

ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Contratação de pessoa jurídica para a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento das instalações do Centro de Atenção Psicossocial Infantojuvenil – CAPS I J, conforme natureza, condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL DO ITEM
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	4316	MÊS	60 MESES	R\$ 8.150,00	R\$ 489.000,00

1.2. Os documentos auxiliares e os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços de referência, constam no Estudo Técnico Preliminar.

Classificação do Objeto Quanto ao Modelo de Execução

1.3. O serviço é enquadrado como serviço contínuo, por ser essencial à manutenção das atividades administrativas e finalísticas da Prefeitura Municipal de Fernandópolis, sem dedicação exclusiva de mão de obra.

Prazo de Vigência

1.4. O prazo de vigência do contrato é de **60 (sessenta) meses**, com início na data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado mediante acordo entre as partes, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração, observados o disposto nos artigos 105, 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245/1991.

1.5. As prorrogações deverão ser formalizadas por termo aditivo, condicionadas à comprovação da manutenção das condições vantajosas para a Administração, bem como à existência de disponibilidade orçamentária.

1.6. Aplicam-se à presente contratação, no que couber, as disposições da legislação específica de locação de imóveis urbanos.



2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO NA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

2.2. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme Documento de Formalização de Demanda – DFD e Estudo Técnico Preliminar.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, a execução contratual deverá observar os seguintes requisitos, conforme diretrizes da Lei número 14.133, de 2021:

a) O imóvel locado pelo órgão público deve possuir acessibilidade para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

b) O Imóvel a ser locado deverá considerar os padrões de acessibilidade, tais como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto n.º 6.949 de 2009.

4.1.1. A locação do imóvel apresenta **baixo impacto ambiental**, limitando-se ao consumo de água e energia, à geração de resíduos e ao uso de insumos de limpeza.

4.1.2. Como medidas mitigadoras, serão adotadas ações de uso racional dos recursos, manutenção preventiva das instalações, destinação adequada dos resíduos, utilização de produtos ambientalmente responsáveis e orientação aos usuários quanto às boas práticas ambientais. Dessa forma, entende-se que a contratação não gera impactos ambientais significativos, desde que observadas as medidas indicadas.

Subcontratação





4.2. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual, tendo em vista que a locação é fundamentada na singularidade e nas características específicas do imóvel de propriedade da LOCADORA, sendo vedada a sublocação total ou parcial, nos termos da Lei número 8.245, de 1991 e da Lei número 14.133, de 2021.

4.3. A proibição de subcontratação visa garantir que a relação jurídica se mantenha diretamente com o legítimo proprietário ou possuidor do imóvel, assegurando a estabilidade da ocupação pública e a correta destinação dos recursos.

4.4. O descumprimento desta proibição ensejará a extinção imediata do contrato por culpa da LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas neste Termo de Referência e na Minuta de Contrato.

4.5. Caso por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do art. 137, da Lei nº 14.133/21, o Município decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o proprietário, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

4.6. O proprietário interessado na locação deve considerar, que disponibilizará o imóvel contendo todas as instalações demandadas presentes no Estudo Preliminar, ficando sob sua responsabilidade a realização das manutenções corretivas relacionadas ao imóvel e decorrente de seu processo.

4.7. O locador deverá efetuar as manutenções relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a lei nº 8.245/21 (Lei do inquilinato).

4.8. O imóvel em questão é adequado para instalação do Centro de Atenção Psicossocial Infantojuvenil – CAPS I J no município de Fernandópolis-SP, atendendo ao que preceitua a Lei Federal nº 10.216, de 6 de abril de 2001, objeto constante do estudo preliminar, contudo, foi recomendado pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO E PARA EFEITOS DE LANÇAMENTOS DE TRIBUTOS (CAVILELT), no que se refere à acessibilidade, as adequações no imóvel poderão envolver ajustes em rotas acessíveis, sanitários, rampas, sinalizações e demais elementos previstos nas normas técnicas pertinentes.





4.9. O imóvel deverá estar totalmente construído, disponível para imediata ocupação, com as adequações mencionadas no item acima, não havendo óbices para reparos e manutenções.

4.10. Além do mencionado nos itens anteriores, são condições mínimas para que seja realizada a contratação, os seguintes requisitos e informações:

- O Imóvel deve ser em alvenaria
- As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação;
- As instalações elétricas de baixa e alta tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR;
- possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor
- apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis;
- guias e sarjetas;
- rede de água e rede coletora de esgoto;
- banheiros com sanitários (com tampa), lavabos, duchas higiênicas;
- cozinha com torneiras, pia, sifão, portas,
- área de serviços/lavanderia com torneira, tubulação do esgoto da máquina e lavar, tanque; portão fechado; hall de acesso;
- O município deverá custear o ônus dos aluguéis, bem como das tarifas de água, esgoto, telefone, internet e energia elétrica, com exceção as tarifas que venham a incidir sobre a residência que serão de responsabilidade do proprietário do imóvel.
- Não irá custear seguro de nenhuma natureza para imóveis;

4.11. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, respeitando o Código de Edificações e Instalações do Município.

