habilitação, onde estiver sediada licitante.
- e) No caso de isenção ou não incidência de tributos, a Proponente deverá apresentar documento(s) comprobatório(s) do fato.

### 6.2.1.3.2. PARA PESSOA FÍSICA

- a) Certidão Civil de Execuções Patrimoniais.

### 6.2.1.4. DECLARAÇÕES:

Todas as licitantes deverão complementar a documentação do envelope 01 com as seguintes declarações:

- a) Declaração, atestando sob as penalidades cabíveis, a inexistência de fato impeditivo à sua habilitação, firmada pelo responsável legal, com indicação do nome, cargo e R.G.
- b) Declarar que aceita o preço mensal ofertado para pagamento em até 15 (quinze) dias do mês subsequente ao período de locação.
- c) Declarar validade da proposta por prazo não inferior a 60 (sessenta) dias da data de abertura do envelope Proposta Comercial.
- d) Declarar que se compromete, em caso de vencedora, assinar o Contrato com a Prefeitura em prazo de até 10 (dez) dias após a notificação.
- e) Declarar aceitação de todos os termos contidos no Edital e seus Anexos.

**OBS. 1:** as declarações acima enumeradas deverão ser apresentadas em papel timbrado da proponente e assinados pelo seu representante legal.

**OBS. 2:** Os documentos poderão ser apresentados no original, por qualquer processo de cópia reprográfica, autenticada, por tabelião ou por funcionário da unidade que realiza a licitação, ou em publicação de órgão da imprensa na forma da Lei. Em hipótese alguma poderão ser substituídos por protocolos que configurem o seu requerimento, não podendo, ainda, serem remetidas posteriormente ao prazo fixado para a entrega dos envelopes "DOCUMENTAÇÃO" e "PROPOSTA".

**OBS. 3:** Serão aceitas certidões positivas, com efeito de negativas.

### CRENCIAMENTO:

Deverá ser apresentado, em separado dos envelopes A e B, procuração constituindo a pessoa que representará a interessada na licitação, com menção expressa de que lhe confere amplos poderes, inclusive para receber intimações e, eventualmente, desistir de recursos.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

As procurações serão retidas pela Comissão Julgadora e juntadas ao respectivo processo da licitação.

Todos os documentos expedidos pela Licitante deverão estar subscritos por seu representante legal ou procurador, com identificação clara do subscritor.

**OBS. 1** - Os documentos jurídico-fiscais que dependam de prazo de validade e que não o conttenham especificado em seu próprio corpo, em lei ou neste Edital, deverão ter sido expedidos no máximo até 60 (sessenta) dias corridos anteriores à data desta licitação.

**OBS. 2** - A licitante será inabilitada caso deixe de comprovar qualquer exigência contida no item 6.2.

### **6.3. O ENVELOPE "B" - PROPOSTA COMERCIAL**

**6.3.1.** O ENVELOPE "B" - PROPOSTA COMERCIAL conterà a Carta Proposta endereçada à Comissão de Licitação, obedecendo às condições mínimas abaixo estabelecidas, expressando:

1. Demonstração da aplicação das fórmulas estabelecidas nos itens 4.1 e 4.2, nas quais serão obtidos:

- a1) Valor Mensal da Locação (VML).
- a2) Valor da Proposta Comercial (VPc) que será a base para julgamento da licitação nos termos do item 8.1 Alínea b) deste edital.

- b) Declarar o Prazo de Validade da Proposta, não inferior a 60 (sessenta) dias.
- c) Declarar o prazo máximo de edificação da obra, observado o prazo máximo do item 2.2.4 deste edital.

### **7. DO RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS E DO RESULTADO DO JULGAMENTO**

**7.1.** Na data, hora e local, estabelecidos neste Edital, serão recebidos os envelopes "A" - DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO e "B" - PROPOSTA COMERCIAL. Na mesma seção, serão abertos os ENVELOPES "A" - DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO. Nesta oportunidade será facultado a todos os licitantes presentes o exame e exigido o visto em todos documentos constantes no envelope "A", sendo os envelopes "B" devidamente lacrados e também rubricados pelas licitantes presentes, ficando sob a guarda da Comissão de Licitação até a ocasião de sua abertura.

**7.2.** A documentação de habilitação acima referida será apreciada pela Comissão de Licitação, em conformidade com as exigências deste Edital e seu(s) anexo(s), visando a habilitação dos licitantes.

**7.2.1.** Após iniciada a fase de habilitação não cabe desistência de Proposta, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão de Licitação.

**7.3.** Numa segunda sessão, cuja data será marcada pela Comissão de Licitação, e após divulgado o resultado da habilitação, os ENVELOPES "B" - PROPOSTA COMERCIAL serão devolvidos aos licitantes não habilitados, desde que transcorrido o prazo sem interposição de recurso, tenha havido desistência expressa, ou após o julgamento dos recursos interpostos.

**7.3.1.** Nesta mesma sessão, serão abertos os ENVELOPES "B" - PROPOSTA COMERCIAL dos licitantes habilitados, os quais serão rubricados pelos



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

membros da Comissão de Licitação e pelos representantes das licitantes participantes da sessão.

7.4. O resultado do julgamento será divulgado por meio do Diário Oficial Eletrônico do Município de Mongaguá, nos termos da Lei Municipal nº 2.865/2017, e no endereço eletrônico [www.mongagua.sp.gov.br](http://www.mongagua.sp.gov.br), sempre obedecidos os prazos legais.

