EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0134/2026

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo Administrativo nº 0155/2026

O **CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREMESP**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.106.843/0001-97, por meio da Comissão de Contratação, regularmente nomeada pela Portaria CREMESP nº 125, de 01 de abril de 2026, torna público para conhecimento dos interessados, que pretende locar imóvel localizado no município de São José do Rio Preto/SP, objetivando abrigar a Delegacia Regional do CREMESP na localidade, nas condições abaixo especificadas, nos termos da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e demais legislações aplicáveis.

1. OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objetivo a locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional que atenda às necessidades de instalação dos membros e funcionários do CREMESP, com localização de fácil acesso à classe médica e à sociedade.

1.2. O imóvel deverá ser disponibilizado para entrega ao CREMESP imediatamente após a assinatura do contrato, em condições adequadas de uso e ocupação, dispensadas reformas estruturais ou intervenções de grande porte a cargo da Administração. Serão admitidas apenas adaptações internas de pequeno porte, necessárias à implantação do layout institucional, da infraestrutura de tecnologia da informação, comunicação visual, mobiliário e demais instalações operacionais do CREMESP.

1.3. Características do imóvel pretendido:

1.3.1. O imóvel deverá possuir área privativa útil entre 120 m² (cento e vinte metros quadrados) e 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).
1.3.2. A configuração física do imóvel deverá permitir a implantação da estrutura necessária ao funcionamento da Delegacia Regional, contemplando, no mínimo:

a) recepção e sala de espera;
b) área de atendimento ao público;
c) salas administrativas;
d) sala destinada aos Delegados Regionais e Conselheiros;
e) sala para realização de audiências, reuniões institucionais, treinamentos e sessões de Câmara, quando necessário;

f) arquivo;
g) copa ou cozinha, ou infraestrutura adequada para sua implantação;
h) no mínimo 02 (dois) sanitários, sendo preferencialmente um adaptado às normas de acessibilidade ou, alternativamente, que o edifício possua sanitário acessível nas áreas comuns;
i) áreas de circulação e apoio compatíveis com o funcionamento da unidade.

1.3.3. Será admitido imóvel já compartimentado ou espaço livre que permita a implantação de layout personalizado pelo CREMESP, desde que não sejam necessárias intervenções estruturais de grande porte.

1.3.4. O imóvel deverá apresentar condições físicas que permitam sua ocupação imediata, admitindo-se apenas adequações internas de pequeno porte relacionadas à instalação de mobiliário, comunicação visual, tecnologia da informação, divisórias, climatização ou outras adaptações operacionais de interesse da Administração.

1.3.5. O imóvel deverá possuir infraestrutura compatível para instalação de equipamentos de informática, telefonia, rede lógica, internet banda larga, sistemas audiovisuais e demais recursos tecnológicos utilizados pelo CREMESP, admitindo-se adaptações quando tecnicamente viáveis.

1.3.6. O imóvel deverá possuir, preferencialmente, 01 (uma) ou 02 (duas) vagas privativas de estacionamento, vinculadas à unidade, devidamente regularizadas e compatíveis com a legislação municipal, admitindo-se solução equivalente quando houver disponibilidade de estacionamentos públicos ou privados em seu entorno imediato.

1.3.7. Será considerada característica favorável a existência de infraestrutura previamente instalada, tais como:
a) divisórias;
b) forro;
c) sistema de climatização;
d) rede lógica estruturada;
e) mobiliário corporativo;
f) iluminação adequada;
g) demais benfeitorias que reduzam a necessidade de adaptações pelo CREMESP.

1.3.8. Quando localizado em edifício comercial ou condomínio edilício, constituirá requisito obrigatório indispensável a existência de auditório, salas de reunião ou outros espaços compartilhados que possam atender às necessidades institucionais do CREMESP, quando disponíveis.

1.3.8.1. O imóvel deverá estar inserido em edificação que disponha de recepção e serviço de controle de acesso presencial em regime de funcionamento contínuo e ininterrupto, 24 (vinte e quatro) horas por dia, garantindo condições adequadas de segurança e acesso às dependências do CREMESP durante o horário regular de expediente e, quando necessário, em horários previamente autorizados para realização de reuniões, audiências, eventos institucionais ou outras atividades relacionadas às atribuições da Autarquia.

1.3.9. Estado de Conservação.

1.3.9.1. O imóvel deverá apresentar adequado estado de conservação, encontrando-se em condições compatíveis com sua utilização imediata, não sendo admitidas patologias construtivas que comprometam sua segurança, funcionalidade ou habitabilidade.

