

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a viabilidade técnica, administrativa e econômica da locação temporária de imóvel destinado à continuidade das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, em razão da indisponibilidade temporária do espaço anteriormente utilizado, decorrente de obras de reforma promovidas pelo Município.

A solução pretendida consiste na locação de imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, com aproximadamente 370,80 m² de área construída, pelo período inicial de 4 (quatro) meses, podendo haver eventual prorrogação caso permaneça a necessidade administrativa em razão da não conclusão das obras no período inicialmente estimado.

A contratação será analisada no contexto da hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando as características das instalações e da localização do imóvel, a natureza temporária da necessidade, a adequação da estrutura às atividades pretendidas e os demais elementos técnicos, administrativos e econômicos constantes dos autos.

Dados do Processo:

Memorando nº 3.586/2026

Setor Requisitante: Coordenação das Policlínicas da FEMA – Curso de Medicina

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA NÁGILA JUBRAN, Nº 200, JARDIM EUROPA, ASSIS/SP, DESTINADO À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DAS ATIVIDADES ACADÊMICAS E ASSISTENCIAIS VINCULADAS À POLICLÍNICA FEMA.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO PARA CONTRATAÇÃO	
Juliana Santos de Nigris Batista	Supervisora
Eduardo Aparecido de Souza	Chefe de Seção
Vanessa Patrícia Fagundes	Coordenadora das Policlínicas
Isadora Pelizone de Lima Cintra	Assistente Administrativo

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

1. OBJETIVO:

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo analisar a viabilidade técnica, administrativa e econômica da locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento temporário das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA.

1.2. O estudo visa identificar e avaliar a solução adequada ao atendimento da necessidade institucional, considerando os requisitos de instalações, localização, funcionalidade e disponibilidade necessários ao desenvolvimento das atividades pretendidas, bem como as alternativas existentes para atendimento da demanda.

1.3. Serão analisados, ainda, os aspectos relacionados à adequação do imóvel às necessidades da Administração, às condições necessárias para sua utilização, à compatibilidade do valor locativo com o mercado e à vantajosidade da solução, de modo a subsidiar a decisão administrativa quanto à contratação.

1.4. O presente estudo integra a fase de planejamento da contratação e servirá de suporte à definição dos requisitos, condições e demais elementos necessários à formalização da solução considerada adequada ao atendimento da necessidade identificada.

2. NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS OU MATERIAIS A SEREM ADQUIRIDOS

2.1. A contratação pretendida será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as normas internas da FEMA aplicáveis ao planejamento, à instrução e à formalização das contratações públicas.

2.2. Nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, a fase preparatória da contratação deve ser caracterizada pelo planejamento e compatibilizada com as necessidades da Administração, cabendo ao Estudo Técnico Preliminar evidenciar o problema a ser resolvido e a solução que se mostre mais adequada ao atendimento do interesse público.

2.3. O art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece, como regra, que a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, ressalvada a hipótese prevista no art. 74, inciso V, da mesma Lei.

2.4. O art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 prevê a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.5. Para a aplicação dessa hipótese, deverão ser observados os requisitos estabelecidos no § 5º do art. 74, especialmente:

- a)** avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b)** certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e
- c)** justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e evidenciem vantagem para ela.

2.6. A instrução da contratação direta deverá observar, ainda, o art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, com a reunião dos documentos e manifestações pertinentes à caracterização da demanda, estimativa da despesa, disponibilidade orçamentária, habilitação, razão da escolha do contratado, justificativa de preço, análise jurídica e autorização da autoridade competente, conforme aplicável ao caso concreto.

2.7. A contratação deverá observar também os princípios que regem as contratações públicas, especialmente os da legalidade, impessoalidade, eficiência, interesse público, planejamento, transparência, motivação, economicidade e segurança jurídica.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação decorre da necessidade de assegurar a continuidade das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, diante da indisponibilidade temporária do imóvel utilizado para o desenvolvimento dessas atividades, em razão das obras de reforma promovidas pelo Município.

3.2. O imóvel em reforma também abriga unidades municipais de saúde. Embora tenha sido possível o remanejamento temporário de parte dos serviços municipais para outro prédio público, o espaço disponibilizado não comporta integralmente as necessidades acadêmicas e assistenciais relacionadas ao Curso de Medicina da FEMA, especialmente as atividades práticas desenvolvidas no âmbito da Policlínica.

3.3. A necessidade possui caráter temporário e está diretamente relacionada ao período de execução das obras, sendo indispensável a disponibilização de espaço que permita a manutenção das atividades durante esse intervalo, evitando sua interrupção e os consequentes prejuízos ao desenvolvimento das atividades acadêmicas

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

programadas.

3.4. Para atendimento da demanda, foram consideradas inicialmente alternativas envolvendo a utilização de espaços públicos disponíveis e de instalações pertencentes à própria FEMA. As análises realizadas no processo demonstraram, contudo, que tais alternativas não atendem integralmente às necessidades identificadas, seja em razão da disponibilidade dos espaços, seja em razão de suas características físicas e funcionais.

3.5. Considerando a natureza das atividades desenvolvidas, a solução imobiliária deve proporcionar condições físicas e funcionais compatíveis com o atendimento pretendido, contemplando ambientes suficientes para a realização das atividades acadêmicas e assistenciais, áreas de recepção e espera, instalações sanitárias e condições de acessibilidade, além da infraestrutura necessária ao funcionamento das atividades.

3.6. Soma-se a isso a necessidade de que o imóvel possa ser utilizado em prazo compatível com a demanda institucional, sem depender de intervenções estruturais relevantes ou de obras prévias que comprometam o início das atividades, tendo em vista o caráter transitório da solução e a necessidade de continuidade das atividades durante o período de reforma.

3.7. Nesse contexto, a locação temporária de imóvel mostra-se necessária para suprir a indisponibilidade transitória das instalações anteriormente utilizadas, proporcionando espaço adequado à continuidade das atividades vinculadas à Policlínica FEMA até que seja possível o retorno às instalações destinadas ao seu funcionamento regular.

3.8. A contratação, portanto, não decorre da simples conveniência de obtenção de novo espaço físico, mas de necessidade concreta e temporária de continuidade das atividades institucionais, devendo a solução adotada observar os requisitos de adequação, funcionalidade, disponibilidade, economicidade e interesse público.

4. ANÁLISE DE MERCADO

4.1. Para definição da solução mais adequada ao atendimento da necessidade, foram analisadas as alternativas disponíveis para a continuidade temporária das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, considerando a possibilidade de utilização de espaços públicos, de instalações existentes na própria Fundação e de locação de imóvel de terceiros.

4.2. No âmbito das alternativas públicas, verificou-se que, embora tenha sido possível

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

o remanejamento temporário de unidades municipais de saúde para outro prédio público, o espaço disponibilizado não comporta integralmente as necessidades acadêmicas e assistenciais relacionadas às atividades desenvolvidas pelo Curso de Medicina da FEMA.

4.3. Também foi analisada a possibilidade de utilização de espaços existentes nas dependências da própria FEMA, tendo sido constatado que as alternativas disponíveis não se mostram suficientes para o atendimento da necessidade identificada, consideradas as características e condições requeridas para o desenvolvimento das atividades.

4.4. Diante da insuficiência das alternativas públicas e institucionais analisadas, a locação temporária de imóvel de terceiros apresenta-se como solução apta ao atendimento da demanda, desde que o imóvel reúna condições físicas, funcionais e de localização compatíveis com as atividades pretendidas e permita sua utilização em prazo adequado, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

4.5. No levantamento realizado, foi identificado o imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, com área construída de aproximadamente 370,80 m², cuja configuração contempla 8 (oito) salas destinadas a atendimentos/consultórios, sala de reunião, recepção, 3 (três) áreas de espera, cozinha, sanitário com condições de acessibilidade, elevador e espaço destinado ao armazenamento de resíduos de serviços de saúde, entre outros ambientes, características compatíveis com a necessidade apresentada.

4.6. A análise realizada nos autos indicou que o imóvel apresenta condições funcionais compatíveis com a utilização pretendida, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes. Quanto à conectividade, vistoria realizada pelo setor competente identificou infraestrutura elétrica, cabeamento e pontos de rede nos ambientes. Registra-se, ainda, que o imóvel já dispõe de serviço de internet instalado, cujo acesso será disponibilizado à FEMA durante o período da locação, permanecendo a contratação, manutenção e o respectivo pagamento sob responsabilidade da locadora, sem qualquer ônus para a Fundação.

4.7. A análise considerou, ainda, a localização do imóvel e seu histórico de utilização para atividades relacionadas à área da saúde, elementos que, associados à configuração dos ambientes, à disponibilidade para utilização e às demais

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

características verificadas no processo, contribuem para sua adequação à necessidade temporária da Administração.

4.8. Sob o aspecto econômico, a proposta apresentada estabelece valor mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Para aferição da compatibilidade desse valor com o mercado, foi realizada pesquisa de valores locativos de imóveis comerciais, considerando, sempre que disponíveis, elementos como área construída, localização, configuração e características dos imóveis pesquisados.

4.9. Considerando a heterogeneidade das referências disponíveis no mercado imobiliário, a análise não se limitou à aplicação de média aritmética dos valores anunciados, tendo sido considerada a maior ou menor comparabilidade de cada referência com o imóvel pretendido e com a necessidade específica da Administração.

4.10. Os resultados foram consolidados na Avaliação Administrativa do Valor Locativo de Mercado constante dos autos, que concluiu que o valor mensal proposto de R\$ 15.000,00 encontra respaldo nas referências pesquisadas, não tendo sido identificada discrepância que evidenciasse incompatibilidade com os valores de mercado, consideradas as características do imóvel e da contratação pretendida.

4.11. Registra-se, ainda, que foram excluídas da contratação as áreas de garagem que não apresentam necessidade operacional para as atividades pretendidas, reduzindo-se o valor inicialmente apresentado de R\$ 16.500,00 para R\$ 15.000,00 mensais, o que representa redução de R\$ 1.500,00 por mês.

4.12. Dessa forma, a análise das alternativas disponíveis demonstra que a locação temporária de imóvel de terceiros constitui solução adequada para atendimento da necessidade, e que o imóvel identificado reúne, de forma conjugada, características de instalação, localização, funcionalidade e disponibilidade compatíveis com a demanda, apresentando valor locativo respaldado pelas referências de mercado analisadas.

5. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO

5.1. A presente contratação encontra-se vinculada à necessidade institucional de assegurar a continuidade das atividades acadêmicas e assistenciais desenvolvidas no âmbito da Policlínica FEMA, durante o período de indisponibilidade temporária das instalações regularmente utilizadas.

5.2. A necessidade e os requisitos da solução vêm sendo formalmente instruídos no processo administrativo, no qual foram registradas as manifestações dos setores

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

envolvidos, a análise das alternativas disponíveis para atendimento da demanda, as condições necessárias ao desenvolvimento das atividades e os demais elementos que subsidiam o planejamento da contratação.