7.5. Divulgado o resultado, é facultado às partes recorrerem da decisão na forma da lei, salvo se todos os representantes legais renunciarem expressamente a esse direito, em ata a ser lavrada na ocasião.

7.6. Os fatos ocorridos em todas as reuniões serão registrados em atas, que serão assinadas pelos membros da Comissão de Licitação e pelas licitantes presentes.

### 8. DO JULGAMENTO DA HABILITAÇÃO

a) Serão inabilitadas as licitantes que não apresentarem a documentação completa requerida no subitem 6.2 deste Edital.

b) Abertos os envelopes de habilitação das participantes, a Comissão, após a constatação de atendimento das exigências de documentos, suspenderá os trabalhos e encaminhará à Diretoria de Obras Públicas para manifestar-se quanto a área proposta estar livre de ônus ambientais e edífícios.

#### 8.1. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

a) Serão desclassificadas as propostas comerciais que oferecerem percentual superior ao definido no item 4.1 deste Edital.

b) O julgamento das propostas far-se-á em razão do menor valor locativo mensal por metro quadrado de área total construída apurado no item 4.2, atendidas as especificações do edital, como também o interesse público.

c) Em caso de empate entre duas ou mais propostas e após obedecido o disposto no parágrafo segundo do artigo terceiro da Lei nº 8.666/93 e suas alterações, a classificação se fará por sorteio na audiência de abertura das propostas ou posteriormente, em ato público, para o qual todos os licitantes serão convocados.

8.2. Em caso de dúvida, a Comissão Julgadora poderá efetuar diligências a respeito.

8.3. Os atos decisórios da Comissão de Licitação, bem como a interposição e o julgamento de recursos serão publicados no Diário Oficial Eletrônico do Município de Mongaguá, nos termos da Lei Municipal nº 2.865/2017, e no endereço eletrônico [www.mongagua.sp.gov.br](http://www.mongagua.sp.gov.br), sempre obedecidos os prazos legais.

### 9. DA ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E SUA EFICÁCIA

9.1. Homologado o processo licitatório, a adjudicatária será convocada para a assinatura do contrato de locação, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data de publicação do resultado da homologação.

9.2. Fica facultado à Administração, quando a vencedora da licitação não conseguir cumprir o estabelecido no item 9.1, nos prazos ali definidos, convocar as licitantes remanescentes, na ordem das respectivas



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

classificações, para que atendam aos requisitos propostos, nos prazos ali definidos e nas condições estabelecidas.

**9.3.** Toda e qualquer comunicação, determinação, intimações etc., entre a Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá e a Licitante, será transmitida por correspondência protocolada.

### **10. DAS PENALIDADES**

#### **10.1. DA EXECUÇÃO DA OBRA**

**10.1.1.** O Descumprimento por parte da adjudicatária das obrigações estipuladas no Contrato de Locação, cujo Modelo integra o Anexo VIII, sujeitará às sanções previstas na Lei nº 8.666/93.

**10.1.2.** As sanções previstas neste Parágrafo poderão ser aplicadas conjuntamente, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

**10.1.3.** Além das multas previstas nos itens acima, a Licitante está sujeita às seguintes penalidades por inadimplência das obrigações contratuais:

- a) Suspensão temporária de participação em licitação.
- b) Impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos.
- c) Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria entidade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior.

**10.1.4.** As sanções previstas poderão ser aplicadas juntamente com o item 10.3, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

#### **10.2. DA LOCAÇÃO**

**10.2.1.** Será aplicada à parte que der causa à rescisão do contrato, multa conforme segue:

- a) No caso de rescisão antes do vencimento do prazo contratual, a multa será equivalente ao valor do saldo remanescente do Contrato;
- b) O Valor da Multa de rescisão antes do vencimento do prazo contratual não será inferior a 30 (trinta) alugueres vigentes à época;
- c) Havendo prorrogação do prazo contratual, a multa será aplicada da seguinte forma:
  - 60 (sessenta) alugueres vigentes à época no primeiro quinquênio;
  - 50 (cinquenta) alugueres vigentes à época no segundo quinquênio;
  - 40 (quarenta) alugueres vigentes à época no terceiro quinquênio.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

- d) No caso de desapropriação do imóvel pela prefeitura, além do valor a ser quitado pelo ato, deverá ser paga multa no valor de 30 (trinta) alugueres vigentes à época.

**10.2.2.** Fica estipulada a multa correspondente a 03 (três) alugueres vigentes à época para a parte que infringir qualquer disposição contratual.

**10.2.3.** Em caso de falência ou execução patrimonial dos bens do Locador, a Prefeitura depositará em juízo os respectivos alugueres, em nome da massa falida ou em favor da exequente, mediante Ordem Judicial, permanecendo a Locatária na posse do imóvel.

### **11. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

**11.1.** Após cada fase da licitação os autos do processo ficarão à disposição dos interessados, pelo prazo necessário à interposição de recursos, ressalvada a desistência expressa de quem assista o direito de recorrer, na forma da lei.

### **12. REGIME DE EXECUÇÃO**

**12.1.** O Licitante assumirá a responsabilidade pela execução das obras de construção do prédio no imóvel proposto, imediatamente após a assinatura do Contrato;

### **13. DA FISCALIZAÇÃO**

**13.1.** Compete à Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, através da Diretoria de Obras Públicas, acompanhar e fiscalizar todas as fases da execução dos serviços objeto da futura locação até a entrega das chaves, mediante apresentação mensal, pelo Licitante, de laudo de vistoria e fotos da obra, através de preposto designado para este fim.