1.3.9.2. As paredes, pisos, revestimentos, forros, esquadrias, cobertura e demais elementos construtivos deverão apresentar bom estado de conservação, sem infiltrações, umidade excessiva, mofo, rachaduras, fissuras, recalques estruturais ou outros defeitos que possam comprometer sua utilização.

1.3.10. Idade da Edificação e Reformas

1.3.10.1. Serão aceitos imóveis independentemente da data de sua construção, desde que apresentem adequado estado de conservação, segurança, funcionalidade e atendam integralmente aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

1.3.10.2. Caso a edificação possua mais de 20 (vinte) anos de construção, deverá ter sido submetida à reforma ou modernização relevante realizada nos últimos 03 (três) anos, capaz de assegurar condições adequadas de segurança, funcionalidade, conservação e desempenho das instalações durante toda a vigência contratual.

1.3.10.3. Para os fins do item anterior, poderão ser considerados serviços de reforma ou modernização relacionados, entre outros, à substituição ou adequação das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, cobertura, impermeabilização, esquadrias, elevadores, sistemas de prevenção e combate a incêndio, acessibilidade ou demais componentes prediais.

1.3.10.4. A Administração poderá solicitar documentos, laudos técnicos, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), declarações ou outros elementos que comprovem a realização das reformas ou a adequada conservação da edificação, bem como realizar vistoria técnica para verificar as condições do imóvel.

1.3.11. Condições Funcionais

1.3.11.1. O imóvel deverá apresentar condições compatíveis com o horário de funcionamento institucional do CREMESP, compreendido, ordinariamente, entre 08h00 e 19h00, permitindo, quando necessário, a realização de reuniões, audiências, treinamentos ou eventos institucionais em horários estendidos, até às 23h00, especialmente quando localizado em edifício comercial.

1.3.11.2. As características físicas do imóvel deverão possibilitar futuras adaptações internas, desde que não impliquem alteração da estrutura da edificação e observadas as autorizações do proprietário e do condomínio, quando aplicáveis.

1.3.11.3. O imóvel deverá possuir condições que permitam a implantação da identidade visual institucional do CREMESP, observadas as normas do condomínio e da legislação municipal aplicável.

1.4. Localização do imóvel:

1.4.1. O imóvel deverá estar localizado no Município de São José do Rio Preto/SP, em área urbana consolidada, dotada de infraestrutura pública adequada e compatível com o funcionamento de unidade administrativa destinada ao atendimento ao público.

1.4.2. Preferencialmente, o imóvel deverá situar-se na Região Sul do município, nos bairros Nova Redentora, Redentora, Jardim Vivendas, Área Central ou em outras localidades que apresentem características urbanísticas, logísticas e funcionais equivalentes, capazes de atender às necessidades institucionais do CREMESP.

1.4.3. A priorização das regiões mencionadas possui caráter exclusivamente técnico e decorre da maior concentração de hospitais, clínicas, consultórios médicos, laboratórios, centros diagnósticos, instituições de ensino na área da saúde e demais estabelecimentos relacionados ao exercício da medicina, não constituindo requisito eliminatório, desde que outras localidades demonstrem condições equivalentes de atendimento aos objetivos da contratação.

1.4.4. O imóvel deverá possuir fácil acesso por vias pavimentadas, permitindo o deslocamento de usuários, colaboradores, veículos oficiais, fornecedores e prestadores de serviço, bem como estar atendido por transporte público regular.

1.4.5. A região deverá dispor de infraestrutura urbana consolidada, incluindo, preferencialmente:

a) instituições financeiras;
b) agências dos Correios;
c) farmácias;
d) restaurantes;
e) estacionamentos;
f) serviços públicos e privados compatíveis com o funcionamento da unidade.

1.4.6. Constituirá característica desejável a proximidade com hospitais, clínicas, consultórios médicos, centros diagnósticos, faculdades de medicina, instituições de ensino superior na área da saúde e demais estabelecimentos vinculados ao exercício da medicina.

1.4.7. O imóvel deverá localizar-se em região que apresente condições adequadas de segurança pública, iluminação urbana, circulação de pedestres e acesso de veículos, proporcionando condições adequadas para o funcionamento da unidade e para o atendimento aos usuários.

1.4.8. O imóvel não poderá estar situado em área sujeita a alagamentos, enchentes, deslizamentos ou outras condições que possam comprometer a segurança da edificação, a continuidade dos serviços ou o acesso dos usuários.