4.12. Laudo de Avaliação do Imóvel: Documento emitido por comissão técnica municipal ou perito avaliador habilitado, atestando a compatibilidade do valor do aluguel com os preços de mercado e a adequação do imóvel às necessidades da Administração.



4.13. Atestado de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos: Declaração do setor de patrimônio informando a inexistência de prédios públicos municipais disponíveis que atendam à finalidade da contratação.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Execução

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1. Início da execução do objeto: A imissão na posse e o início da vigência do aluguel ocorrerão em até 10 dias úteis após a assinatura do Termo de Contrato e emissão da Ordem de Início/Serviço.

5.1.2. Descrição detalhada da dinâmica de locação:

a) Vistoria Inicial: O estado de conservação do imóvel para fins de início da locação é aquele formalmente descrito no **Laudo de Avaliação e Vistoria** elaborado pela Comissão de Avaliação da Administração (CAVILELT) em 13/04/2026, o qual integra o Estudo Técnico Preliminar como apêndice I, restando o seu conteúdo **automaticamente ratificado pela LOCADORA mediante a assinatura do Contrato de Locação**, servindo o referido laudo e seu relatório fotográfico como parâmetro exclusivo para a futura restituição do bem.

b) Entrega de Documentação Técnica: No ato da assinatura do contrato, a LOCADORA deverá entregar os catálogos técnicos, manuais ou memoriais descritivos das instalações (ar-condicionado, elevadores, sistemas elétricos e de combate a incêndio), conforme diretriz de padronização municipal.

C) Manutenção Corretiva Estrutural: Em caso de necessidade de reparos estruturais (telhados, infiltrações graves, rede elétrica primária), a LOCADORA deverá iniciar os procedimentos de correção em até 48 horas após a notificação formal.

Local e Horário da Prestação dos Serviços

5.3. O objeto contratado (imóvel) está localizado no seguinte endereço: Avenida Milton Terra Verdi, n.º 780, Centro, em Fernandópolis, Estado de São Paulo.

5.4. O horário de funcionamento e atendimento ao público no imóvel será definido pela LOCATÁRIA, de acordo com a conveniência administrativa, não gerando custos adicionais à locação.

Garantia do Serviço (Imóvel)

5.5. O prazo de garantia contra vícios redibitórios e defeitos estruturais é aquele estabelecido no Código Civil Brasileiro e na Lei número 8.245, de 18 de outubro de 1991, devendo a LOCADORA assegurar a integridade e a segurança do imóvel durante toda a vigência contratual.

5.6. A LOCADORA responde civilmente pela solidez e segurança da edificação, devendo reparar, às suas expensas, qualquer dano que comprometa a utilização do imóvel para os fins públicos a que se destina, desde que o dano não tenha sido causado pelo uso inadequado por parte da LOCATÁRIA.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei número 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre a Prefeitura Municipal de Fernandópolis e a LOCADORA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. A Prefeitura Municipal de Fernandópolis poderá convocar representante da LOCADORA para adoção de providências relacionadas à manutenção ou regularização do imóvel que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato, a Prefeitura Municipal de Fernandópolis poderá convocar o representante da LOCADORA para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos



mecanismos de fiscalização, da conferência dos catálogos técnicos exigidos, do método de aferição da disponibilidade do imóvel e das sanções aplicáveis.

6.5.1. Na hipótese de convocação, a contratada deverá indicar formalmente preposto, devidamente qualificado e com poderes para representá-la perante a Administração, apresentando seus dados de contato atualizados (telefone e e-mail), os quais serão utilizados para a realização de todas as tratativas administrativas, operacionais e contratuais, sendo o preposto considerado o canal oficial de comunicação entre as partes.

Fiscalização

6.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos, formalmente designados pela Administração.

6.7. O fiscal do contrato acompanhará a execução para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas, especialmente quanto ao estado de conservação do imóvel e à prestação de contas dos encargos de responsabilidade da LOCADORA.

6.8. O fiscal do contrato anotar no histórico de gerenciamento todas as ocorrências relacionadas à execução e ao estado do imóvel, descrevendo o que for necessário para a regularização de eventuais faltas ou defeitos estruturais observados.

6.9. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção, determinando prazo para a execução de reparos ou apresentação de documentos.