**13.2.** A existência e a atuação da fiscalização da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá em nada restringem a responsabilidade do Licitante, no que concerne à execução do objeto desta concorrência e às suas consequências e implicações próximas ou remotas.

**13.3.** A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá autoriza o licitante a proceder vistoria anual no imóvel objeto da locação.

### **14 . DA REVERSÃO DO BEM**

**14.1.** A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá devolverá o imóvel, definido no objeto ao Licitante ao final da locação, em perfeitas condições de operação, acrescido de todas as intervenções de recuperação e de alteração e das benfeitorias incorporadas pela Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá ao longo do prazo de Locação, devidamente regularizadas junto aos órgãos competentes, assim como livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus.

### **15. VISITA TÉCNICA**

As proponentes deverão, obrigatoriamente, efetuar a respectiva visita técnica, através de seus representantes legais, na Creche Santa Eugênia ou Creche Tia Dita, objetivando o conhecimento das condições de instalações de um estabelecimento municipal dessa natureza, agendadas através do e-mail: [visitatecnicaobras@mongagua.sp.gov.br](mailto:visitatecnicaobras@mongagua.sp.gov.br), telefone: (13) 3445- 3116, Local: Rua Padre Anchieta, nº 675, Centro - CEP. 11730-000, Mongaguá/SP, e realizadas em horário de expediente, após a vistoria será



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

expedido **ATESTADO DE VISTÓRIA DA OBRA**, assinado pelas partes. O **ATESTADO DE VISTORIA** deverá ser anexado ao envelope nº 001 -DOCUMENTAÇÃO.

O Agendamento deverá ser solicitado somente através de e-mail, com antecedência de 24 horas em relação ao dia e horário solicitado para a realização da visita técnica.

**15.1.** O representante legal, na data da visita deverá estar munido de respectivo documento de identidade.

### **16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**16.1.** A presente licitação poderá, a qualquer tempo, ser revogada ou anulada pela Administração, de ofício ou mediante provocação de terceiros, não cabendo indenização à licitante, nos termos do artigo 49 e parágrafos subsequentes da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

**16.2.** Do julgamento das fases desta licitação, cabe recurso com efeito suspensivo, na forma do disposto no art. 109 da Lei nº 8.666/93.

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

### **16.4. Constituem Anexos deste Edital:**

- a) **Anexo I:** Memorial Descritivo de Referência;
- b) **Anexo II:** Cálculo do Valor Mensal de Locação;
- c) **Anexo III:** Modelo de Projeto de Referência;
- d) **Anexo IV:** Planta de Localização;
- e) **Anexo V:** Modelo de Carta Proposta;
- f) **Anexo VI:** Modelo do Declaração de Fato Impeditivo;
- g) **Anexo VII:** Modelo do Declaração de Inexistência de Empregado

Menor

- h) **Anexo VIII:** Minuta do Termo de Contrato;
- i) **Anexo IX:** Modelo do Termo de Ciência e de Notificação;
- j) **Anexo X:** Modelo de Recibo de Retirada de Edital.

Mongaguá, 07 de junho de 2023

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ**  
**MÁRCIO MELO GOMES**  
**PREFEITO**



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

**ANEXOS - I, II, III e IV.**

**EDITAL DA CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 003/2023**

**PROCESSO Nº 073/2023**

**Objeto: A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, por determinação do senhor Prefeito Municipal, torna público, para conhecimento de quantos possam se interessar que fará realizar licitação na modalidade Concorrência Especial Nº 003/2023, do tipo menor preço, para contratar locação de prédio com obrigação de fazer, consistente:** Implantação da sede Administrativa da Gestão de Educação, conforme Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, e projeto de localização.

O cumprimento do especificado será de responsabilidade e custeado diretamente pelo reconhecido contratualmente como proprietário, projetista e executante da obra, doravante simplesmente denominado como Locador, sendo que o acompanhamento dos projetos e das obras serão realizados pelo(s) representante(s) indicado(s) pela Diretoria de Obras Públicas da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, doravante simplesmente denominado(s) por Fiscalização.

Mesmo que o Locador atribua parcial ou total responsabilidade de projetos, obras ou serviços a terceiros legalmente habilitados, não será isento de responder integralmente por eles.

No Memorial Descritivo de Referência (Anexo I), está descrito os procedimentos técnicos básicos considerados padrão, descrição de serviços, de materiais, de equipamentos, de revestimentos, de cores, padrões e especificações técnicas que poderão ser adaptados.

Para tanto, a parte interessada no momento oportuno deverá levantar as questões a serem discutidas, sendo que qualquer alteração dependerá da anuência e aprovação prévia da Fiscalização.

**Anexo I:** Memorial Descritivo de Referência;

**Anexo II:** Cálculo do Valor Mensal de Locação;

**Anexo III:** Modelo de Projeto de Referência;

**Anexo IV:** Planta de Localização;

**OBS:** As cópias dos **Anexos: I, II, e III**, estarão a disposição dos interessados, no endereço eletrônico [www.mongaguá.sp.gov.br](http://www.mongaguá.sp.gov.br), através do aplicativo "TRANSPARÊNCIA" "Licitação" Concorrência Pública, e no Portal de Transparência.