5.3. Integram e complementam o planejamento da contratação as manifestações relativas à indisponibilidade temporária das instalações, análise das alternativas de utilização de espaços públicos e institucionais, avaliação das condições do imóvel indicado, pesquisa de mercado e Avaliação Administrativa do Valor Locativo, bem como a Justificativa da Escolha do Imóvel e Demonstração da Singularidade e da Vantagem da Contratação, documentos que, em conjunto, fundamentam a solução pretendida.

5.4. A contratação deverá guardar compatibilidade com o planejamento orçamentário da Fundação, mediante indicação da dotação orçamentária e demonstração da disponibilidade financeira necessária ao atendimento da despesa, conforme instrução própria nos autos.

5.5. Dessa forma, a solução não constitui medida isolada, mas decorre de necessidade administrativa formalmente identificada e encontra-se integrada aos demais atos de planejamento e instrução produzidos no processo, em observância aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade e interesse público.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A contratação deverá assegurar a disponibilização de imóvel apto ao funcionamento temporário das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, em condições compatíveis com as necessidades institucionais identificadas no processo.

6.2. O imóvel deverá apresentar configuração física e funcional adequada ao desenvolvimento das atividades pretendidas, contemplando ambientes suficientes para atendimentos e demais atividades acadêmico-assistenciais, bem como espaços de apoio necessários ao seu regular funcionamento.

6.3. Para atendimento da demanda, constituem requisitos relevantes da solução imobiliária:

- a)** disponibilidade do imóvel para utilização em prazo compatível com a necessidade da Administração;
- b)** quantidade e disposição de ambientes compatíveis com as atividades a serem

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

desenvolvidas;

c) existência de áreas destinadas à recepção e espera;

d) instalações sanitárias e condições de acessibilidade compatíveis com a utilização pretendida;

e) condições de infraestrutura elétrica e de conectividade necessárias ao funcionamento das atividades;

f) espaço adequado para as atividades de apoio e para o armazenamento de resíduos decorrentes dos serviços desenvolvidos;

g) localização compatível com a finalidade da contratação; e

h) possibilidade de utilização sem necessidade de intervenções estruturais relevantes, considerando o caráter temporário da solução.

6.4. O imóvel identificado no processo, situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, apresenta aproximadamente 370,80 m² de área construída e dispõe, conforme levantamento constante dos autos, de 8 (oito) salas destinadas a atendimentos/consultórios, sala de reunião, recepção, 3 (três) áreas de espera, cozinha, sanitário com condições de acessibilidade, elevador e espaço destinado ao armazenamento de resíduos de serviços de saúde, entre outros ambientes.

6.5. Quanto à infraestrutura de conectividade, o imóvel deverá manter disponíveis a estrutura de cabeamento, os pontos de rede e o serviço de internet existente no local. O acesso à internet será disponibilizado à FEMA durante toda a vigência da locação, permanecendo sob responsabilidade da locadora a contratação, manutenção e o pagamento do serviço, sem qualquer custo, reembolso ou ressarcimento pela Fundação.

6.6. A locação deverá compreender somente as áreas necessárias ao atendimento da demanda da FEMA, não integrando a contratação as áreas de garagem e demais dependências que tenham sido consideradas desnecessárias para a utilização pretendida.

6.7. O imóvel deverá ser disponibilizado em condições adequadas de uso e conservação, permanecendo o locador responsável pelas obrigações que lhe forem atribuídas no instrumento contratual, enquanto a FEMA deverá observar as condições de utilização, conservação e restituição do imóvel definidas na contratação.

6.8. A contratação terá natureza temporária, devendo sua vigência ser estabelecida no

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

instrumento contratual de acordo com a necessidade inicialmente identificada. Eventual prorrogação ficará condicionada à permanência da necessidade administrativa, à manutenção da vantajosidade e à prévia e expressa manifestação da Administração, não se admitindo renovação automática.

6.9. A contratação deverá ser formalizada com a comprovação da legitimidade da parte contratada para disponibilizar o imóvel à FEMA, além da documentação de habilitação e regularidade exigível para a formalização do ajuste.

6.10. As responsabilidades relativas à conservação do imóvel, limpeza, gerenciamento dos resíduos, encargos e demais condições de utilização deverão ser expressamente disciplinadas no instrumento contratual. Durante o período de efetiva utilização do imóvel, ficarão a cargo da FEMA as despesas correspondentes ao consumo de água e esgoto e de energia elétrica, bem como o IPTU proporcional ao período da locação.

6.10.1. As unidades consumidoras de água/esgoto e energia elétrica permanecerão em nome do proprietário ou da locadora, não sendo necessária a transferência de titularidade para a FEMA, considerando o caráter temporário da contratação.

6.10.2. As despesas referidas no item anterior serão objeto de ressarcimento à locadora, mediante apresentação das respectivas faturas, contas ou documentos oficiais de cobrança, acompanhados dos elementos necessários à comprovação do valor devido e de sua correspondência com o período de responsabilidade da FEMA, ficando o pagamento limitado aos valores efetivamente devidos.

6.10.3. Sempre que possível, deverão ser registradas as leituras dos medidores de água e energia elétrica no início e no encerramento da ocupação, para delimitação do consumo atribuível ao período de utilização do imóvel pela FEMA.

6.10.4. O ressarcimento do IPTU ficará limitado à parcela proporcional ao período de efetiva locação, calculada com base no lançamento oficial do tributo.

6.10.5. Não serão de responsabilidade da FEMA débitos relativos a períodos anteriores ou posteriores à ocupação do imóvel, nem multas, juros, encargos moratórios ou outros acréscimos decorrentes de inadimplemento imputável ao proprietário ou à locadora.

6.11. O acompanhamento da execução deverá ser realizado por gestor e/ou fiscal formalmente designado, cabendo-lhe verificar a disponibilização e manutenção do imóvel nas condições contratadas, registrar eventuais ocorrências e adotar as providências necessárias ao adequado cumprimento do ajuste.

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. A estimativa do valor da locação foi definida a partir da proposta apresentada para o imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, no valor mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), correspondente exclusivamente ao aluguel do imóvel.

7.2. Considerando o período inicialmente estimado de 4 (quatro) meses, o valor estimado do aluguel corresponde a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), sem prejuízo de eventual prorrogação, caso permaneça a necessidade administrativa e sejam atendidos os requisitos legais e contratuais pertinentes.

7.3. Para aferição da compatibilidade do valor proposto com o mercado, foi realizada pesquisa de valores locativos de imóveis comerciais, posteriormente consolidada na Avaliação Administrativa do Valor Locativo de Mercado, considerando, sempre que disponíveis, elementos como área construída, localização, configuração, características físicas e potencial de utilização dos imóveis pesquisados.

7.4. Em razão das particularidades próprias do mercado imobiliário e da heterogeneidade dos imóveis encontrados, a análise não se restringiu à aplicação de média aritmética dos valores anunciados. As referências foram examinadas conforme seu grau de comparabilidade com o imóvel pretendido, especialmente quanto à área, características, localização e condições de utilização.

7.5. A avaliação realizada demonstrou que o valor mensal de R\$ 15.000,00 encontra respaldo nas referências de mercado pesquisadas, não tendo sido identificada discrepância que evidenciasse incompatibilidade do valor proposto com o mercado, consideradas as características específicas do imóvel e da contratação.

7.6. Registra-se, ainda, que a proposta inicialmente considerada contemplava valor mensal de R\$ 16.500,00, incluindo áreas de garagem que não se mostraram necessárias às atividades da FEMA. Com a exclusão dessas áreas da locação, o valor foi reduzido para R\$ 15.000,00 mensais, resultando em economia de R\$ 1.500,00 por mês e, para o período inicial estimado de quatro meses, em R\$ 6.000,00.

7.7. Para o período inicial de 4 (quatro) meses, o valor estimado do aluguel corresponde a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), resultante de 4 (quatro) parcelas mensais de R\$ 15.000,00.

7.8. Além do aluguel, integram a estimativa global da contratação os encargos

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

decorrentes da efetiva utilização do imóvel cuja responsabilidade será atribuída à FEMA, compreendendo as despesas de água e esgoto, energia elétrica e IPTU proporcional ao período da locação.

7.9. Com base nos documentos e memórias de cálculo constantes dos autos, estima-se, para o período inicial de 4 (quatro) meses, o montante de R\$ 4.127,46 para as despesas de água/esgoto e energia elétrica e de R\$ 1.254,72 para o IPTU proporcional.

7.10. Dessa forma, o valor global estimado da contratação para o período inicial de 4 (quatro) meses corresponde a R\$ 65.382,18 (sessenta e cinco mil, trezentos e oitenta e dois reais e dezoito centavos), assim composto: R\$ 60.000,00 relativos ao aluguel; R\$ 4.127,46 estimados para água/esgoto e energia elétrica; e R\$ 1.254,72 estimados para IPTU proporcional.

7.11. Os valores relativos a água/esgoto e energia elétrica possuem natureza estimativa, sendo o ressarcimento condicionado à apresentação dos respectivos documentos comprobatórios e limitado aos valores efetivamente devidos durante o período de responsabilidade da FEMA.

7.12. O valor relativo ao IPTU também possui natureza estimativa, ficando a responsabilidade da FEMA limitada à parcela proporcional ao período de efetiva locação, apurada com base no lançamento oficial do tributo.

7.13. O valor global de R\$ 65.382,18 possui natureza estimativa para fins de planejamento da contratação e cobertura orçamentária, não constituindo obrigação de pagamento integral pela FEMA, uma vez que os encargos de água/esgoto e energia elétrica serão apurados conforme os valores efetivamente devidos no período, e o IPTU será limitado à parcela proporcional atribuível ao período da locação.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução proposta consiste na locação temporária de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, de modo a assegurar sua continuidade durante o período de indisponibilidade das instalações regularmente utilizadas.

8.2. A definição da solução decorre da análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade, tendo sido consideradas a utilização de espaços públicos e de instalações existentes na própria FEMA, as quais não se mostraram suficientes

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

para absorver integralmente a demanda nas condições requeridas.

8.3. Diante desse cenário, foi identificado o imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, com aproximadamente 370,80 m² de área construída, cuja configuração física e funcional apresenta compatibilidade com as atividades a serem desenvolvidas, dispondo de ambientes destinados a atendimentos/consultórios, recepção, áreas de espera, sala de reunião, cozinha, sanitário com condições de acessibilidade, elevador e espaço para armazenamento de resíduos de serviços de saúde, entre outras dependências necessárias ao funcionamento pretendido.

8.4. A solução considera, ainda, a necessidade de disponibilização do espaço em prazo compatível com a continuidade das atividades, razão pela qual constitui elemento relevante a possibilidade de utilização do imóvel sem necessidade de intervenções estruturais relevantes, circunstância especialmente importante diante do caráter temporário da demanda.

8.5. Quanto à infraestrutura de conectividade, a vistoria realizada pelo setor competente identificou a existência de infraestrutura elétrica, cabeamento e pontos de rede nos ambientes, bem como sinal passível de aproveitamento, favorecendo a utilização da estrutura existente para atendimento das necessidades institucionais.