1.4.9. O imóvel deverá possuir, preferencialmente, vaga(s) privativa(s) de estacionamento vinculada(s) à unidade, admitindo-se solução equivalente quando houver oferta suficiente de estacionamentos públicos ou privados em seu entorno imediato, sem prejuízo da operacionalidade da Delegacia Regional.

1.4.10. Quando localizado em edifício comercial ou condomínio edilício, o imóvel deverá possuir condições de funcionamento compatíveis com as atividades institucionais do CREMESP, recepção e serviço de controle de acesso presencial em regime de funcionamento contínuo e ininterrupto, 24 (vinte e quatro) horas por dia permitindo o acesso de usuários, colaboradores e prestadores de serviço durante o horário regular de expediente da Autarquia e, quando necessário, para realização de reuniões, audiências e eventos institucionais em horários previamente autorizados.

1.4.11. O empreendimento deve conter em sua área comum auditório para eventos e/ou salas de reunião.

1.5. Infraestrutura Predial, Segurança, Acessibilidade e Regularidade do Imóvel

1.5.1. Condições Gerais de Ocupação

1.5.1.1. O imóvel deverá ser entregue em plenas condições de uso e ocupação, apto ao funcionamento imediato da Delegacia Regional do CREMESP, dispensando reformas estruturais ou intervenções de grande porte por parte da Administração.

1.5.1.2. As instalações prediais deverão apresentar adequado estado de conservação e funcionamento, abrangendo, no mínimo:
a) instalações elétricas;
b) instalações hidráulicas;
c) instalações sanitárias;
d) cobertura;
e) pisos;
f) paredes;
g) forros;
h) esquadrias;
i) impermeabilização;
j) demais elementos construtivos necessários à utilização segura da edificação.

1.5.1.3. Não serão admitidas imóveis que apresentem infiltrações, rachaduras estruturais, fissuras relevantes, recalques, umidade excessiva, mofo, danos à cobertura ou quaisquer

patologias construtivas que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a durabilidade da edificação.

1.5.2. Instalações Elétricas e Infraestrutura Tecnológica

1.5.2.1. A infraestrutura elétrica deverá possuir capacidade compatível com a demanda operacional da futura unidade, permitindo o funcionamento simultâneo de equipamentos de informática, impressoras, equipamentos audiovisuais, aparelhos de climatização, telefonia, iluminação e demais sistemas utilizados pelo CREMESP.

1.5.2.2. As instalações elétricas deverão observar as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 5410.

1.5.2.3. O imóvel deverá possuir, sempre que tecnicamente exigível:

a) circuitos independentes para iluminação;
b) circuitos independentes para tomadas de uso geral;
c) circuitos específicos para equipamentos de climatização;
d) infraestrutura para rede lógica e telefonia;
e) aterramento elétrico;
f) dispositivos DR;
g) dispositivos de proteção contra surtos (DPS).

1.5.2.4. A carga elétrica instalada deverá ser suficiente para atender integralmente às necessidades operacionais da unidade.

1.5.2.5. A copa deverá possuir infraestrutura elétrica compatível para utilização simultânea de equipamentos como geladeira, forno micro-ondas, cafeteira e demais equipamentos de pequeno porte.

1.5.3. Infraestrutura de Tecnologia da Informação

1.5.3.1. O imóvel deverá possuir condições para instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e telecomunicações, incluindo:

a) rede lógica;
b) telefonia;
c) internet banda larga;
d) cabeamento estruturado;
e) infraestrutura para equipamentos de rede.

1.5.3.2. Constituirá característica desejável a existência de infraestrutura tecnológica previamente instalada.

1.5.4. Climatização, Ventilação e Iluminação

1.5.4.1. O imóvel deverá possuir condições para instalação de sistema de climatização em todos os ambientes administrativos.

1.5.4.2. O sistema de iluminação deverá ser compatível com atividades administrativas, observando, sempre que aplicável, os níveis mínimos estabelecidos pelas normas técnicas.

1.5.4.3. Os sanitários deverão possuir ventilação natural ou sistema de exaustão mecânica.

1.5.5. Segurança Predial

1.5.5.1. O imóvel deverá possuir sistema de prevenção e combate a incêndio compatível com sua ocupação, comprovado mediante Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) vigente ou documento equivalente previsto na legislação aplicável.

1.5.5.2. Quando aplicável, o imóvel deverá possuir Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), em conformidade com a ABNT NBR 5419.