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

## ANEXO V

### MODELO DE CARTA PROPOSTA

CONCORRÊNCIA ESPECIAL Nº003/2023 - PROCESSO Nº 073/2023

#### 1. IDENTIFICAÇÃO:

PARA PESSOA JURÍDICA:

Nome ou Razão Social: \_\_\_\_\_  
CNPJ nº \_\_\_\_\_, Inscr. Estadual ou Municipal: \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, CEP: \_\_\_\_\_  
Cidade/Estado: \_\_\_\_\_,  
Telefone: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
Representante Legal/Procurador: \_\_\_\_\_

OU PARA PESSOA FÍSICA:

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF nº \_\_\_\_\_, RG nº: \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, CEP: \_\_\_\_\_  
Cidade/Estado: \_\_\_\_\_,  
Telefone: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

1. **Objeto:** A Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, por determinação do senhor Prefeito Municipal, torna público, para conhecimento de quantos possam se interessar que fará realizar licitação na modalidade Concorrência Especial Nº 003/2023, do tipo menor preço, para contratar locação de prédio com obrigação de fazer, consistente: Implantação da sede Administrativa da Gestão de Educação, conforme Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, e projeto de localização.

2. Propomos executar, sob nosso ônus e sob nossa integral responsabilidade os serviços objeto da licitação, para locação pelo Valor Mensal da Locação (VML) de R\$ 00,00 (XXXX), de acordo com os prazos e as especificações constantes do respectivo Edital e seus anexos que regem este processo, incluindo todos os encargos operacionais e tributos devidos.

3. Demonstração da aplicação das fórmulas estabelecidas nos itens 4.1 e 4.2:  
...

4. **Validade da proposta:** 60 (sessenta) dias, contados da entrega dos envelopes.

5. **Início dos serviços:** em até 10 (dez) dias do recebimento da ordem de início de serviço;

6. **Prazo de execução:** 0000 (XXXX) dias, contados a partir da data da emissão da ordem de início de serviço.

Cidade, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023

\_\_\_\_\_  
Carimbo e Assinatura da Firma



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

### ANEXO - VI

#### MODELO DE DECLARAÇÃO DE FATO IMPEDITIVO

#### CONCORRÊNCIA ESPECIAL Nº003/2023 - PROCESSO Nº 073/2023

Para fins de participação na licitação modalidade Concorrência Especial nº003/2023, a(o) (RAZÃO SOCIAL DO CONCORRENTE) ....., CNPJ nº ..... ou (NOME COMPLETO DO CONCORRENTE) ....., CPF nº ..... e RG nº ....., sediada (o).....(ENDEREÇO COMPLETO), declara, sob as penas da lei que, até a presente data inexistem fato(s) impeditivo(s) para a sua habilitação, obrigando-se a comunicar a superveniência de qualquer fato impeditivo da habilitação.

Cidade, 00 de de 2023

\_\_\_\_\_  
Nome e identificação do declarante

**OBS:** a presente declaração deverá ser assinada por representante legal do concorrente.



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

## ANEXO - VII

### MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE EMPREGADO MENOR NO QUADRO DA EMPRESA

CONCORRÊNCIA ESPECIAL Nº 003/2023 - PROCESSO Nº 073/2023

#### PARA PESSOA JURÍDICA:

Nome ou Razão Social: ....., inscrito no CNPJ nº ....., por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nº ..... e do CPF nº ..... DECLARA, para fins do disposto no inciso V do art. 27 da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

#### PARA PESSOA FÍSICA:

Nome: ..... portador(a) da Carteira de Identidade nº ..... e do CPF nº ..... DECLARA, para fins do disposto no inciso V do art. 27 da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

**Ressalva:** emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz ( ).

Mongaguá, XX de XXXXXX de 2023.

\_\_\_\_\_  
**Assinatura (Representante Legal)**

(Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima)



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

## ANEXO - VIII

### MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL COM OBRIGAÇÃO DE FAZER QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ E XXXX.**

Aos XX dias do mês de XXXX do ano de dois mil e vinte, na Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, onde achava-se presente o senhor **MÁRCIO MELO GOMES**, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Mongaguá, sendo a referida Prefeitura, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.578.506/0001-83, localizada à Avenida Getúlio Vargas nº 67, Centro, Mongaguá, doravante denominada **LOCATÁRIA** e de outro lado a (o) XXX, inscrita (o) no CNPJ (ou CPF) sob nº XXX localizada (ou residente) a XXX, neste ato representada pelo Sr. XXX portador da Cédula de Identidade RG nº XXX e CPF nº XXX, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, considerando o resultado da licitação objeto da Concorrência Especial nº 003/2023 referente ao Processo Licitatório nº 073/2023, por ela foi dito que vinha assinar o presente Contrato de Locação não residencial e de comum acordo propor o que segue:

#### CLÁUSULA 1ª - OBJETO

**Locação de prédio com obrigação de fazer, consistente: Implantação da sede Administrativa da Gestão de Educação, conforme Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, e projeto de localização.**

#### CAPÍTULO I DA EXECUÇÃO DA OBRA

#### CLÁUSULA 2ª - DA OBRA

O prazo máximo previsto para a conclusão da obra e entrega das chaves mediante laudo de vistoria, a ser elaborado por técnicos da Diretoria de Obras Públicas e relatório fotográfico da obra é de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data de assinatura deste Termo, podendo ser prorrogado a critério das partes, sendo ainda:

- a) Construção, com o ônus exclusivo do **LOCADOR**, de prédio segundo os projetos e orçamentos apresentados e aprovados junto a Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá e memoriais descritivos, parte integrantes do presente.
- b) Correção de possíveis vícios construtivos do imóvel objeto da licitação, com a integral responsabilidade do **LOCADOR** por um período de 05 (cinco) anos, a contar da disponibilização do mesmo à Administração.
- c) A realização das obras de construção, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, após o que serão entregues as chaves à LOCATÁRIA juntamente com o Termo de Aceitação da obra e apresentação de laudo de vistoria da mesma e fotos.