8.6. A solução foi delimitada às áreas efetivamente necessárias ao atendimento da demanda, não abrangendo as garagens e demais espaços anexos considerados desnecessários para as atividades pretendidas, o que permitiu a redução do valor mensal inicialmente apresentado de R\$ 16.500,00 para R\$ 15.000,00.

8.7. A contratação terá natureza temporária, permanecendo vinculada à necessidade que lhe deu origem. Eventual prorrogação deverá ser precedida da verificação da permanência da necessidade administrativa, da manutenção das condições de vantajosidade e de manifestação expressa da Administração, observados os requisitos legais e contratuais aplicáveis.

8.8. O instrumento contratual deverá disciplinar as responsabilidades das partes quanto à utilização, conservação e restituição do imóvel, bem como quanto aos encargos incidentes durante a ocupação. As despesas de água/esgoto e energia elétrica permanecerão vinculadas às respectivas unidades consumidoras, sem necessidade de transferência de titularidade para a FEMA, cabendo à Fundação suportar exclusivamente os valores correspondentes ao período de sua responsabilidade,

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

mediante comprovação documental. O IPTU será suportado pela FEMA exclusivamente na proporção correspondente ao período da locação.

8.9. O serviço de internet existente no imóvel será mantido e disponibilizado pela locadora durante o período da locação, permanecendo sob sua responsabilidade a contratação, manutenção e pagamento, sem qualquer ônus, reembolso ou ressarcimento pela FEMA.

8.10. Dessa forma, a solução contempla não apenas a disponibilização de espaço físico, mas o conjunto de condições necessárias para assegurar a continuidade temporária das atividades acadêmicas e assistenciais da Policlínica FEMA, mediante imóvel funcionalmente compatível, disponível para utilização e com valor locativo respaldado pela análise de mercado realizada nos autos.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. A contratação tem como principal resultado assegurar a continuidade das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, mediante disponibilização temporária de espaço físico compatível com as necessidades institucionais durante o período de indisponibilidade das instalações regularmente utilizadas.

9.2. Com a locação, pretende-se evitar a interrupção ou o comprometimento das atividades práticas e assistenciais vinculadas ao Curso de Medicina, proporcionando condições para sua manutenção enquanto perdurar a necessidade temporária que fundamentou a contratação.

9.3. Entre os resultados pretendidos, destacam-se:

- a)** assegurar espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA;
- b)** preservar a continuidade das atividades programadas durante o período de indisponibilidade das instalações regularmente utilizadas;
- c)** disponibilizar ambientes funcionalmente compatíveis com as atividades de atendimento, recepção, espera e apoio;
- d)** viabilizar a utilização do imóvel em prazo compatível com a necessidade institucional, sem dependência de intervenções estruturais relevantes;
- e)** assegurar condições de infraestrutura compatíveis com o funcionamento das atividades desenvolvidas no local;

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

f) utilizar apenas as áreas efetivamente necessárias à demanda, evitando custos com espaços sem utilidade operacional para a FEMA; e

g) assegurar solução temporária economicamente compatível com os valores de mercado e proporcional à necessidade administrativa.

9.4. Sob o aspecto econômico, pretende-se obter solução que concilie a adequação do imóvel com a racionalização da despesa, inclusive mediante a exclusão das áreas de garagem consideradas desnecessárias, medida que reduziu o valor mensal da locação de R\$ 16.500,00 para R\$ 15.000,00.

9.5. Espera-se, ainda, que a solução preserve seu caráter estritamente temporário, permanecendo condicionada à necessidade que lhe deu origem, de forma que sua continuidade seja reavaliada pela Administração caso se mostre necessária a prorrogação da locação.

9.6. Dessa forma, os resultados pretendidos concentram-se na continuidade das atividades institucionais, adequação funcional do espaço, utilização racional dos recursos públicos e atendimento temporário da necessidade administrativa, até que seja possível o retorno às instalações destinadas ao funcionamento regular da Policlínica FEMA.

10. REQUISITOS DE DESEMPENHO ESPERADOS DO OBJETO

10.1. A execução da contratação deverá assegurar a disponibilização e a manutenção do imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, de modo a permitir o desenvolvimento regular das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA.

10.2. O imóvel deverá manter as características físicas e funcionais que fundamentaram sua escolha, especialmente quanto à disponibilidade dos ambientes necessários para atendimentos, recepção, espera e atividades de apoio, bem como às condições de acesso e utilização previstas na contratação.

10.3. Durante a vigência da locação, deverão ser preservadas as condições de funcionamento das instalações e dos elementos integrantes do imóvel disponibilizados à FEMA, cabendo às partes observar as responsabilidades de conservação, manutenção e reparação que lhes forem atribuídas no instrumento contratual.

10.4. O imóvel deverá permanecer disponível para utilização da FEMA durante o período contratado, sem restrições imputáveis ao locador que comprometam ou

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

inviabilizem o desenvolvimento regular das atividades para as quais foi locado.

10.5. O desempenho da contratação será aferido, especialmente, mediante:

- a)** disponibilização do imóvel nas condições estabelecidas no instrumento contratual;
- b)** manutenção das características físicas e funcionais consideradas necessárias à utilização pretendida;
- c)** possibilidade de utilização regular dos ambientes destinados às atividades acadêmicas, assistenciais e de apoio;
- d)** manutenção das condições de acesso e funcionamento das instalações disponibilizadas;
- e)** atendimento, pelo locador, das ocorrências relacionadas ao imóvel que sejam de sua responsabilidade; e
- f)** acompanhamento e registro da execução pelo gestor e/ou fiscal designado pela Administração.

10.6. Eventuais ocorrências que comprometam as condições de utilização do imóvel deverão ser registradas pela fiscalização e comunicadas ao locador para adoção das providências cabíveis, observados os prazos, responsabilidades e demais condições estabelecidas no instrumento contratual.

10.7. Considerar-se-á satisfatório o desempenho do objeto quando o imóvel permanecer disponível e em condições compatíveis com a finalidade da contratação, possibilitando a continuidade das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA durante a vigência da locação.

11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DO SERVIÇO

11.1. A presente contratação não comporta parcelamento, tendo em vista que a solução consiste na locação de imóvel destinado a atender, de forma integrada, à necessidade temporária de instalação e funcionamento das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA.

11.2. A necessidade identificada pressupõe a disponibilização conjunta dos ambientes e instalações necessários ao funcionamento das atividades, de modo que o fracionamento da solução entre imóveis ou contratações distintas poderia comprometer sua funcionalidade, integração operacional e adequada utilização.

11.3. A divisão da contratação também implicaria a necessidade de organização das atividades em espaços distintos, com potencial aumento da complexidade operacional

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

e administrativa, sem que tenha sido identificada vantagem técnica ou econômica que justificasse a adoção dessa solução.

11.4. Ressalta-se que a contratação já foi delimitada às áreas efetivamente necessárias à Administração, tendo sido excluídas as áreas de garagem consideradas desnecessárias para as atividades pretendidas, o que permitiu reduzir o valor mensal de R\$ 16.500,00 para R\$ 15.000,00, sem comprometer a funcionalidade da solução.

11.5. Dessa forma, o parcelamento não se mostra técnica ou administrativamente adequado à natureza da solução, sendo a locação do imóvel como unidade funcional a alternativa compatível com a necessidade identificada, sem prejuízo da delimitação da contratação exclusivamente às áreas efetivamente necessárias à FEMA.

12. RISCOS ASSOCIADOS À CONTRATAÇÃO

12.1. A contratação apresenta riscos relacionados à disponibilidade e às condições de utilização do imóvel durante o período da locação, à natureza temporária da solução e à adequada formalização e execução do ajuste, os quais deverão ser acompanhados pela Administração durante toda a vigência contratual.

12.2. Entre os principais riscos identificados, destacam-se:

- a)** ocorrência de problemas nas instalações do imóvel que possam comprometer, total ou parcialmente, o desenvolvimento das atividades;
- b)** necessidade de reparos ou manutenções durante a vigência, com eventual impacto sobre a utilização dos ambientes;
- c)** divergências quanto às responsabilidades do locador e da FEMA relativamente à conservação, manutenção, reparos, encargos e demais obrigações relacionadas ao imóvel;
- d)** necessidade de permanência no imóvel por período superior ao inicialmente estimado, caso as instalações regularmente utilizadas pela Policlínica FEMA permaneçam indisponíveis;
- e)** eventual indisponibilidade do imóvel para continuidade da locação, caso ainda persista a necessidade administrativa;
- f)** falhas na formalização documental da contratação, especialmente quanto à comprovação da legitimidade da parte contratada para disponibilizar o imóvel à FEMA e ao atendimento dos requisitos necessários à contratação direta;
- g)** perda das condições que fundamentaram a adequação e a vantajosidade da

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

solução durante a execução contratual; e

h) dificuldade de individualização ou comprovação das despesas de água/esgoto e energia elétrica correspondentes exclusivamente ao período de ocupação pela FEMA, bem como divergências na apuração do IPTU proporcional.

12.3. Como medidas de prevenção e mitigação dos riscos identificados, deverão ser adotadas:

a) definição clara, no instrumento contratual, das condições de disponibilização e utilização do imóvel e das responsabilidades atribuídas a cada parte;

b) acompanhamento da execução por gestor e/ou fiscal designado, com registro das ocorrências verificadas durante a utilização do imóvel;

c) comunicação ao locador de eventuais problemas cuja solução seja de sua responsabilidade, para adoção das providências cabíveis;

d) acompanhamento da necessidade que fundamentou a contratação, especialmente quanto à previsão de retorno às instalações destinadas ao funcionamento regular da Policlínica FEMA;

e) caso seja necessária a prorrogação, avaliação prévia da permanência da necessidade administrativa, da adequação do imóvel e da vantajosidade da continuidade da locação;

f) comprovação, antes da formalização da contratação, da legitimidade da parte contratada para celebrar a locação e disponibilizar o imóvel à Administração;

g) manutenção, nos autos, da documentação necessária à adequada instrução e fiscalização da contratação;

h) registro, sempre que possível, das leituras dos medidores no início e no encerramento da ocupação e exigência de documentação comprobatória para os ressarcimentos, com conferência pelo gestor/fiscal antes da liquidação da despesa.

12.4. Considerando que a duração da necessidade está relacionada à indisponibilidade temporária das instalações regularmente utilizadas, eventual prorrogação não deverá ocorrer de forma automática, devendo ser precedida de manifestação expressa da Administração e da verificação das condições que justifiquem a continuidade da locação. Esse tratamento está de acordo com o que já foi estabelecido na instrução do processo.

12.5. Os riscos identificados são passíveis de controle mediante adequada

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

formalização contratual, fiscalização da execução, definição das responsabilidades das partes e acompanhamento da permanência da necessidade administrativa, não constituindo, nas condições analisadas, impedimento à adoção da solução proposta.

13. AVALIAÇÃO DE CUSTO E BENEFÍCIO

13.1. A relação custo-benefício da contratação mostra-se adequada à Administração, considerando a necessidade de assegurar a continuidade temporária das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA e a insuficiência das alternativas públicas e institucionais analisadas para atendimento integral da demanda.