1.5.5.3. O imóvel deverá dispor de serviço presencial de controle de acesso em regime de funcionamento contínuo e ininterrupto (24 horas por dia).
1.5.5.4. O imóvel deverá possuir sistema de monitoramento por Circuito Fechado de Televisão (CFTV) nas áreas comuns e acessos principais, ou infraestrutura compatível para sua instalação, quando tecnicamente aplicável.
1.5.5.5. Quando existente no edifício, o grupo gerador deverá assegurar o funcionamento dos sistemas essenciais das áreas comuns durante eventual interrupção do fornecimento de energia elétrica.

1.5.6. Acessibilidade
1.5.6.1. O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade previstas na Lei nº 13.146/2015, na Lei nº 10.098/2000 e na ABNT NBR 9050.
1.5.6.2. Quando o imóvel ainda não atender integralmente às normas de acessibilidade, serão admitidas adequações, desde que:
a) sejam tecnicamente viáveis;
b) haja autorização do proprietário;
c) haja autorização do condomínio, quando aplicável.
1.5.6.3. Quando localizado em pavimento superior, o edifício deverá possuir elevador em perfeito funcionamento e compatível com as normas de acessibilidade.

1.5.7. Regularidade Jurídica e Operacional
1.5.7.1. O imóvel deverá apresentar plena regularidade jurídica, registral, urbanística e operacional.
1.5.7.2. O imóvel deverá estar livre de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos que inviabilizem sua locação ao CREMESP.
1.5.7.3. Para fins de comprovação da regularidade serão exigidos, quando aplicáveis conforme previsto no Edital:
a) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
b) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
c) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
d) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica e técnica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

1.5.8. Manutenção e Conservação
1.5.8.1. Durante toda a vigência contratual, competirá ao locador manter o imóvel em condições adequadas de segurança, conservação e funcionamento, realizando as manutenções de sua responsabilidade, especialmente aquelas previstas na Lei nº 8.245/1991.
1.5.8.2. Sempre que solicitado pela Administração, o locador deverá apresentar comprovantes das manutenções preventivas e corretivas exigidas pela legislação, incluindo, quando aplicável:
a) manutenção dos elevadores;
b) manutenção dos sistemas de climatização;
c) dedetização;
d) limpeza de reservatórios;
e) inspeções dos sistemas de prevenção contra incêndio;
f) demais certificados obrigatórios.

1.5.9. Constituirão características desejáveis do imóvel a existência de soluções que promovam eficiência energética, aproveitamento de iluminação e ventilação naturais, dispositivos economizadores de água, infraestrutura previamente instalada e demais recursos que contribuam para redução dos custos operacionais da futura unidade, sem caráter eliminatório.

1.6. Da Vistoria, Entrega e Recebimento do Imóvel

1.6.1. Após a seleção da proposta mais vantajosa e antes da assinatura do contrato, o imóvel será submetido à vistoria técnica pelo CREMESP, com a finalidade de verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, bem como avaliar o estado de conservação da edificação, de suas instalações e de seus sistemas prediais.
1.6.2. Caso a vistoria técnica identifique a necessidade de correções, complementações ou adequações necessárias ao atendimento dos requisitos previstos neste Termo de Referência, o locador deverá executá-las às suas expensas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da ciência da respectiva notificação, desde que tais adequações não inviabilizem a utilização do imóvel ou o cronograma de implantação da Delegacia Regional.
1.6.3. A entrega das chaves somente ocorrerá após a verificação do cumprimento das exigências estabelecidas neste Termo de Referência e da conclusão das adequações eventualmente determinadas pela Administração.
1.6.4. O recebimento do imóvel será formalizado mediante assinatura do Termo de Entrega das Chaves, ocasião em que será registrado o estado de conservação do imóvel e de suas instalações.
1.6.5. A realização da vistoria técnica e o recebimento do imóvel não afastam a responsabilidade do locador quanto à existência de vícios ocultos, defeitos construtivos ou irregularidades supervenientes de sua responsabilidade, observada as disposições da Lei nº 8.245/1991 e da legislação aplicável.

1.7. Valor Estimado da Contratação

1.7.1. O valor mensal estimado da contratação corresponde a R$ 17.100,39 (dezessete mil e cem reais e trinta e nove centavos).
1.7.2. Considerando a vigência contratual estimada de 60 (sessenta) meses, o valor global estimado da contratação corresponde a R$ 1.026.023,40 (um milhão, vinte e seis mil, vinte e três reais e quarenta centavos), possuindo caráter meramente referencial para fins de planejamento da contratação, estimativa orçamentária e instrução do processo administrativo.

2. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

2.1 Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que explorem ramo de atividade compatível com o objeto e que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

2.2 Não poderão participar deste certame:

a) interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Federal;

b) interessado que houver sido punido com impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Federal com fundamento no artigo 156, inciso III, da Lei 14.133/2021;

c) interessado em recuperação judicial, extrajudicial ou processo falimentar, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

c.1) O interessado em recuperação judicial ou extrajudicial poderá participar do procedimento licitatório, desde que atendidas as demais condições requeridas no certame e deferidas pelo juízo falimentar, devendo apresentar o plano de recuperação acolhido judicialmente na forma estatuída nos artigos 58 e 165 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005;

d) Interessados que mantenham vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou da entidade credenciante ou com agente público que desempenhe função no processo de contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

2.3 As consultas aos respectivos sites serão realizadas pelo CREMESP.

2.4 Na ocasião da contratação serão exigidos todos os documentos de habilitação e relativos à regularização do imóvel exigidos pela legislação.

3. DAS PROPOSTAS

3.1. As propostas deverão conter todas as especificações do imóvel e o preço mensal proposto.

3.2. As propostas deverão ser enviadas à Comissão de Contratação, que fará a análise em conjunto com a Seção de Delegacias Regionais se o imóvel atende às especificações requeridas.

3.3. A forma de envio das propostas será de forma eletrônica, por meio do e-mail: cpl@cremesp.org.br até o dia **27/08/2026**.

3.3.1. No e-mail deverão estar especificados no assunto: o número do Edital de Chamamento Público, o nome do proponente e a numeração do e-mail, caso forem mandados dois ou mais e-mails para compor a proposta, no formato"NN/TT", em que "NN" indica a ordem do envio e "TT", o número total de e-mails enviados.

3.4. Após a apresentação e análise das propostas, se verificado que só existe uma alternativa capaz de atender a demanda do CREMESP, iniciar-se-á o procedimento de contratação direta.

3.5. Se forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 74, § 5º, da Lei n. 14.133/2021, poderá haver a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

3.6. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.

3.7. As propostas deverão apresentar prazo de validade até 31 de dezembro do ano de publicação do Edital e permanecer válidas até o desfecho do procedimento de eventual locação.

4. DOS EFEITOS FINANCEIROS

4.1 Os efeitos financeiros da locação só serão produzidos a partir da assinatura do contrato de locação.

5. DO PAGAMENTO

5.1 O pagamento será efetuado após a assinatura do contrato de locação.

6. DAS CONDIÇÕES GERAIS

6.1 Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto à Seção de Delegacias Regionais do CREMESP.

6.1.1 A solicitação de esclarecimento poderá ser enviada por e-mail, para o endereço cpl@cremesp.org.br, até o 3º dia útil que anteceder a data fixada para entrega das PROPOSTAS.

6.2 O interessado fica ciente de que o CREMESP não está obrigado a locar o imóvel.

6.3 O CREMESP não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital.

6.4 O resultado será publicado no Portal da Transparência do CREMESP, no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e no Diário Oficial da União.

6.5 Após a publicação do resultado, os interessados poderão apresentar recurso em até 5 (cinco) dias, contados a partir da ciência ou divulgação oficial da decisão, devendo encaminhá-lo através do e-mail indicado no item 3.3, o qual será dirigido à referida Comissão de Contratação e ao Setor Requisitante, os quais poderão reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da apresentação ou, caso não a reconsidere, encaminhará à autoridade superior, no caso, o Presidente do CREMESP, o qual decidirá no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento dos autos.