**c.1)** Na entrega das chaves do imóvel, o LOCADOR deverá apresentar:

- 1) Certidão Negativa do imóvel junto ao INSS;
- 2) Os projetos executivos;
- 3) O projeto "as built";
- 4) O Alvará de Habitabilidade;



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

5) O Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

d) Havendo modificações nos mesmos, desde que, expressamente autorizadas, incontinenti, deverá ser elaborado a respectiva revisão do projeto, devidamente numerada e entregues à fiscalização;

**Parágrafo Primeiro** - O **LOCADOR** é responsável pelo pagamento de todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, fiscais, tributárias e trabalhistas, despesas, diretas ou indiretas, para execução das obras, bem como por todos os danos e prejuízos que, em qualquer tempo, causar a terceiros em decorrência da obra objeto do presente, respondendo por si e seus sucessores.

**Parágrafo Segundo** - A **LOCATÁRIA** não se responsabiliza pelas obrigações do **LOCADOR** diante de terceiros.

**Parágrafo Terceiro** - O **LOCADOR** deverá seguir o Modelo do Projeto de referência, memorial descritivo que se encontram descritos nos anexos do edital da Concorrência Especial nº003/2023.

**Parágrafo Quarto** - O **LOCADOR** empregará os mais eficientes métodos de trabalho para obter um maior rendimento possível dos serviços. O transporte, a guarda e manutenção dos acessórios, materiais e equipamentos que serão de sua exclusiva responsabilidade.

**Parágrafo Quinto** - É expressamente vedado ao **LOCADOR** caucionar o presente ou dá-lo a terceiros para obtenção de qualquer espécie de financiamento.

**Parágrafo Sexto** - O prazo para o **LOCADOR** iniciar os serviços objeto do presente será de até 10 (dez) dias, contados da emissão da Ordem Início de Serviço, emitido pela Diretoria de Obras Públicas.

**Parágrafo Sétimo** - Excepcionalmente, em virtude de a obra necessitar serviços técnicos na fundação, antes de edificar ou motivo de força maior durante a execução, o prazo descrito no "caput" poderá ser prorrogado, ouvida previamente a unidade técnica da **LOCATÁRIA**.

### CLÁUSULA 3ª - DA ORDEM DE INÍCIO DE SERVIÇO

A Ordem de Início de Serviço somente será emitida pela Diretoria de Obras Públicas, após a apresentação pelo **LOCADOR** da respectiva aprovação do projeto e alvará de licença para construção emitida pela Prefeitura, recolhendo para tanto os emolumentos necessários.

**Parágrafo Primeiro** - Na Ordem de Início de Serviço, será indicado pela **LOCATÁRIA** o responsável pelo acompanhamento dos serviços, o qual manterá todos os contatos com o **LOCADOR** e determinará as providências necessárias para a sua perfeita execução.

**Parágrafo Segundo** - A **LOCATÁRIA** poderá, a qualquer tempo e a seu critério, determinar por escrito a suspensão da execução da Ordem de Serviço em andamento para adequações que se fizerem necessárias ao projeto.

### CLÁUSULA 4ª - DO ACOMPANHAMENTO DOS SERVIÇOS

O acompanhamento e fiscalização dos serviços será efetuado pela Diretoria de Obras Públicas da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

**Parágrafo Primeiro** - Todos os documentos e/ou correspondências entre as partes serão trocados através de expediente protocolado pelo órgão fiscalizador, a Diretoria de Obras Públicas.

**Parágrafo Segundo** - A **LOCATÁRIA** fornecerá ao **LOCADOR**, em tempo hábil, os elementos suficientes e necessários à execução dos serviços.

**Parágrafo Terceiro** - Durante a execução dos serviços, sempre que o **LOCADOR** submeter à Fiscalização algum desenho ou serviço para apreciação ou aprovação, o mesmo será devolvido no máximo em 5 (cinco) dias, devidamente anotado, assinado, datado e com os comentários necessários.

**Parágrafo Quarto** - Caso a **LOCATÁRIA** não emita comentários, conforme disposto no Parágrafo anterior, isto significa anuência para o **LOCADOR** prosseguir os trabalhos.

**Parágrafo Quinto** - Caberá à fiscalização abrir o Diário de Obras, onde serão registrados todos os andamentos técnicos da obra os quais deverão ser subscritos pelos técnicos prepostos das partes, sendo que este documento fará parte integrante do instrumento contratual para todos os efeitos legais.

**Parágrafo Sexto** - Após a entrega da obra concluída à fiscalização de Diretoria de Obras Públicas caberá a esta a formalização de Termo de Recebimento, sem o qual, não poderão ser liberados os documentos necessários para que ocorra a emissão do Alvará de Habitabilidade pela Prefeitura.

**Parágrafo Sétimo** - Caso a fiscalização identifique problemas construtivos quando da vistoria efetuada para fins de recebimento da obra, estes deverão ser corrigidos no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa diária de 3% do valor do aluguel a ser pagos pela **LOCATÁRIA**.

**Parágrafo Oitavo** - No caso de não se ter condições de emitir o Termo de Recebimento da obra, será lavrado Termo de Recusa, onde serão apontadas as falhas e irregularidades constatadas, além de estabelecer novo prazo para execução dos serviços apontados, aplicando-se conseqüentemente a penalidade constante do parágrafo anterior.

**Parágrafo Nono** - O acompanhamento de serviços pela Prefeitura não desobriga o **LOCADOR** da responsabilidade que lhe cabe pela sua perfeita execução em observância aos projetos, memoriais e normas técnicas vigentes.