13.2. Sob o aspecto econômico, o valor mensal proposto de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) foi submetido à pesquisa de mercado e à Avaliação Administrativa do Valor Locativo de Mercado, que considerou as características do imóvel e as referências disponíveis, não tendo sido identificada discrepância que evidenciasse incompatibilidade do valor proposto com o mercado.

13.3. A vantajosidade da solução não se restringe ao valor mensal da locação, devendo ser considerada em conjunto com a adequação física e funcional do imóvel, sua disponibilidade para utilização, a possibilidade de atendimento da necessidade sem intervenções estruturais relevantes e o caráter temporário da contratação.

13.4. A delimitação da contratação às áreas efetivamente necessárias à FEMA também contribui para a racionalização da despesa. A exclusão das áreas de garagem, consideradas desnecessárias para as atividades pretendidas, permitiu reduzir o valor mensal inicialmente apresentado de R\$ 16.500,00 para R\$ 15.000,00, resultando em economia de R\$ 1.500,00 mensais e de R\$ 6.000,00 no período inicial estimado de quatro meses.

13.5. A utilização de imóvel que apresenta configuração compatível com a finalidade pretendida e que não demanda intervenções estruturais relevantes também evita a realização de investimentos significativos em adaptações destinadas a uma necessidade de natureza transitória, circunstância que deve ser considerada na avaliação econômica global da solução.

13.6. Sob a perspectiva dos benefícios institucionais, a contratação possibilita a manutenção das atividades acadêmicas e assistenciais durante o período de indisponibilidade das instalações regularmente utilizadas, reduzindo os impactos decorrentes da situação temporária e preservando a continuidade das atividades

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"

vinculadas à Policlínica FEMA.

13.7. Dessa forma, considerados conjuntamente o valor locativo, a compatibilidade funcional do imóvel, a ausência de necessidade de intervenções estruturais relevantes, a redução obtida com a exclusão de áreas desnecessárias e os benefícios decorrentes da continuidade das atividades institucionais, a solução apresenta relação custo-benefício compatível com o interesse da Administração.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. A partir dos elementos analisados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação se mostra viável sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, constituindo solução adequada para assegurar a continuidade temporária das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA.

14.2. Sob o aspecto técnico e funcional, o imóvel identificado apresenta configuração compatível com as necessidades levantadas no processo, dispondo de ambientes destinados a atendimentos/consultórios, recepção, áreas de espera e demais espaços de apoio, além de condições que permitem sua utilização sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

14.3. Sob o aspecto administrativo, foram analisadas alternativas envolvendo a utilização de espaços públicos e de instalações existentes na própria FEMA, as quais não se mostraram suficientes para o atendimento integral da necessidade identificada, justificando a adoção da locação temporária de imóvel de terceiros como solução para a continuidade das atividades.

14.4. Sob o aspecto econômico, o valor mensal proposto de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) foi confrontado com referências disponíveis no mercado e analisado na Avaliação Administrativa do Valor Locativo de Mercado, não tendo sido identificada discrepância que evidenciasse incompatibilidade do valor com o mercado, consideradas as características do imóvel e da contratação pretendida.

14.5. A solução também apresenta racionalidade econômica pela delimitação da locação às áreas efetivamente necessárias à Administração, com exclusão das áreas de garagem consideradas sem necessidade operacional, reduzindo o valor mensal inicialmente apresentado de R\$ 16.500,00 para R\$ 15.000,00.

14.6. A contratação deverá permanecer vinculada à necessidade temporária que lhe deu origem. Eventual prorrogação dependerá da permanência dessa necessidade, da

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

verificação da manutenção da vantajosidade e de manifestação expressa da Administração, observados os requisitos legais e contratuais aplicáveis.

14.7. A formalização da contratação ficará condicionada à conclusão regular da instrução processual, inclusive quanto à disponibilidade orçamentária e financeira, à documentação de habilitação, à comprovação da legitimidade da parte contratada para celebrar a locação e aos demais documentos e manifestações exigíveis.

14.8. Dessa forma, não foram identificados, no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, elementos que inviabilizem a solução proposta, concluindo-se pela viabilidade da locação temporária do imóvel para atendimento da necessidade administrativa identificada e pelo prosseguimento da instrução para as etapas subsequentes da contratação.

15. CONCLUSÃO

15.1. Após a análise dos elementos técnicos, administrativos e econômicos constantes deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a locação temporária de imóvel para instalação e funcionamento das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA constitui solução adequada para atendimento da necessidade identificada.

15.2. A necessidade decorre da indisponibilidade temporária das instalações regularmente utilizadas, tendo sido analisadas alternativas envolvendo espaços públicos e instalações existentes na própria FEMA, as quais não se mostraram suficientes para o atendimento integral da demanda nas condições requeridas.

15.3. O imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, com aproximadamente 370,80 m² de área construída, apresenta características físicas e funcionais compatíveis com a utilização pretendida, reunindo ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades e possibilidade de utilização sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

15.4. Sob o aspecto econômico, o valor mensal proposto de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) encontra respaldo na pesquisa de mercado e na Avaliação Administrativa do Valor Locativo realizada nos autos, não tendo sido identificada discrepância que evidenciasse incompatibilidade com os valores de mercado, consideradas as características específicas do imóvel e da contratação.

15.5. Considerados os encargos acessórios estimados de água/esgoto, energia elétrica

Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

e IPTU proporcional, o valor global estimado da contratação para o período inicial de 4 (quatro) meses corresponde a R\$ 65.382,18, ressalvado que os valores relativos aos encargos serão liquidados de acordo com as despesas efetivamente devidas e documentalmente comprovadas.

15.6. A solução mostra-se também vantajosa pela possibilidade de utilização do imóvel nas condições necessárias à demanda e pela delimitação da locação às áreas efetivamente necessárias à FEMA, com exclusão das áreas de garagem consideradas sem necessidade operacional, reduzindo o valor mensal inicialmente apresentado de R\$ 16.500,00 para R\$ 15.000,00.

15.7. A contratação possui natureza temporária e deverá permanecer vinculada à necessidade que lhe deu origem. Eventual prorrogação ficará condicionada à permanência dessa necessidade, à manutenção da vantajosidade e à manifestação expressa da Administração, mediante a devida instrução, não se admitindo renovação automática.

15.8. A formalização da contratação deverá ser precedida da conclusão das etapas remanescentes da instrução processual, incluindo a comprovação da disponibilidade orçamentária e financeira, da habilitação e da legitimidade da parte contratada para celebrar a locação, bem como das demais providências exigíveis.

15.9. Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade técnica, econômica e administrativa da locação temporária do imóvel selecionado, pelo prazo inicial de 4 (quatro) meses, ao valor locativo mensal de R\$ 15.000,00, totalizando R\$ 60.000,00 a título de aluguel. Considerados os encargos acessórios estimados relativos a água/esgoto, energia elétrica e IPTU proporcional, o valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 65.382,18, ressalvado que tais encargos serão suportados pela FEMA exclusivamente quanto ao período de sua responsabilidade e nos valores efetivamente devidos, observadas as condições de comprovação estabelecidas no instrumento contratual. A solução mostra-se adequada ao atendimento temporário das atividades assistenciais durante a execução das obras no imóvel municipal, preservando a continuidade dos atendimentos e o interesse público, sem prejuízo da posterior restituição das atividades ao imóvel público após a conclusão das intervenções.



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”
Assis, 01 de outubro de 2026.

C.L. FEMA

FLS. nº

Juliana Santos de Nigris Batista
Supervisora

Eduardo Aparecido de Souza
Chefe de Seção

Isadora Pelizone de Lima Cintra
Assistente Administrativo

Vanessa Patrícia Fagundes
Coordenadora das Policlínicas



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, destinado à instalação e ao funcionamento temporário das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, conforme condições, requisitos e obrigações estabelecidos neste instrumento.

1.2. O imóvel objeto da locação possui aproximadamente 370,80 m² de área construída e deverá ser disponibilizado à Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA nas condições necessárias à utilização prevista neste Termo de Referência.

1.3. A locação compreenderá exclusivamente as áreas destinadas ao atendimento da necessidade da FEMA, não integrando o objeto **as garagens anexas, a lavanderia e o depósito**, conforme delimitado na proposta comercial, por não apresentarem necessidade operacional para as atividades pretendidas. A delimitação dessas áreas resultou na redução do valor mensal proposto de R\$ 16.500,00 para R\$ 15.000,00.

1.4. A contratação possui natureza temporária, permanecendo vinculada à necessidade administrativa que lhe deu origem, observadas as condições de vigência e eventual prorrogação estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

2. DESCRIÇÃO E QUANTIDADE:

2.1. A contratação compreende a locação de 01 (um) imóvel, destinado à instalação e ao funcionamento temporário das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, conforme especificação abaixo:

Item	Descrição	Unidade de medida	Quantidade inicial
01	Locação de imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, com aproximadamente 370,80 m² de área construída, destinado ao	Mês	04



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

Item	Descrição	Unidade de medida	Quantidade inicial
	funcionamento temporário das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA.		

2.2. O imóvel apresenta, conforme levantamento constante dos autos, 8 (oito) salas destinadas a atendimentos/consultórios, sala de reunião, recepção, 3 (três) áreas de espera, cozinha, sanitário com condições de acessibilidade, elevador e espaço destinado ao armazenamento de resíduos de serviços de saúde, além dos demais ambientes integrantes da área objeto da locação.

2.3. Não integram a locação as garagens anexas, a lavanderia e o depósito, considerados desnecessários ao atendimento da demanda da FEMA, circunstância considerada na definição do valor mensal da contratação.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. A contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, diante da indisponibilidade temporária das instalações regularmente utilizadas, em decorrência das obras de reforma promovidas pelo Município.

3.2. O imóvel em reforma também abriga unidades municipais de saúde. Embora tenha sido possível o remanejamento temporário de parte dos serviços municipais para outro prédio público, o espaço disponibilizado não comporta integralmente as necessidades acadêmicas e assistenciais relacionadas ao Curso de Medicina da FEMA, tornando necessária a adoção de solução específica para a continuidade dessas atividades.

3.3. No curso do planejamento foram avaliadas alternativas para atendimento da demanda, incluindo a utilização de espaços públicos disponíveis e de instalações existentes na própria FEMA. As análises realizadas demonstraram, contudo, que essas alternativas não se mostram suficientes para o atendimento integral da necessidade identificada, consideradas as características e condições requeridas para o desenvolvimento das atividades.

3.4. Nesse contexto, a locação temporária de imóvel de terceiros apresenta-se como solução adequada para assegurar a continuidade das atividades, sendo necessário que o espaço reúna condições físicas e funcionais compatíveis com a demanda e possa ser utilizado em prazo adequado, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

3.5. O imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, com aproximadamente 370,80 m² de área construída, apresenta configuração compatível com a utilização pretendida, dispondo de 8 (oito) salas destinadas a atendimentos/consultórios, sala de reunião, recepção, 3 (três) áreas de espera, cozinha, sanitário com condições de acessibilidade, elevador e espaço destinado ao armazenamento de resíduos de serviços de saúde, entre outros ambientes.