6.10. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, qualquer situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência.

6.11. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a ocupação do imóvel (sinistros, problemas estruturais graves), o fiscal comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.12. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o empenho, o pagamento e a formalização de apostilamentos para reajuste anual por índice.





6.13. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, vícios redibitórios ou defeitos estruturais no imóvel.

Gestor do Contrato

6.14. Cabe ao gestor do contrato:

6.14.1. Coordenar a atualização do processo de acompanhamento, contendo todos os registros formais, como o Termo de Vistoria Inicial, registro de ocorrências, conferência de catálogos e alterações contratuais.

6.14.2. Acompanhar os registros realizados pelos fiscais e as medidas adotadas, informando à autoridade superior as situações que ultrapassarem a sua competência.

6.14.3. Acompanhar a manutenção das condições de habilitação para fins de empenho e pagamento, anotando problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa.

6.14.4. Tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela Câmara Permanente Processante de Apuração de Responsabilidade Contratual (CPPARC), em caso de infrações cometidas pela LOCADORA.

6.14.5. Enviar a documentação pertinente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento mensal, após o atesto da efetiva disponibilidade do imóvel pela fiscalização.

7. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei número 14.133, de 2021, a LOCADORA que:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;





- e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) Praticar ato lesivo previsto no artigo 5º da Lei número 12.846, de 1º de agosto de 2013.

7.2. Serão aplicadas à LOCADORA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

7.2.1. Advertência, quando a LOCADORA der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

7.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, pelo prazo de até 3 (três) anos.

7.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h”, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

7.2.4. Multa:

7.2.4.1. Moratória, para as infrações descritas na alínea “d”, de 0,1% (por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da locação, até o limite de 30 dias.

7.2.4.2. Moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, quando houver.

7.2.4.3. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h”, de 5 % (cinco por cento) a 10 % (dez por cento) do valor da contratação.

7.2.4.4. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c”, de 20% (por cento) do valor da contratação.

7.2.4.5. Compensatória, para a infração descrita na alínea “b”, de 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) do valor da contratação.





7.2.4.6. Compensatória, em substituição à multa moratória para a infração descrita na alínea “d”, de 3% (três por cento) a 5% (cinco por cento) do valor da contratação.

7.2.4.7. Compensatória, para a infração descrita na alínea “a”, de 2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento) do valor da contratação.

7.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à LOCATÁRIA.

7.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

7.5. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

7.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada (quando houver) ou será cobrada judicialmente.

7.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto no artigo 158 da Lei número 14.133, de 2021.

7.8. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de correio eletrônico informados na proposta comercial ou cadastrados nos sistemas oficiais da Prefeitura Municipal de Fernandópolis.

7.9. Na aplicação das sanções serão considerados: a natureza e a gravidade da infração; as peculiaridades do caso concreto; as circunstâncias agravantes ou atenuantes; os danos que dela provierem para a LOCATÁRIA; e a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade.

7.10. A personalidade jurídica da LOCADORA poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência, observados o contraditório e a ampla defesa.

7.11. Os débitos da LOCADORA resultantes de multa e ou indenizações poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos decorrentes deste mesmo contrato.



8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento

8.1. O objeto desta locação será recebido provisoriamente mensalmente, de forma sumária, mediante a apresentação da nota fiscal ou recibo de aluguel (instrumento de cobrança equivalente), acompanhado do relatório de disponibilidade do imóvel emitido pela fiscalização.

8.2. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento do instrumento de cobrança, após a verificação da manutenção das condições do imóvel e o atesto da fatura pela unidade competente.

8.3. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição de reparos ou pendências de encargos (como faturas de energia ou água de responsabilidade da LOCADORA).

8.4. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil da LOCADORA pela solidez e pela segurança estrutural do imóvel, nem por vícios redibitórios.

Liquidação

8.5. Recebida a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, prorrogáveis por igual período.

8.6. Para fins de liquidação, o setor competente verificará se o documento de cobrança apresenta:

8.6.1. O período respectivo da locação (mês de referência);

8.6.2. Os dados do contrato e da Prefeitura Municipal de Fernandópolis;

8.6.3. O valor bruto e eventuais retenções tributárias cabíveis.

8.7. Havendo erro no documento ou circunstância que impeça a liquidação, o prazo ficará sobrestado até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras.

8.8. O documento de cobrança deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal (Certidões Negativas de Débitos).

Prazo de Pagamento



8.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

8.10. No caso de atraso injustificado por parte da LOCATÁRIA, os valores devidos serão atualizados monetariamente pela variação do índice INPC/IBGE (ou outro índice oficial que vier a substituí-lo), calculado "pro rata die" entre o termo final do prazo de pagamento e a data de sua efetiva realização.