### **CLÁUSULA 5ª - DA TRANSFERÊNCIA E SUBCONTRATAÇÃO**

O **LOCADOR** poderá subcontratar a totalidade da execução da obra, bem como ceder ou transferir seus direitos decorrentes do presente Contrato mediante venda da propriedade, permanecendo em vigor todas as cláusulas do presente, sub-rogando-se o adquirente nestes termos.

### **CLÁUSULA 6ª - DAS OBRIGAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS**

O **LOCADOR** responsabiliza-se por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, tributários, fiscais e quaisquer danos, quer civis ou criminais, decorrentes da execução da obra.

**Parágrafo Primeiro** - O **LOCADOR** obriga-se a respeitar rigorosamente, no que se refere a todos os empregados utilizados na execução da obra, a legislação vigente sobre o trabalho, previdência social, tributos,



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

acidentes de trabalho, segurança, higiene e medicina do trabalho, por cujos encargos responderá exclusiva e unilateralmente, em toda a sua plenitude.

**Parágrafo Segundo** - O **LOCADOR** obriga-se a dar cumprimento às normas regulamentares (NR) dispostas na Portaria nº 3.214, de 8 de junho de 1978, do Ministério do Trabalho.

### CLÁUSULA 7ª - DAS PENALIDADES

O **LOCADOR**, independente de advertência e/ou interpelação judicial ou extrajudicial, estará sujeito às seguintes multas, descritas nos parágrafos a seguir, desde que suas justificativas não sejam aceitas pela Prefeitura:

**Parágrafo Primeiro** - Deixar de atender as determinações da fiscalização, multa equivalente a 0,1% (hum décimo por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Segundo** - Depositar materiais de qualquer tipo em locais inadequados, multa equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Terceiro** - Pela ausência injustificada ou não substituição do seu preposto, multa equivalente a 0,3% (três décimos por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Quarta** - Pela falta de sinalização de segurança na execução de quaisquer dos serviços propostos no objeto, multa equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Quinto** - Pela utilização de materiais ou equipamentos inadequados ou diferentes dos especificados, multa equivalente a 1% (hum por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Sexto** - Não iniciar, sem justa causa, a execução dos serviços contratados no prazo fixado, multa equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Sétimo** - Executar com lentidão os serviços objeto do contrato, levando a **LOCATÁRIA** a presumir a não conclusão dos mesmos nos prazos estipulados, multa equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Oitavo** - Praticar, por ação ou omissão, qualquer ato que por imprudência, negligência, imperícia, inércia, dolo ou má fé, venha causar danos à **LOCATÁRIA** ou a terceiros, independentemente da obrigação do **LOCADOR** de reparar os danos causados, multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Nono** - Recusar-se a executar sem justa causa, no todo ou em parte, os serviços propostos, multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Décimo** - Descumprir quaisquer outras disposições previstas no Edital referente à execução da obra, neste Contrato e seus documentos integrantes, ou nas disposições legais vigentes, multa equivalente a 0,4% (quatro décimos por cento) sobre o valor da obra.

**Parágrafo Décimo Primeiro** - Quaisquer das penalidades descritas nos parágrafos anteriores, no caso de reincidência, serão aplicadas em dobro.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

**Parágrafo Décimo Segundo** - Ocorrendo simultaneidade de infrações, independentemente de sua natureza, serão aplicadas cumulativamente as penalidades correspondentes a cada infração.

**Parágrafo Décimo Terceiro** - O recolhimento da multa ou a aceitação das justificativas não desobriga o **LOCADOR** a corrigir as irregularidades que lhe deram origem.

**Parágrafo Décimo Quarto** - As multas são independentes e a aplicação de uma não exclui a aplicação de outras.

**Parágrafo Décimo Quinto** - O **LOCADOR** poderá apresentar suas justificativas em até 02 (dois) dias úteis, contados da notificação da multa.

**Parágrafo Décimo Sexto** - Efetuar os respectivos recolhimentos das multas até o primeiro dia útil do mês subsequente ao do evento.

**Parágrafo Décimo Sétimo** - Os valores apurados das sanções descritas nos parágrafos anteriores serão atualizados financeiramente desde a data da ocorrência da infração até o seu efetivo pagamento, tendo como base o índice de Preços ao Consumidor - IPC - FIPE, "pró rata tempore", correspondente ao mês anterior ao dos respectivos eventos.

### CLÁUSULA 8ª - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O **LOCADOR** deverá apresentar no prazo de 05 (cinco) dias a contar da Ordem de Início de Serviço, o recolhimento da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica e indicar por escrito o preposto que a representará na execução do Contrato.

**Parágrafo Primeiro** - O preposto deverá ser profissional habilitado, devidamente registrado na entidade profissional CREA-SP ou CAU-SP.

**Parágrafo Segundo** - O **LOCADOR** deverá comparecer, sempre que solicitado, a fim de receber instruções e acertar providências.

**Parágrafo Terceiro** - O **LOCADOR** deverá corrigir em tempo hábil os eventuais vícios, defeitos, incorreções, omissões e solicitações das demais esferas do Poder Público e/ou concessionárias de serviços públicos, as quais o projeto tenha que sofrer aprovação.

**Parágrafo Quarto** - O **LOCADOR** não poderá substituir o preposto sem prévia anuência da Prefeitura, através da diretoria de Obras Públicas.

**Parágrafo Quinto** - O **LOCADOR** é responsável por eventuais danos que vier a causar a Prefeitura ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo, na execução do Contrato.

**Parágrafo Sexto** - O **LOCADOR** é o único responsável pelo transporte, guarda e manutenção dos equipamentos e materiais.