3.6. A escolha do imóvel decorre da conjugação de suas características de instalação, localização, funcionalidade e disponibilidade, consideradas as necessidades específicas da Administração e o caráter temporário da solução, não se fundamentando em mera preferência subjetiva por determinado imóvel.

3.7. O valor mensal da locação foi estabelecido em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e submetido à pesquisa de mercado e à Avaliação Administrativa do Valor Locativo, que não identificou discrepância capaz de evidenciar incompatibilidade com os valores de mercado, consideradas as características do imóvel e da contratação pretendida.

3.8. A solução também foi delimitada às áreas efetivamente necessárias à FEMA, com exclusão das áreas de garagem consideradas sem necessidade operacional, reduzindo o valor mensal inicialmente apresentado de R\$ 16.500,00 para R\$ 15.000,00, medida que contribui para a economicidade da contratação.

3.9. Dessa forma, a contratação mostra-se necessária para preservar a continuidade das atividades institucionais e adequada às condições temporárias que originaram a demanda, encontrando-se a escolha do imóvel fundamentada nos elementos técnicos, funcionais, administrativos e econômicos constantes do processo.

4. PRAZO DE EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE ENTREGA

4.1. O prazo inicial da locação será de 04 (quatro) meses, contado a partir da data estabelecida no instrumento contratual para disponibilização do imóvel à FEMA.



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

4.2. O imóvel deverá ser disponibilizado à Contratante em condições de uso e funcionamento compatíveis com a finalidade da contratação, permitindo o início das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

4.3. Na disponibilização do imóvel, será realizada vistoria inicial, com registro das condições de conservação dos ambientes, instalações e demais elementos que o integram, a fim de documentar o estado em que o bem é recebido pela FEMA e subsidiar sua posterior restituição. Sempre que possível, serão também registradas as leituras dos medidores de água e energia elétrica existentes no imóvel, para fins de delimitação dos consumos correspondentes ao período de responsabilidade da FEMA.

4.4. Durante todo o período da locação, o imóvel deverá permanecer disponível para utilização pela FEMA, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

4.5. Eventuais ocorrências que comprometam ou possam comprometer a adequada utilização do imóvel deverão ser comunicadas à Contratada, para adoção das providências que lhe couberem, conforme a distribuição de responsabilidades estabelecida no contrato.

4.6. Considerando o caráter temporário da contratação, eventual prorrogação somente poderá ocorrer caso permaneça a necessidade administrativa que fundamentou a locação, mediante avaliação prévia da Administração quanto à necessidade, adequação e vantajosidade da continuidade da contratação e manifestação expressa pela prorrogação, não havendo renovação automática.

4.7. Encerrada a locação, o imóvel será restituído ao locador mediante vistoria final, observadas as condições registradas no início da ocupação e ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular do bem.

5. RECEBIMENTO DO OBJETO

5.1. O recebimento do objeto ocorrerá mediante a disponibilização do imóvel à FEMA, nas condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, apto à utilização para as atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA.



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

5.2. No início da locação, será realizada vistoria do imóvel, com registro de seu estado de conservação, das instalações, dos ambientes e dos demais elementos disponibilizados, preferencialmente acompanhada de registro fotográfico, mediante documento a ser assinado pelas partes.

5.3. A disponibilização do imóvel não impedirá a identificação posterior de vícios ou problemas preexistentes que não tenham sido constatados na vistoria inicial, devendo eventual ocorrência ser registrada e comunicada ao locador para adoção das providências cabíveis, conforme as responsabilidades estabelecidas contratualmente.

5.4. O acompanhamento da execução e a verificação da manutenção das condições necessárias à utilização do imóvel serão realizados pelo gestor e/ou fiscal do contrato, formalmente designados pela Administração.

5.5. Ao término da locação, será realizada vistoria final, para registro das condições de restituição do imóvel, considerando-se o estado verificado no início da ocupação e ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular do bem.

6. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

6.1. A contratação será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021, pelas normas internas aplicáveis da FEMA e pelas demais disposições pertinentes à matéria.

6.2. A locação pretendida será processada por contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicável à aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6.3. Para o enquadramento da contratação, deverão ser observados os requisitos previstos no art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente:

- a)** avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b)** certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e
- c)** justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e a vantagem da contratação.



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

6.4. A instrução do procedimento de contratação direta deverá observar, ainda, o art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, com a juntada dos documentos pertinentes à caracterização da demanda, estimativa da despesa, compatibilidade orçamentária, habilitação do contratado, razão da escolha do contratado, justificativa de preço, parecer jurídico, autorização da autoridade competente e demais elementos exigíveis.

6.5. A adoção da inexigibilidade deverá permanecer vinculada às circunstâncias concretamente demonstradas no processo quanto às características de instalação e localização do imóvel, à necessidade administrativa identificada, à inexistência de alternativa pública adequada e à demonstração da vantajosidade da contratação, não decorrendo exclusivamente da preferência da Administração por determinado imóvel.

6.6. A formalização da contratação ficará condicionada ao atendimento dos requisitos legais e documentais aplicáveis e à conclusão regular da instrução do processo de contratação direta.

7. DA FISCALIZAÇÃO

7.1. A execução da contratação será acompanhada e fiscalizada por gestor e/ou fiscal formalmente designados pela FEMA, aos quais competirá verificar o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

7.2. Compete à fiscalização, entre outras atribuições:

- a)** acompanhar a disponibilização e a utilização do imóvel durante a vigência da locação;
- b)** verificar a manutenção das condições necessárias ao uso do imóvel para a finalidade contratada;
- c)** registrar as ocorrências relacionadas à execução contratual e comunicar ao locador aquelas que demandem providências de sua responsabilidade;
- d)** acompanhar a realização das vistorias inicial e final do imóvel;
- e)** verificar o cumprimento das obrigações atribuídas ao locador e à FEMA;
- f)** atestar, mensalmente, o cumprimento das condições da locação para fins de pagamento, quando cabível;



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

g) comunicar à autoridade competente situações que possam comprometer a regular execução da contratação ou que ultrapassem sua competência; e

h) conferir os documentos apresentados para fins de ressarcimento das despesas de água/esgoto, energia elétrica e IPTU proporcional, verificando sua correspondência com o período de responsabilidade da FEMA e os valores efetivamente devidos.

7.3. O locador deverá prestar as informações e os esclarecimentos solicitados pela fiscalização e adotar, nos prazos estabelecidos, as providências que sejam de sua responsabilidade necessárias à manutenção das condições de utilização do imóvel.

7.4. A atuação da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do locador pelo cumprimento das obrigações assumidas no instrumento contratual.

7.5. As ocorrências relevantes verificadas durante a execução deverão ser registradas nos autos, especialmente aquelas relacionadas às condições de conservação, disponibilidade e utilização do imóvel.

8. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. O descumprimento das obrigações assumidas pelo contratado sujeitará o responsável, assegurados o contraditório e a ampla defesa, às sanções administrativas cabíveis previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente em seus arts. 155 e 156, sem prejuízo das demais consequências previstas no instrumento contratual.

8.2. Conforme a natureza e a gravidade da infração, poderão ser aplicadas as seguintes sanções:

- a)** advertência;
- b)** multa;
- c)** impedimento de licitar e contratar; e
- d)** declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

8.3. Na aplicação das sanções serão consideradas a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos causados à Administração e os demais critérios previstos na legislação aplicável.



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

8.4. A aplicação de sanção administrativa será precedida do devido processo administrativo, observados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.5. As sanções administrativas poderão ser aplicadas sem prejuízo da obrigação de reparação integral de eventual dano causado à Administração e das demais medidas contratuais e legais cabíveis.

8.6. A sanção de multa poderá ser aplicada à CONTRATADA, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas seguintes hipóteses:

I – multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado, calculada sobre o valor mensal da locação, limitada a 10% (dez por cento), quando houver atraso no cumprimento de obrigação contratual para a qual tenha sido estabelecido prazo;

II – multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal da locação, no caso de inexecução parcial de obrigação contratual que comprometa a adequada utilização do imóvel;

III – multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor remanescente do contrato, no caso de inexecução total ou de descumprimento que torne inviável a continuidade da locação por fato imputável à CONTRATADA.

8.7. A aplicação das multas previstas neste Termo de Referência não impede a aplicação das demais sanções administrativas cabíveis, quando presentes os respectivos pressupostos, nem afasta a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados à Administração.

8.8. As multas e indenizações eventualmente devidas poderão ser descontadas dos valores devidos pela CONTRATANTE à CONTRATADA e, sendo estes insuficientes, a diferença poderá ser cobrada pelos meios legalmente admitidos.

9. REQUISITOS DA HABILITAÇÃO

9.1. Para fins de formalização da contratação direta, o contratado deverá comprovar o atendimento aos requisitos de habilitação necessários e suficientes à contratação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como sua legitimidade para disponibilizar o imóvel objeto da locação à FEMA.

9.2. Deverão ser apresentados, conforme a natureza jurídica do contratado e no que for aplicável:

- a)** documento oficial de identificação e CPF, quando pessoa física, ou ato constitutivo, contrato social e respectivas alterações e comprovante de inscrição no CNPJ, quando pessoa jurídica;
- b)** documentos comprobatórios da regularidade fiscal e trabalhista exigíveis e pertinentes à contratação;
- c)** proposta de locação atualizada;
- d)** matrícula atualizada do imóvel e demais documentos necessários à comprovação de sua situação jurídica;
- e)** documento hábil que comprove a propriedade do imóvel e a legitimidade para celebração da locação; e
- f)** quando a contratação ou assinatura ocorrer por representante, procuração ou outro instrumento jurídico hábil que demonstre os respectivos poderes.

9.3. A documentação deverá estar válida e regular no momento da formalização da contratação, podendo a Administração realizar diligências para confirmação da autenticidade, regularidade e suficiência das informações apresentadas.