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

Anexo I – Termo de Referência

Anexo II – Modelo de Proposta

Anexo III – Relação de documentos

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

SEÇÃO RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA: SEÇÃO DE DELEGACIAS REGIONAIS - SDR

TIPO: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto da presente contratação a locação de imóvel comercial, situado no município de São José do Rio Preto/SP, destinado à instalação e funcionamento da Delegacia Regional do Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo – CREMESP.
1.2. O imóvel deverá possuir características compatíveis com as necessidades institucionais da Autarquia, observando os requisitos mínimos de localização, acessibilidade, infraestrutura predial, segurança, disponibilidade de instalações adequadas ao atendimento ao público, desenvolvimento das atividades administrativas e suporte às ações fiscalizatórias realizadas pelo Conselho.
1.3. O imóvel deverá possuir área útil aproximada entre 120 m² e 150 m². Deverá atender aos requisitos institucionais do CREMESP quanto à localização, acessibilidade, infraestrutura predial, segurança, serviço presencial de controle de acesso em funcionamento contínuo e ininterrupto (24 horas por dia), disponibilidade de estacionamento, estado de conservação e condições de ocupação imediata, bem como dispor, em sua área comum, de auditório para realização de eventos institucionais e/ou salas de reunião.
1.4. O prazo inicial da contratação será de 60 (sessenta) meses, contado da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, desde que demonstrada a manutenção da vantajosidade para a Administração e observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e da legislação aplicável às locações de imóveis.
1.5. A presente contratação tem por finalidade viabilizar a abertura da Delegacia Regional do CREMESP em São José do Rio Preto/SP, ampliando a capacidade de atendimento aos médicos da região, fortalecendo as atividades fiscalizatórias e promovendo maior eficiência na prestação dos serviços institucionais desenvolvidos pela Autarquia.
1.6. A seleção do imóvel observará os requisitos técnicos estabelecidos neste Termo de Referência, bem como os critérios de seleção definidos no Chamamento Público, visando à escolha da proposta que apresente a melhor relação entre adequação técnica, funcionalidade e vantajosidade para a Administração.

2. FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVAS

2.1. O Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo (CREMESP), autarquia federal, sem fins lucrativos, trabalha em benefício da sociedade, na supervisão da ética profissional médica por meio de ações regulamentadoras, fiscalizadoras, judicantes, cartoriais e ações educacionais, com o estímulo à educação continuada, além de atuação em políticas para a promoção da saúde.
2.2. A presente contratação tem por finalidade viabilizar a abertura da Delegacia Regional do CREMESP no município de São José do Rio Preto/SP, proporcionando estrutura adequada para o desenvolvimento das atividades administrativas, fiscalizatórias, institucionais e de atendimento aos profissionais médicos abrangidos pela região.
2.3. A necessidade da contratação decorre de deliberação da Diretoria do CREMESP, formalizada

durante a 251ª Reunião de Diretoria, realizada em 14 de maio de 2026, ocasião em que foi reconhecida a relevância estratégica da abertura da Delegacia Regional de São José do Rio Preto, considerando a importância da região para a atuação institucional da Autarquia e a necessidade de ampliação da capacidade de atendimento aos médicos jurisdicionados.

2.4. A futura unidade regional abrangerá área de atuação composta por 97 municípios e aproximadamente 7.866 médicos regularmente inscritos, constituindo uma das mais importantes regiões do Estado de São Paulo sob a perspectiva da atividade médica, da concentração de estabelecimentos de saúde e da demanda por serviços prestados pelo Conselho.

2.5. A contratação será aplicada diretamente na instalação e funcionamento da futura Delegacia Regional de São José do Rio Preto, que servirá como ponto de apoio para atendimento aos médicos, recepção de demandas administrativas, realização de atividades fiscalizatórias, reuniões institucionais, atividades cartoriais, apoio às ações educacionais e demais atribuições legais da Autarquia.

2.6. O quantitativo previsto corresponde à locação de 01 (um) imóvel comercial com área útil aproximada entre 120 m² e 150 m², metragem definida a partir do dimensionamento das necessidades operacionais da unidade, considerando a previsão inicial de lotação de 03 colaboradores administrativos, 03 Delegados, 01 Conselheiro e 01 Médico Fiscal, além dos espaços necessários para recepção, atendimento ao público, salas administrativas, sala de reuniões, arquivo, copa e áreas de apoio.

2.7. Trata-se de demanda contínua e permanente, uma vez que o imóvel será destinado ao funcionamento regular da Delegacia Regional durante toda a vigência da contratação, constituindo requisito indispensável para o exercício das competências institucionais do CREMESP na região.

2.8. As características exigidas para o imóvel decorrem diretamente das necessidades operacionais da Administração, especialmente quanto à localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura predial, segurança, disponibilidade de estacionamento, facilidade de acesso ao público e adequação às atividades administrativas e fiscalizatórias desenvolvidas pelo Conselho.

2.9. A exigência de localização em região dotada de infraestrutura urbana consolidada e próxima aos principais polos médico-hospitalares do município busca facilitar o acesso dos profissionais médicos, colaboradores, conselheiros, delegados e demais usuários dos serviços prestados pelo CREMESP, contribuindo para maior eficiência administrativa e melhor atendimento ao interesse público.

2.10. Considerando a natureza do objeto, a solução mais adequada consiste na locação de uma única unidade imobiliária apta a concentrar todas as atividades institucionais da Delegacia Regional. O eventual parcelamento da solução comprometeria a funcionalidade da unidade, elevaria custos operacionais, dificultaria a gestão administrativa e prejudicaria a eficiência dos serviços prestados.