### CLÁUSULA 9ª - DA ACEITAÇÃO DA OBRA

A **LOCATÁRIA** somente aceitará a obra que estiver de acordo com os termos do Edital.

**Parágrafo Primeiro** - A obra que a critério da **LOCATÁRIA** não estiver satisfatória será recusada, cabendo ao **LOCADOR** todos os ônus decorrentes da recusa, inclusive quanto a prazos e despesas.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

**Parágrafo Segundo** - Poderá a **LOCATÁRIA**, em qualquer caso de seu interesse e desde que não haja prejuízo na reparação dos serviços, aceitar provisoriamente, sem suspensão de aplicação de qualquer outra cláusula deste Contrato, para livre utilização imediata, quaisquer etapas ou partes da obra, nos termos da aceitação final.

**Parágrafo Terceiro** - A aceitação da obra dependerá da verificação de sua plena conformidade ao estipulado neste Contrato, sendo feita através da Diretoria de Obras Públicas.

**Parágrafo Quarto** - Caberá à Diretoria de Obras Públicas fiscalizar quanto ao cumprimento das obrigações legais decorrentes da execução da obra de acordo com as disposições do Contrato e especificações gerais.

**Parágrafo Quinto** - Não caberá à **LOCATÁRIA** qualquer ônus, participação ou responsabilidade direta ou indireta, em danos ou prejuízos devidos a falhas, deficiências ou impropriedades de ordem técnica, verificadas em todos os serviços executados pelo **LOCADOR** e dados como aceitos.

### CLÁUSULA 10ª - DA INDENIZAÇÃO

Não cabe ao **LOCADOR** qualquer indenização, lucros cessantes ou ainda acréscimos, a que título for, sobre o valor do aluguel ofertado, pela demora na aceitação da obra pela unidade responsável, a Diretoria de Obras Públicas.

## CAPÍTULO II

### DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE

#### CLÁUSULA 11ª - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo da locação do imóvel descrito na cláusula primeira é de 20 (vinte) anos, iniciando-se na data do termo de entrega das chaves conforme dispõe a cláusula segunda.

**Parágrafo Primeiro:** O prazo do presente Contrato poderá ser prorrogado por igual período, a critério das partes e mediante celebração de termo aditivo de prorrogação.

**Parágrafo Segundo** - Findo o prazo previsto no "caput" e não prorrogado, dá-se por encerrada a presente locação, ocasião em que a **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel desocupado, em plenas condições de funcionalidade constatadas no laudo de constatação da conservação do imóvel, elaborado nos termos do presente contrato.

**Parágrafo Terceiro** - Na hipótese do **LOCADOR** requerer a rescisão do presente contrato, fica estipulado que a entrega da posse do imóvel dar-se-á 24 (vinte e quatro) meses da data do protocolo, sem prejuízo do estipulado na cláusula décima nona.

**Parágrafo Quarto** - No caso da **LOCATÁRIA** permanecer no imóvel após o término do contrato, o novo valor da locação será reajustado com base no IPCA (FIFE), ou, outro índice que venha a substituí-lo.

#### CLÁUSULA 12ª - DO ALUGUEL



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

O aluguel mensal ora ajustado é de R\$ XXX (XXX) que será pago, mediante o depósito bancário na conta do **LOCADOR**, até o décimo quinto dia do mês subsequente ao do período locativo.

**Parágrafo Único** - O valor locativo proposto, será devido após a conclusão da execução das obras e entrega das chaves à Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá.

### CLÁUSULA 13º - DO REAJUSTE

O valor do aluguel será reajustado anualmente de acordo com o IPCA-FIPE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, e na falta deste por acordo entre as partes.

### CLÁUSULA 14ª - DOS IMPOSTOS E TAXAS

Os impostos, inclusive IPTU; as taxas de qualquer natureza, como de iluminação, do lixo, de resíduos sólidos, de melhorias urbanas, sanitárias; a renovação de alvará de funcionamento, alvará da vigilância sanitária e do corpo de bombeiros, bem como despesas com água, esgoto, luz, telefone e Internet, após a entrega das chaves, correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA.

### CLÁUSULA 15ª - DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

O **LOCADOR**, expressamente, autoriza a **LOCATÁRIA** a realizar no imóvel as modificações que julgar convenientes, desde que as mesmas não afetem a sua estrutura e tenham o mesmo padrão de acabamento do imóvel, bem como a realizar as benfeitorias úteis.

### CLÁUSULA 16ª - DA RESCISÃO

Será aplicada à parte que der causa à rescisão do presente, multa, conforme segue:

- a) No caso de rescisão antes do vencimento do prazo contratual, a multa será equivalente ao valor do saldo remanescente do Contrato;
- b) O Valor da multa de rescisão antes do vencimento do prazo contratual não será inferior a 30 (trinta) Alugueres vigentes à época;
- c) Havendo prorrogação do prazo contratual, a multa será aplicada da seguinte forma:
  - 60 (sessenta) alugueres vigentes à época no primeiro quinquênio;
  - 50 (cinquenta) alugueres vigentes à época no segundo quinquênio;
  - 40 (quarenta) alugueres vigentes à época no terceiro quinquênio.
- d) No caso de desapropriação do imóvel pela prefeitura, além do valor a ser quitado pelo ato, deverá ser paga multa no valor de 30 (trinta) alugueres vigentes à época.

**Parágrafo Primeiro:** Fica estipulada a multa correspondente a 03 (três) alugueres vigentes à época para a parte que infringir qualquer disposição contratual, que não enseje a rescisão do mesmo.