9.4. As exigências de habilitação deverão restringir-se àquelas necessárias e adequadas à contratação, observada a natureza do objeto e o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

10.1. Constituem obrigações da Contratante:

- a)** utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades relacionadas às atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual;
- b)** receber o imóvel mediante vistoria inicial, registrando suas condições de conservação e utilização;
- c)** zelar pela conservação do imóvel durante o período de ocupação, utilizando-o de forma adequada e responsabilizando-se pelos danos que comprovadamente decorrerem de uso inadequado ou de atos imputáveis à Contratante, ressalvado o desgaste decorrente do uso regular;



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

- d)** comunicar ao Contratado, em tempo hábil, a ocorrência de vícios, defeitos, danos ou situações que possam comprometer a adequada utilização do imóvel e cuja solução seja de responsabilidade do locador;
- e)** permitir o acesso do Contratado ao imóvel quando necessário para vistoria, manutenção ou execução de providências de sua responsabilidade, mediante prévio ajuste com a Contratante e sem prejuízo indevido às atividades desenvolvidas no local;
- f)** designar gestor e/ou fiscal responsável pelo acompanhamento da execução contratual, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021;
- g)** acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais, registrando as ocorrências relevantes verificadas durante a execução;
- h)** efetuar o pagamento mensal da locação, no valor e nas condições estabelecidas no contrato, após o respectivo ateste e observados os procedimentos administrativos aplicáveis;
- i)** cumprir as obrigações relativas à conservação, limpeza, utilização e demais encargos que lhe forem expressamente atribuídos no instrumento contratual;
- j)** comunicar formalmente ao Contratado eventuais irregularidades verificadas durante a execução, fixando prazo razoável para adoção das providências cabíveis, quando necessário;
- k)** ao término da contratação, restituir o imóvel mediante vistoria final, nas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular;
- l)** adotar as providências administrativas cabíveis em caso de descumprimento das obrigações contratuais;
- m)** responsabilizar-se, durante o período de efetiva utilização do imóvel, pelas despesas correspondentes ao consumo de água/esgoto e energia elétrica, permanecendo as respectivas unidades consumidoras em nome do proprietário ou locador, sem necessidade de transferência de titularidade para a FEMA;
- n)** ressarcir ao locador as despesas de água/esgoto e energia elétrica correspondentes ao período de responsabilidade da FEMA, mediante apresentação das respectivas faturas, contas ou documentos oficiais de cobrança e dos elementos necessários à comprovação dos valores devidos;



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

- o)** responsabilizar-se pelo IPTU exclusivamente na proporção correspondente ao período de efetiva locação pela FEMA, calculado com base no documento oficial de lançamento do tributo;
- p)** não responder por débitos correspondentes a períodos anteriores ou posteriores à ocupação do imóvel, nem por multas, juros, encargos moratórios ou outros acréscimos decorrentes de inadimplemento não imputável à FEMA.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

11.1. Constituem obrigações da Contratada:

- a)** disponibilizar à Contratante o imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, durante todo o período da contratação, nas condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual;
- b)** entregar o imóvel em condições de uso compatíveis com a finalidade da contratação, mantendo as características e condições essenciais que fundamentaram sua escolha;
- c)** assegurar à FEMA o uso regular e pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual, abstendo-se de praticar atos que impeçam ou restrinjam injustificadamente sua utilização;
- d)** participar da vistoria inicial do imóvel e, ao término da contratação, da vistoria final, formalizando-se o registro das respectivas condições;
- e)** adotar, quando de sua responsabilidade, as providências necessárias à correção de vícios, defeitos ou problemas relacionados ao imóvel que comprometam sua adequada utilização;
- f)** responsabilizar-se pelas intervenções e reparos que, por sua natureza ou origem, sejam de responsabilidade do proprietário ou locador, observada a distribuição de responsabilidades estabelecida no contrato;
- g)** comunicar à Contratante, com a maior antecedência possível, qualquer fato superveniente que possa comprometer a disponibilidade ou a regular utilização do imóvel;
- h)** apresentar e manter, durante a contratação, a documentação necessária à regularidade da relação contratual, inclusive aquela destinada a comprovar sua legitimidade para disponibilizar e locar o imóvel à FEMA;



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

- i) prestar as informações e os esclarecimentos solicitados pelo gestor ou fiscal do contrato e atender às comunicações relacionadas às obrigações de sua responsabilidade;
- j) manter atualizados os dados necessários à comunicação entre as partes durante toda a vigência contratual;
- k) cumprir as demais obrigações estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, bem como as disposições legais aplicáveis à contratação;
- l) disponibilizar à FEMA, durante a vigência da locação e sem qualquer custo adicional, o acesso ao serviço de internet já existente no imóvel, nas condições em que atualmente disponibilizado, não constituindo sua eventual indisponibilidade obrigação de contratação, substituição ou ampliação do serviço pela Contratada, salvo ajuste expresso entre as partes;
- m) manter em seu nome ou sob sua responsabilidade as unidades consumidoras de água/esgoto e energia elétrica vinculadas ao imóvel, apresentando à FEMA as respectivas faturas ou documentos de cobrança necessários à apuração dos valores correspondentes ao período de responsabilidade da Contratante;
- n) apresentar, para fins de ressarcimento do IPTU proporcional, o documento oficial de lançamento do tributo e demais elementos necessários à apuração da parcela correspondente ao período da locação.

12. FORMA DE PAGAMENTO

12.1. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), correspondente ao período de efetiva disponibilização do imóvel à FEMA, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

12.2. O pagamento será efetuado após o encerramento de cada período mensal de locação, mediante ateste do gestor e/ou fiscal do contrato, que deverá verificar a manutenção da disponibilidade do imóvel e o cumprimento das obrigações contratuais pertinentes ao período.

12.3. Para fins de liquidação e pagamento, o Contratado deverá apresentar o documento fiscal ou documento equivalente legalmente admitido, contendo as informações necessárias à identificação da contratação.



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

12.4. O pagamento será realizado por meio de crédito em conta bancária indicada pelo Contratado, após a regular liquidação da despesa e observados os procedimentos financeiros e contábeis adotados pela FEMA.

12.5. O pagamento será efetuado em até **15 (quinze) dias úteis**, contados da regular apresentação do documento fiscal ou equivalente e do respectivo ateste, observadas as rotinas administrativas e financeiras da FEMA.

12.6. Caso o início ou o término da disponibilização do imóvel ocorra em data que não corresponda a um período mensal completo, o pagamento correspondente será calculado proporcionalmente ao período de efetiva disponibilização, conforme critérios estabelecidos no instrumento contratual.

12.7. Não será devido pagamento por período em que o imóvel, por fato imputável ao Contratado, permaneça indisponível para a finalidade contratada, sem prejuízo da apuração das demais consequências contratuais cabíveis.

12.8. O valor mensal da locação não sofrerá alteração durante o período inicial da contratação, ressalvadas as hipóteses legal e contratualmente admitidas.

12.9. O valor mensal de R\$ 15.000,00 corresponde exclusivamente ao aluguel do imóvel, não compreendendo as despesas de água/esgoto, energia elétrica e IPTU proporcional, que constituem encargos acessórios da locação nas condições estabelecidas neste Termo de Referência.

12.10. As despesas de água/esgoto e energia elétrica correspondentes ao período de efetiva utilização do imóvel pela FEMA serão objeto de ressarcimento ao locador, permanecendo as respectivas unidades consumidoras em nome do proprietário ou locador, sem necessidade de transferência de titularidade para a FEMA.

12.11. O ressarcimento das despesas previstas no item anterior ficará condicionado à apresentação das respectivas faturas, contas ou documentos oficiais de cobrança e dos elementos necessários à comprovação do valor devido e de sua correspondência com o período de responsabilidade da FEMA.

12.12. O IPTU será suportado pela FEMA exclusivamente na proporção correspondente ao período de efetiva locação, mediante apresentação do documento oficial de lançamento do tributo e apuração proporcional do valor correspondente.



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

12.13. Não serão de responsabilidade da FEMA débitos relativos a períodos anteriores ou posteriores à ocupação do imóvel, nem multas, juros, encargos moratórios ou outros acréscimos decorrentes de inadimplemento não imputável à Contratante.

12.14. O acesso ao serviço de internet já existente no imóvel será disponibilizado à FEMA sem qualquer ônus adicional, nas condições em que atualmente disponibilizado, não sendo devido reembolso ou ressarcimento a esse título.

12.15. Para o período inicial de 4 (quatro) meses, o valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 65.382,18, compreendendo:

I – R\$ 60.000,00, referentes ao aluguel;

II – R\$ 4.127,46, estimados conjuntamente para as despesas de água/esgoto e energia elétrica; e

III – R\$ 1.254,72, estimados para o IPTU proporcional.

12.16. Os valores relativos aos encargos acessórios possuem natureza estimativa, não constituindo obrigação de pagamento integral pela FEMA, sendo devidos exclusivamente conforme os valores efetivamente apurados e correspondentes ao período de responsabilidade da Contratante.

13. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias, conforme a natureza de cada despesa:

a) Locação do imóvel:

3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica;

3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis.

b) Água e esgoto:

3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica;

3.3.90.39.44 – Serviços de Água e Esgoto.

c) Energia elétrica:

3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica;

3.3.90.39.43 – Serviços de Energia Elétrica.



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

d) IPTU:

3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica;

3.3.90.39.15 – Tributos à Conta do Locatário.

13.2. Fichas da despesa: 009 e 039.

13.3. Para fins de planejamento orçamentário, o valor global estimado para o período inicial de 04 (quatro) meses é de R\$ 65.382,18, compreendendo R\$ 60.000,00 referentes ao aluguel e R\$ 5.382,18 referentes aos encargos acessórios estimados de água/esgoto, energia elétrica e IPTU proporcional, cuja liquidação observará os valores efetivamente devidos e documentalmente comprovados.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. A contratação será formalizada mediante instrumento contratual, no qual serão estabelecidas as condições de execução da locação, os direitos e obrigações das partes e as demais disposições necessárias à adequada utilização do imóvel.

14.2. A formalização da contratação ficará condicionada à conclusão regular da instrução processual, inclusive quanto à disponibilidade orçamentária e financeira, habilitação do contratado e comprovação de sua legitimidade para celebrar a locação e disponibilizar o imóvel à FEMA.

14.3. Integram a contratação, para todos os fins, este Termo de Referência, a proposta comercial aceita pela Administração, os documentos que fundamentam a escolha do imóvel e a justificativa do valor da locação, sem prejuízo dos demais documentos constantes do processo.

14.4. Eventuais alterações das condições inicialmente estabelecidas deverão ser previamente justificadas e formalizadas, observada a legislação aplicável e vedada qualquer modificação que descaracterize a finalidade da contratação.

14.5. A eventual prorrogação da locação não será automática e dependerá da permanência da necessidade administrativa, da demonstração da manutenção da adequação e da vantajosidade da contratação, da disponibilidade orçamentária e financeira e de manifestação expressa da Administração.

14.6. Os casos omissos serão analisados e decididos pela Administração, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, as normas internas da FEMA e as demais normas aplicáveis.



Fundação Educacional do Município de Assis
Campus “José Santilli Sobrinho”

14.7. O presente Termo de Referência servirá de fundamento para a formalização e execução da contratação, devendo suas disposições ser observadas em conjunto com o respectivo instrumento contratual e os demais documentos que integram o processo.

Assis, 01 de outubro de 2026.