2.11. A contratação pretendida encontra-se alinhada aos objetivos estratégicos do CREMESP relacionados à ampliação da capacidade de atendimento institucional, fortalecimento das ações fiscalizatórias, melhoria da prestação de serviços aos médicos e incremento da eficiência administrativa, contribuindo para o adequado cumprimento das competências legais atribuídas à Autarquia.

2.12. Esta contratação obedecerá ao disposto na Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitações e contratos administrativos, bem como às demais disposições legais e normativas aplicáveis à matéria.

2.13. Demais fundamentações, levantamentos de mercado, análises técnicas, estudos de viabilidade, estimativas de custos, avaliação das alternativas imobiliárias e justificativas da solução escolhida encontram-se detalhados nos Estudos Técnicos Preliminares – ETP, que integram o presente processo administrativo e servem de suporte à presente contratação. Os requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência decorrem diretamente das conclusões constantes dos Estudos Técnicos Preliminares, especialmente da análise da necessidade administrativa, do levantamento de mercado, da avaliação das alternativas disponíveis e da solução considerada mais

vantajosa para a Administração.

3. DETALHAMENTO DO OBJETO

3.1. Especificações da Solução Pretendida

3.1.1. Constitui objeto da presente contratação a locação de imóvel comercial destinado à instalação e ao funcionamento da Delegacia Regional do Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo – CREMESP, no município de São José do Rio Preto/SP.
3.1.2. A seleção do imóvel será precedida de Chamamento Público destinado à prospecção do mercado imobiliário, visando identificar imóvel que atenda às especificações técnicas, operacionais, funcionais e documentais estabelecidas neste Termo de Referência.
3.1.3. O imóvel deverá atender às necessidades administrativas, institucionais, fiscalizatórias e de atendimento ao público do CREMESP, observando os requisitos mínimos relativos à localização, características físicas, infraestrutura predial, acessibilidade, segurança, regularidade documental e condições de ocupação estabelecidos neste Termo de Referência.
3.1.4. Os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência possuem natureza mínima, admitindo-se a oferta de imóveis que apresentem características superiores às especificadas, desde que atendam ao interesse público e às necessidades operacionais da Administração.
3.1.5. O imóvel deverá ser disponibilizado para entrega ao CREMESP imediatamente após a assinatura do contrato, em condições adequadas de uso e ocupação, dispensadas reformas estruturais ou intervenções de grande porte a cargo da Administração. Serão admitidas apenas adaptações internas de pequeno porte, necessárias à implantação do layout institucional, da infraestrutura de tecnologia da informação, comunicação visual, mobiliário e demais instalações operacionais do CREMESP.

3.2. Requisitos de Localização

3.2.1. O imóvel deverá estar localizado no Município de São José do Rio Preto/SP, em área urbana consolidada, dotada de infraestrutura pública adequada e compatível com o funcionamento de unidade administrativa destinada ao atendimento ao público.
3.2.2. Preferencialmente, o imóvel deverá situar-se na Região Sul do município, nos bairros Nova Redentora, Redentora, Jardim Vivendas, Área Central ou em outras localidades que apresentem características urbanísticas, logísticas e funcionais equivalentes, capazes de atender às necessidades institucionais do CREMESP.
3.2.3. A priorização das regiões mencionadas possui caráter exclusivamente técnico e decorre da maior concentração de hospitais, clínicas, consultórios médicos, laboratórios, centros diagnósticos, instituições de ensino na área da saúde e demais estabelecimentos relacionados ao exercício da medicina, não constituindo requisito eliminatório, desde que outras localidades demonstrem condições equivalentes de atendimento aos objetivos da contratação.
3.2.4. O imóvel deverá possuir fácil acesso por vias pavimentadas, permitindo o deslocamento de usuários, colaboradores, veículos oficiais, fornecedores e prestadores de serviço, bem como estar atendido por transporte público regular.
3.2.5. A região deverá dispor de infraestrutura urbana consolidada, incluindo, preferencialmente:
a) instituições financeiras;
b) agências dos Correios;
c) farmácias;

d) restaurantes;
e) estacionamentos;
f) serviços públicos e privados compatíveis com o funcionamento da unidade.

3.2.6. Constituirá característica desejável a proximidade com hospitais, clínicas, consultórios médicos, centros diagnósticos, faculdades de medicina, instituições de ensino superior na área da saúde e demais estabelecimentos vinculados ao exercício da medicina.