**Parágrafo Segundo:** Em caso de falência ou execução patrimonial dos bens do Locador, a Prefeitura depositará em juízo os respectivos alugueres, em nome da massa falida ou em favor da exequente, mediante Ordem Judicial, permanecendo a Locatária na posse do imóvel.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

### CLÁUSULA 17ª - DA TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO

Não é permitida a transferência deste Contrato, bem como a sublocação ou empréstimo parcial ou total do imóvel, sem a anuência expressa do **LOCADOR**.

**Parágrafo Único:** Na hipótese de venda do imóvel, fica o adquirente obrigado a se sub-rogar nas obrigações contratuais aqui pactuadas desde que seja comunicada a locatária com antecedência mínima de 90 dias, condicionada ainda a sua anuência expressa.

### CLÁUSULA 18ª - DAS BENFEITORIAS

A **LOCATÁRIA** poderá realizar quaisquer obras ou modificações, no imóvel, objeto deste Contrato, desde que expressamente autorizadas pelo **LOCADOR**, que, uma vez executadas, se incorporarão desde logo, ao imóvel, sem que lhe assista o direito de pleitear indenização ou retenção.

**Parágrafo Único:** Correrão por conta da **LOCATÁRIA** as manutenções preventivas e corretivas que não se enquadrem na hipótese da letra "b" da cláusula segunda.

### CLÁUSULA 19ª - DAS VISTORIAS NO IMÓVEL

A **LOCATÁRIA** autoriza o **LOCADOR** a proceder vistoria anual no imóvel objeto da locação.

**Parágrafo Primeiro:** - A **LOCATÁRIA** elaborará, através da Diretoria de Obras Públicas, laudo de constatação da situação de conservação do imóvel, a cada 05 (cinco) anos.

**Parágrafo Segundo** - Anteriormente à elaboração do laudo referido no parágrafo anterior, a **LOCATÁRIA** deverá restabelecer as condições de funcionalidade constatadas no laudo de constatação mencionado neste quando da entrega das chaves.

### CLÁUSULA 20ª - DA LEGISLAÇÃO REGEDORA

Rege-se o presente Contrato por toda a legislação aplicável à espécie, em especial a Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1.991, suas alterações, Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, suas alterações, artigo 47-A, "caput" da Lei Federal nº 12.462, de 04 de agosto de 2.011, suas alterações e demais legislações pertinentes, bem como pelo respectivo Edital de Concorrência Especial nº003/2023 e seus Anexos que passam a integrar o presente instrumento, independente de transcrição.

### CLÁUSULA 21ª - DA DOTAÇÃO

As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação nº 02.11/12.361.0011.2052.3.3.90.39.10 - Locação de Imóveis.

### CLÁUSULA 22ª - DAS DESPESAS CONTRATUAIS

Serão de exclusiva responsabilidade do **LOCADOR** todas as despesas e providências que se tornem necessárias à regularização do presente Contrato.

### CLÁUSULA 23ª - DA DIVULGAÇÃO



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

Ao **LOCADOR** é vedado prestar informações a terceiros sobre a natureza e o andamento do presente Contrato, ou a divulgá-lo através da imprensa escrita ou falada, ou por outro meio qualquer de comunicação, sem prévia autorização da **LOCATÁRIA**, que, a seu turno, já garante o atendimento ao princípio da publicidade desta contratação, nos termos da legislação de regência.

### CLÁUSULA 24ª -DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Mongaguá, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas porventura oriundas do presente ajuste.

Para firmeza e como prova de assim haverem, entre si, ajustado, é lavrado o presente em 03 (três) vias de igual forma e teor, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes e pelas testemunhas abaixo.

Mongaguá, 00 de ..... de 2023

\_\_\_\_\_  
PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ  
MÁRCIO MELO GOMES  
PREFEITO  
LOCATÁRIO

\_\_\_\_\_  
.....  
RG n°.....  
CPF n° .....  
LOCADOR

**Testemunhas:**

1º. \_\_\_\_\_

2º. \_\_\_\_\_



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ

Estado de São Paulo  
Av. Getúlio Vargas, nº. 67 - Centro - Mongaguá - SP.

ANEXO - X

RECIBO DE RETIRADA DE EDITAL PELA INTERNET

CONCORRÊNCIA ESPECIAL Nº003/2023 - PROCESSO Nº 073/2023

|              |               |       |
|--------------|---------------|-------|
| Denominação: | _____         |       |
| CNPJ nº      | _____         |       |
| Endereço:    | _____         |       |
| e-mail:      | _____         |       |
| Cidade:      | _____ Estado: | _____ |
| Telefone:    | _____ Fax:    | _____ |

Obtivemos, através do acesso à página [www.mongagua.sp.gov.br](http://www.mongagua.sp.gov.br), OU através do portal da transparência nesta data, cópia do instrumento convocatório da licitação acima identificada.

Local: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023

\_\_\_\_\_

**Assinatura**

Senhora Licitante,

Visando à comunicação futura entre esta Prefeitura e sua empresa, solicitamos a Vossa Senhoria preencher o recibo de retirada do Edital e remetê-lo à Seção de Licitações, preferencialmente pelo e-mail: [licitacao@mongagua.sp.gov.br](mailto:licitacao@mongagua.sp.gov.br).

A não remessa do recibo exime a Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá da responsabilidade da comunicação por meio de e-mail de eventuais esclarecimentos e retificações ocorridas no instrumento convocatório, bem como de quaisquer informações adicionais, não cabendo posteriormente qualquer reclamação.