Juliana Santos de Nigris Batista
Supervisora

Eduardo Aparecido de Souza
Chefe de Seção

Isadora Pelizone de Lima Cintra
Assistente Administrativo

Vanessa Patrícia Fagundes
Coordenadora das Policlínicas

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº XXX/2026

PROCESSO LICITATÓRIO Nº XXX/2026

INEXIGIBILIDADE Nº XXX/2026

**QUE ENTRE SI CELEBRAM, FEMA – FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DO
MUNICÍPIO DE ASSIS E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Pelo presente instrumento, a **FEMA – FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DO MUNICÍPIO DE ASSIS**, inscrita no CNPJ sob o nº **51.501.559/0001-36**, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 1.200, Vila Nova Santana, Assis/SP, neste ato representada por seu Diretor Executivo, **Gustavo Gomes Silva**, brasileiro, inscrito no CPF nº [●] e RG nº [●], doravante denominada **CONTRATANTE**, e a empresa **CARVALHO MODOTTI EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº **53.420.314/0001-00**, com sede [endereço completo], neste ato representada por [nome do representante legal], [nacionalidade], inscrito(a) no CPF nº [●] e RG nº [●], doravante denominada **CONTRATADA**, com fundamento no **art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021**, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação, decorrente do **Processo nº [●]/2026 – Inexigibilidade nº [●]/2026**, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado à Rua Nágila Jubran, nº 200, Jardim Europa, Assis/SP, com aproximadamente 370,80 m² de área construída, destinado à instalação e ao funcionamento temporário das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA, conforme condições estabelecidas neste instrumento e no Termo de Referência.

1.2. O imóvel objeto da locação compreende as áreas necessárias ao desenvolvimento das atividades da CONTRATANTE, dispondo de 08 (oito) salas destinadas a atendimentos/consultórios, sala de reunião, recepção, 03 (três) áreas de espera, cozinha, sanitário com condições de acessibilidade, elevador e espaço destinado ao armazenamento de resíduos de serviços de saúde, além dos demais ambientes integrantes da área locada.

1.3. Não integram o objeto da locação as garagens anexas, a lavanderia e o depósito, conforme delimitado na proposta comercial, por não serem necessários ao atendimento da demanda da CONTRATANTE.

1.4. O imóvel deverá ser disponibilizado à CONTRATANTE em condições adequadas de segurança, funcionamento, conservação e utilização para a finalidade prevista neste contrato, permitindo o regular desenvolvimento das atividades a que se destina, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

1.5. A CONTRATANTE terá o direito de uso do imóvel durante todo o período de vigência da locação, observadas sua destinação e as demais condições estabelecidas neste contrato.

1.6. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Referência, a proposta comercial aceita pela Administração e os demais documentos que fundamentam a contratação, naquilo que não contrariem as disposições deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1. O prazo inicial de vigência do presente contrato será de 04 (quatro) meses, contado a partir da data de efetiva disponibilização do imóvel à CONTRATANTE, a ser formalizada mediante Termo de Disponibilização e Vistoria Inicial, firmado pelas partes.

2.2. A vigência poderá ser prorrogada, caso permaneça a necessidade administrativa que fundamentou a contratação, mediante prévia avaliação da necessidade, adequação e vantajosidade da continuidade da locação, existência de disponibilidade orçamentária e financeira e formalização pela Administração, observada a legislação aplicável e mediante celebração de termo aditivo antes do término da vigência contratual.

2.3. A prorrogação não ocorrerá de forma automática, dependendo de manifestação expressa da CONTRATANTE e da regular instrução do respectivo procedimento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

3.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para o período inicial de 04 (quatro) meses de vigência contratual.

3.2. O valor mensal estabelecido no item 3.1 corresponde à locação das áreas efetivamente abrangidas pelo objeto contratual, não estando incluídas as áreas de garagem, lavanderia e depósito expressamente excluídas da proposta comercial.

3.3. O pagamento será realizado mensalmente, na forma e nas condições estabelecidas na Cláusula Quarta – Da Forma de Pagamento deste contrato.

3.4. O valor estabelecido nesta cláusula permanecerá inalterado durante o período inicial da contratação, ressalvadas as hipóteses de alteração admitidas pela legislação e expressamente formalizadas pela Administração.

3.5. Para fins de planejamento, empenho e controle da despesa, estima-se o valor global da contratação, para o período inicial de 04 (quatro) meses, em **R\$ 65.382,18**, sendo R\$ 60.000,00 referentes ao aluguel, R\$ 4.127,46 estimados conjuntamente para água/esgoto e energia elétrica e R\$ 1.254,72 estimados para o IPTU proporcional.

3.6. Os valores estimados para os encargos acessórios não constituem obrigação de pagamento integral pela CONTRATANTE, sendo devidos exclusivamente os valores efetivamente incidentes sobre o período de sua responsabilidade, devidamente comprovados na forma deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. A CONTRATANTE efetuará o pagamento do aluguel mensalmente, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), após o encerramento do respectivo período mensal de locação, mediante apresentação, pela CONTRATADA, do documento fiscal ou documento equivalente legalmente admitido e após o ateste do gestor e/ou fiscal do contrato.

4.1.1. O pagamento será devido em razão **da** efetiva disponibilização do imóvel à CONTRATANTE, nas condições estabelecidas neste contrato, durante o respectivo período mensal.

4.1.2. Caso o início ou o término da disponibilização do imóvel não corresponda a um mês completo, o valor devido será calculado proporcionalmente ao período de efetiva disponibilização.

4.2. É vedada qualquer forma de pagamento antecipado.

- 4.3.** O pagamento será efetuado em até **15 (quinze) dias úteis**, contados da regular apresentação do documento fiscal ou equivalente e do respectivo ateste, observadas as rotinas administrativas e financeiras da CONTRATANTE.
- 4.4.** Caso o vencimento do prazo para pagamento recaia em dia sem expediente administrativo ou bancário, o pagamento será realizado no primeiro dia útil subsequente, sem incidência de compensação financeira em razão desse período.
- 4.5.** Os documentos apresentados para pagamento que contenham incorreções serão devolvidos à CONTRATADA para regularização, reiniciando-se o prazo previsto no item 4.3 a partir da apresentação da documentação devidamente corrigida.
- 4.6.** Não será devido pagamento relativamente ao período em que o imóvel permanecer indisponível para a finalidade contratada por fato imputável à CONTRATADA, sem prejuízo das demais medidas contratuais cabíveis.
- 4.7.** As unidades consumidoras de água/esgoto e energia elétrica permanecerão em nome do proprietário ou da CONTRATADA, não sendo necessária sua transferência para a CONTRATANTE em razão do caráter temporário da locação.
- 4.8.** As despesas de água/esgoto e energia elétrica correspondentes ao período de responsabilidade da CONTRATANTE serão objeto de ressarcimento à CONTRATADA, mediante apresentação das respectivas faturas ou documentos oficiais de cobrança e comprovação de sua quitação, ficando o ressarcimento limitado aos valores efetivamente devidos pela CONTRATANTE.
- 4.9.** Deverão ser registradas, preferencialmente por relatório acompanhado de registro fotográfico, as leituras dos medidores de água e energia elétrica na data de início da disponibilização do imóvel e na data de sua devolução, para delimitação objetiva dos consumos atribuíveis ao período de responsabilidade da CONTRATANTE.
- 4.10.** Quando a fatura de água/esgoto ou energia elétrica abranger período anterior ao início ou posterior ao término da responsabilidade da CONTRATANTE, o valor a ser ressarcido será apurado com base nas leituras dos respectivos medidores e, quando isso não for tecnicamente possível, mediante cálculo proporcional ao período de efetiva responsabilidade da CONTRATANTE, vedado o ressarcimento de consumo ou encargos atribuíveis a período diverso.

CLÁUSULA QUINTA – DO RECURSO ORÇAMENTÁRIO

5.1. As despesas correspondentes ao aluguel decorrente da execução deste contrato correrão à conta dos recursos consignados no orçamento da CONTRATANTE, estimando-se, para o período inicial de 04 (quatro) meses, o valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), correspondente a 04 (quatro) parcelas mensais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis

Fichas das despesas: 009 e 039.

5.2. As despesas relativas aos encargos acessórios decorrentes da execução deste contrato correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias, observada a natureza de cada despesa:

a) Água e esgoto: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica / 3.3.90.39.44 – Serviços de Água e Esgoto;

b) Energia elétrica: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica / 3.3.90.39.43 – Serviços de Energia Elétrica;

c) IPTU: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica / 3.3.90.39.15 – Tributos à Conta do Locatário.

Fichas das despesas: 009 e 039.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Obrigações da CONTRATADA:

6.1.1. Disponibilizar o imóvel objeto deste contrato à CONTRATANTE durante todo o período de vigência, em condições compatíveis com a finalidade para a qual foi locado, observadas as condições estabelecidas neste instrumento, no Termo de Referência e na proposta apresentada;

6.1.2. Assegurar à CONTRATANTE o uso regular e contínuo do imóvel durante a vigência contratual, abstendo-se de praticar qualquer ato que possa impedir ou restringir sua utilização para a finalidade contratada;

6.1.3. Manter o imóvel em condições adequadas de uso, responsabilizando-se pelas providências que lhe forem atribuídas neste contrato e comunicando à CONTRATANTE qualquer fato que possa comprometer sua utilização;

- 6.1.4.** Providenciar, em prazo compatível com a urgência da situação, os reparos necessários à manutenção das condições adequadas de utilização do imóvel que decorram de vícios, defeitos preexistentes, problemas estruturais ou de instalações cuja causa não seja imputável à CONTRATANTE, sem prejuízo das demais responsabilidades legalmente atribuídas ao locador;
- 6.1.5.** Comunicar imediatamente à CONTRATANTE qualquer fato, ocorrência ou circunstância que possa acarretar a indisponibilidade total ou parcial do imóvel ou interferir na regular execução da locação;
- 6.1.6.** Permitir e facilitar o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual pela CONTRATANTE, prestando os esclarecimentos e informações que lhe forem solicitados;
- 6.1.7.** Manter canal de comunicação com a CONTRATANTE durante toda a vigência contratual para recebimento e atendimento das solicitações relacionadas à locação;
- 6.1.8.** Manter, durante a execução do contrato, as condições de habilitação e regularidade exigidas para a contratação;
- 6.1.9.** Responsabilizar-se pelos danos causados à CONTRATANTE ou a terceiros quando decorrentes de ato ou omissão que lhe seja imputável, observadas as responsabilidades de cada parte estabelecidas neste contrato;
- 6.1.10.** Disponibilizar à CONTRATANTE, durante a vigência da locação e sem qualquer custo adicional, o acesso ao serviço de internet já existente no imóvel, nas condições em que atualmente disponibilizado, não constituindo sua eventual indisponibilidade obrigação de contratação, substituição ou ampliação do serviço pela CONTRATADA, salvo ajuste expresso entre as partes.
- 6.1.11.** Declarar e assegurar que possui legitimidade e poderes suficientes para administrar, disponibilizar e locar o imóvel objeto deste contrato, responsabilizando-se pela manutenção dessas condições durante toda a vigência contratual e por eventual reivindicação de terceiros decorrente de fato jurídico que lhe seja imputável, sem prejuízo dos documentos de autorização e anuência constantes do processo administrativo.
- 6.1.12.** Responsabilizar-se integralmente pelos débitos relativos ao imóvel correspondentes a períodos anteriores à sua disponibilização à CONTRATANTE, inclusive aqueles referentes a água/esgoto, energia elétrica, IPTU, multas, juros e

demaís encargos que não sejam imputáveis à CONTRATANTE, adotando as providências necessárias para que tais débitos não impeçam ou comprometam a regular utilização do imóvel.