Forma de Pagamento

8.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

8.12. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação municipal e federal aplicável, salvo se a LOCADORA comprovar formalmente sua condição de optante pelo Simples Nacional ou imunidade/isenção.

Antecipação de Pagamento

8.13. A presente contratação não permite a antecipação de pagamento.

Reajuste

8.14. O valor do aluguel será fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses, contados da data de apresentação da proposta ou do orçamento estimado em 12/03/2026.

8.15. Após o interregno de 1 (um) ano, o valor da locação será reajustado anualmente mediante a aplicação da variação positiva do índice INPC/IBGE (conforme adotado pela municipalidade), exclusivamente para as parcelas vincendas.

8.16. O reajuste será formalizado por meio de simples apostilamento, independentemente de celebração de termo aditivo, conforme autoriza o artigo 136 da Lei número 14.133, de 2021.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

9.1. O fornecedor será selecionado por meio de CONTRATAÇÃO DIRETA, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei número 14.133, de 2021 (Inexigibilidade de Licitação), tendo em vista a inviabilidade de competição decorrente da singularidade do imóvel e sua localização estratégica, conforme atestado no Estudo Técnico Preliminar.



Exigências de Habilitação

9.2. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar a propriedade ou posse legítima do imóvel e os seguintes requisitos de regularidade:

Habilitação Jurídica

9.3. Pessoa Física: Cédula de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).

9.4. Pessoa Jurídica: Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis (Junta Comercial) ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas, acompanhada do ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado e consolidado.

9.5. Propriedade do Imóvel: Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada (expedida nos últimos 30 dias pelo Cartório de Registro de Imóveis competente), comprovando a propriedade em nome da LOCADORA ou documento que comprove a legitimidade da posse e o direito de locar.

Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

9.6. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).

9.7. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional (Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União), se pessoa jurídica.

9.8. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), para Pessoas Jurídicas.

9.9. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas), se pessoa jurídica.

9.10. Prova de regularidade junto às Fazendas Estadual e Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, se pessoa jurídica.

9.11. Certidão Negativa de Débitos Municipais relativos ao imóvel objeto da locação (IPTU e Taxas), garantindo que o bem está livre de ônus tributários.

Qualificação Econômico-Financeira

9.12. Certidão Negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.

Disposições Gerais sobre Habilitação



9.13. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ ou CPF diferentes do proponente.

9.14. Caso a LOCADORA seja representada por procurador ou imobiliária, deverá ser apresentada Procuração com poderes específicos para assinar contratos administrativos, transigir e receber valores em nome do proprietário.

9.15. Conforme diretriz do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, a LOCADORA deverá estar devidamente cadastrada no sistema de cadastro de fornecedores do município.

10. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O custo total da contratação, que corresponde ao valor aceitável e justificado para a locação, é de R\$ 8.150,00 (Oito mil, cento e cinquenta reais) mensais, totalizando o valor global anual de R\$ 489.000,00 (Quatrocentos e oitenta e nove mil reais), conforme custos unitários apostos na tabela do item 1.1 deste Termo de Referência.

10.2. O valor mencionado no subitem anterior foi definido de forma definitiva com base no Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Permanente de Avaliações de Imóveis, que atesta que o preço do imóvel objeto desta inexigibilidade é compatível com os valores de mercado para imóveis de características e localização semelhantes.

10.3. No valor da locação já estão incluídas todas as despesas diretas e indiretas, tributos, taxas e demais encargos que incidam sobre o imóvel, à exceção das despesas de consumo (energia elétrica, água e telefone) e impostos de natureza pessoal da LOCATÁRIA, conforme pactuado na Minuta de Contrato.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação, relativas ao exercício financeiro de 2026, correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município de Fernandópolis, sob a dotação orçamentária própria já prevista para esta contratação, conforme indicado no processo administrativo.

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após a aprovação da Lei Orçamentária respectiva e a liberação dos créditos correspondentes, mediante simples apostilamento, garantindo a continuidade da locação nos termos do artigo 107 da Lei número 14.133, de 2021.





Fernandópolis-SP, 22 de Abril de 2026.

JOSÉ MARTINS PINTO NETO

Secretário Municipal de Saúde





MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS

RUA RUA PORTO ALEGRE, Nº 350 - JARDIM SANTA RITA - CNPJ: 47.842.836/0001-05

FERNANDOPOLIS/SP - CEP 15.610-024

FONE: (17) 3465-0150



CÓDIGO DE ACESSO

33298F7A42FA4951A46D817880B30F50

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://fernandopolis.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/33298F7A42FA4951A46D817880B30F50>