6.1.13. Cumprir as demais obrigações previstas neste contrato, no Termo de Referência e nos documentos que integram a contratação.

6.2. Obrigações da CONTRATANTE:

6.2.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades previstas neste contrato, relacionadas à instalação e ao funcionamento temporário das atividades acadêmicas e assistenciais vinculadas à Policlínica FEMA;

6.2.2. Zelar pela conservação do imóvel e de suas instalações durante o período de utilização, responsabilizando-se pelos danos que comprovadamente decorrerem de uso inadequado por seus agentes, usuários ou pessoas sob sua responsabilidade, ressalvado o desgaste decorrente do uso regular;

6.2.3. Comunicar à CONTRATADA, por escrito, as irregularidades, defeitos ou ocorrências constatadas no imóvel que demandem providências de sua responsabilidade;

6.2.4. Permitir o acesso da CONTRATADA ao imóvel quando necessário à realização de vistoria, manutenção ou reparo de sua responsabilidade, mediante prévia comunicação e observância do regular funcionamento das atividades desenvolvidas no local, ressalvadas situações emergenciais;

6.2.5. Responsabilizar-se pela limpeza das áreas utilizadas e pelo gerenciamento dos resíduos gerados pelas atividades da CONTRATANTE no imóvel, inclusive, quando aplicável, resíduos de serviços de saúde, observadas as normas pertinentes e as condições definidas no processo de contratação.

6.2.6. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio dos agentes formalmente designados pela CONTRATANTE;

6.2.7. Efetuar os pagamentos devidos à CONTRATADA nos prazos e condições estabelecidos neste instrumento;

6.2.8. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários à adequada execução do contrato;

- 6.2.9.** Comunicar formalmente à CONTRATADA eventuais descumprimentos contratuais, assegurando-lhe o contraditório e a ampla defesa quando da aplicação de sanções;
- 6.2.10.** Restituir o imóvel ao término da locação nas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes de seu uso regular, observadas as condições registradas na vistoria do imóvel.
- 6.2.11.** Responsabilizar-se pelas despesas decorrentes do consumo de água e esgoto e energia elétrica, correspondentes ao período de efetiva utilização do imóvel pela CONTRATANTE;
- 6.2.12.** O ressarcimento do IPTU será calculado exclusivamente com base no lançamento oficial do exercício correspondente, proporcionalmente ao período de efetiva locação, não sendo de responsabilidade da CONTRATANTE multas, juros, correção, encargos por atraso ou quaisquer acréscimos decorrentes de fato imputável ao proprietário ou à CONTRATADA.
- 6.2.13.** Efetuar o pagamento dos encargos previstos nos itens 6.2.11 e 6.2.12 mediante apresentação dos respectivos documentos de cobrança ou comprovação dos valores incidentes, observada a responsabilidade correspondente ao período de efetiva utilização do imóvel;
- 6.2.14.** Não serão de responsabilidade da CONTRATANTE débitos, multas, juros ou outros acréscimos relativos a períodos anteriores ao início ou posteriores ao término da locação, nem aqueles decorrentes de inadimplemento não imputável à CONTRATANTE.
- 6.2.15.** Por ocasião do encerramento da locação, promover, em conjunto com a CONTRATADA, quando cabível, a apuração dos consumos e encargos correspondentes ao período final de ocupação, de modo a delimitar as obrigações financeiras de cada parte.
- 6.2.16.** Por ocasião da disponibilização do imóvel será realizada vistoria inicial, preferencialmente acompanhada de relatório fotográfico, destinada ao registro das condições de conservação, funcionamento, instalações, equipamentos e demais elementos existentes no imóvel, a qual servirá de referência para sua posterior restituição.

6.2.17. Ao término da locação será realizada vistoria de saída, tomando-se como parâmetro as condições registradas na vistoria inicial.

6.2.18. A CONTRATANTE não responderá por vícios ou defeitos preexistentes, deteriorações decorrentes do uso regular, desgaste natural, problemas estruturais ou danos cuja causa não lhe seja comprovadamente imputável.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

7.1. O presente contrato poderá ser extinto nas hipóteses e condições previstas nos arts. 137 a 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante decisão devidamente motivada e observados, quando cabíveis, o contraditório e a ampla defesa.

7.2. A extinção poderá ocorrer por ato unilateral e escrito da CONTRATANTE, consensualmente, por acordo entre as partes, ou nas demais formas admitidas pela legislação aplicável, observados os requisitos estabelecidos no art. 138 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.3. A extinção consensual dependerá de interesse da CONTRATANTE e de prévia autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, devendo ser formalizada no respectivo processo administrativo.

7.4. Extinto o contrato, será promovida a restituição formal do imóvel, mediante vistoria de saída e registro da data de entrega, sem prejuízo da posterior apuração e liquidação dos encargos de água/esgoto, energia elétrica e IPTU efetivamente correspondentes ao período de responsabilidade da CONTRATANTE.

CLÁUSULA OITAVA – BASE LEGAL

8.1. A presente contratação é formalizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características de instalação e localização do imóvel necessárias ao atendimento da demanda da CONTRATANTE, conforme justificativas, estudos e demais elementos constantes do respectivo processo administrativo.

8.2. Integram a fundamentação da contratação os documentos que demonstram a necessidade da locação, a análise das alternativas disponíveis, a adequação do imóvel às necessidades da Administração, a justificativa de sua escolha e de sua vantajosidade, bem como a avaliação do valor locativo e os demais documentos que instruem o processo de contratação direta.

CLÁUSULA NONA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. O descumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA sujeitará o responsável, assegurados o contraditório e a ampla defesa, às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e neste contrato, observadas a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos eventualmente causados à Administração.

9.2. Poderão ser aplicadas à CONTRATADA, conforme o caso, as seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.3. Sem prejuízo das demais sanções cabíveis, poderão ser aplicadas à CONTRATADA as seguintes multas:

I – multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado, calculada sobre o valor mensal da locação, limitada a 10% (dez por cento), quando houver atraso no cumprimento de obrigação contratual para a qual tenha sido estabelecido prazo;

II – multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal da locação, no caso de inexecução parcial de obrigação contratual que comprometa a adequada utilização do imóvel;

III – multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor remanescente do contrato, no caso de inexecução total ou de descumprimento que torne inviável a continuidade da locação por fato imputável à CONTRATADA.

9.4. A aplicação das multas previstas nesta cláusula será realizada de forma proporcional à gravidade da infração e às consequências decorrentes do inadimplemento, mediante regular processo administrativo.

9.5. A aplicação das sanções será precedida do procedimento administrativo cabível, assegurados à CONTRATADA o contraditório e a ampla defesa, observados os procedimentos e prazos estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021.

9.6. As multas e indenizações eventualmente devidas poderão ser descontadas dos valores devidos pela CONTRATANTE à CONTRATADA e, sendo estes insuficientes, a diferença poderá ser cobrada pelos meios legalmente admitidos.

9.7. A aplicação das sanções previstas nesta cláusula não exclui a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados à CONTRATANTE.

9.8. As sanções previstas nesta cláusula poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, quando cabível, observados os requisitos e limites estabelecidos na legislação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

10.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscal formalmente designados pela CONTRATANTE, aos quais competirá acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais, registrar as ocorrências verificadas e adotar ou solicitar as providências necessárias à regular execução do ajuste.

10.2. A fiscalização exercida pela CONTRATANTE não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pelo cumprimento das obrigações assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Referência, a proposta comercial aceita pela Administração e os demais documentos que fundamentam a contratação, naquilo que forem compatíveis com este instrumento.

11.2. Eventuais alterações das condições contratuais deverão ser previamente justificadas e formalizadas por instrumento próprio, observada a legislação aplicável e vedada qualquer modificação que descaracterize a finalidade da contratação.

11.3. A tolerância de qualquer das partes quanto ao eventual descumprimento de obrigação contratual não implicará renúncia de direito, novação ou alteração das condições estabelecidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS

12.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, as demais normas aplicáveis às contratações públicas e, subsidiariamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado aplicáveis à relação locatícia.

12.2. Na solução dos casos omissos deverão ser observadas, ainda, as condições estabelecidas no Termo de Referência, na proposta aceita pela Administração e nos demais documentos que integram o processo de contratação, desde que compatíveis com este instrumento e com a legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DIVULGAÇÃO

13.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a divulgação do presente contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, na forma e no prazo previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Assis/SP para dirimir os litígios decorrentes da execução deste contrato que não possam ser solucionados consensualmente, nos termos do art. 92, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

E, por estarem de acordo, as partes assinam o presente instrumento, juntamente com as testemunhas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Assis, 25 de setembro de 2026.

CONTRATANTE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DIRETOR EXECUTIVO
RG
CPF

CONTRATADA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
REPRESENTANTE LEGAL
RG
CPF

Testemunhas:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
RG nº XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
RG nº XXXXXXXX

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

CONTRATADA: CARVALHO MODOTTI EMPREENDIMENTOS E
ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): [●]/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA NÁGILA JUBRAN, Nº 200,
JARDIM EUROPA, ASSIS/SP, DESTINADO À INSTALAÇÃO E AO
FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DAS ATIVIDADES ACADÊMICAS E
ASSISTENCIAIS VINCULADAS À POLICLÍNICA FEMA.

ADVOGADA: Aline Silvério Paiva Tertuliano da Silva – OAB/SP nº 227.427

E-MAIL: juridico@fema.edu.br

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) o ajuste acima referido estará sujeito à análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraíndo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, conforme dados abaixo indicados, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Município de Assis ou do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de

então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;

d) Qualquer alteração de endereço – residencial ou eletrônico – ou telefones de contato deverá ser comunicada pelo interessado, peticionando no processo.

2. Damos-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Assis, XX de XXXXXXX de 2026.

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

CONTRATANTE: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DO MUNICÍPIO DE ASSIS – FEMA

CONTRATADA: CARVALHO MODOTTI EMPREENDIMENTOS E
ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Pela CONTRATANTE:

Nome: Gustavo Gomes Silva

Cargo: Diretor Executivo

CPF: [●]

RG: [●] – Órgão Emissor: [●]

Endereço residencial completo: [●]

E-mail institucional: [●]

E-mail pessoal: [●]

Telefone(s): [●]

Assinatura: _____

Pela CONTRATADA:

Empresa: CARVALHO MODOTTI EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE
BENS LTDA

CNPJ: 53.420.314/0001-00

Nome: [●]

Cargo: Representante Legal

CPF: [●]

RG: [●] – Órgão Emissor: [●]

E-mail: [●]

Telefone(s): [●]

Assinatura: _____



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D0BD-0ACB-BD5B-8C55

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



EDUARDO APARECIDO DE SOUZA (CPF 138.XXX.XXX-37) em 01/10/2026 16:43:25 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



JULIANA DE NIGRIS (CPF 384.XXX.XXX-04) em 01/10/2026 16:46:18 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://fema.1doc.com.br/verificacao/D0BD-0ACB-BD5B-8C55>