3.2.7. O imóvel deverá localizar-se em região que apresente condições adequadas de segurança pública, iluminação urbana, circulação de pedestres e acesso de veículos, proporcionando condições adequadas para o funcionamento da unidade e para o atendimento aos usuários.

3.2.8. O imóvel não poderá estar situado em área sujeita a alagamentos, enchentes, deslizamentos ou outras condições que possam comprometer a segurança da edificação, a continuidade dos serviços ou o acesso dos usuários.

3.2.9. O imóvel deverá possuir, preferencialmente, vaga(s) privativa(s) de estacionamento vinculada(s) à unidade, admitindo-se solução equivalente quando houver oferta suficiente de estacionamentos públicos ou privados em seu entorno imediato, sem prejuízo da operacionalidade da Delegacia Regional.

3.2.10. Quando localizado em edifício comercial ou condomínio edilício, o imóvel deverá possuir condições de funcionamento compatíveis com as atividades institucionais do CREMESP, recepção e serviço de controle de acesso presencial em regime de funcionamento contínuo e ininterrupto, 24 (vinte e quatro) horas por dia permitindo o acesso de usuários, colaboradores e prestadores de serviço durante o horário regular de expediente da Autarquia e, quando necessário, para realização de reuniões, audiências e eventos institucionais em horários previamente autorizados.

3.2.11. O empreendimento deve conter em sua área comum auditório para eventos e/ou salas de reunião.

3.3. Características Físicas do Imóvel

3.3.1. O imóvel deverá possuir área privativa útil entre 120 m² (cento e vinte metros quadrados) e 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

3.3.2. A configuração física do imóvel deverá permitir a implantação da estrutura necessária ao funcionamento da Delegacia Regional, contemplando, no mínimo:

a) recepção e sala de espera;
b) área de atendimento ao público;
c) salas administrativas;
d) sala destinada aos Delegados Regionais e Conselheiros;
e) sala para realização de audiências, reuniões institucionais, treinamentos e sessões de Câmara, quando necessário;
f) arquivo;
g) copa ou cozinha, ou infraestrutura adequada para sua implantação;
h) no mínimo 02 (dois) sanitários, sendo preferencialmente um adaptado às normas de acessibilidade ou, alternativamente, que o edifício possua sanitário acessível nas áreas comuns;
i) áreas de circulação e apoio compatíveis com o funcionamento da unidade.

3.3.3. Será admitido imóvel já compartimentado ou espaço livre que permita a implantação de layout personalizado pelo CREMESP, desde que não sejam necessárias intervenções estruturais de grande porte.

3.3.4. O imóvel deverá apresentar condições físicas que permitam sua ocupação imediata, admitindo-se apenas adequações internas de pequeno porte relacionadas à instalação de mobiliário,

comunicação visual, tecnologia da informação, divisórias, climatização ou outras adaptações operacionais de interesse da Administração.

3.3.5. O imóvel deverá possuir infraestrutura compatível para instalação de equipamentos de informática, telefonia, rede lógica, internet banda larga, sistemas audiovisuais e demais recursos tecnológicos utilizados pelo CREMESP, admitindo-se adaptações quando tecnicamente viáveis.

3.3.6. O imóvel deverá possuir, preferencialmente, **01 (uma) ou 02 (duas) vagas privativas de estacionamento**, vinculadas à unidade, devidamente regularizadas e compatíveis com a legislação municipal, admitindo-se solução equivalente quando houver disponibilidade de estacionamentos públicos ou privados em seu entorno imediato.

3.3.7. Será considerada característica favorável a existência de infraestrutura previamente instalada, tais como:

a) divisórias;
b) forro;
c) sistema de climatização;
d) rede lógica estruturada;
e) mobiliário corporativo;
f) iluminação adequada;
g) demais benfeitorias que reduzam a necessidade de adaptações pelo CREMESP.

3.3.8. Quando localizado em edifício comercial ou condomínio edilício, constituirá requisito obrigatório indispensável a existência de auditório, salas de reunião ou outros espaços compartilhados que possam atender às necessidades institucionais do CREMESP, quando disponíveis.

3.3.8.1. O imóvel deverá estar inserido em edificação que disponha de recepção e serviço de controle de acesso presencial em regime de funcionamento contínuo e ininterrupto, 24 (vinte e quatro) horas por dia, garantindo condições adequadas de segurança e acesso às dependências do CREMESP durante o horário regular de expediente e, quando necessário, em horários previamente autorizados para realização de reuniões, audiências, eventos institucionais ou outras atividades relacionadas às atribuições da Autarquia.

3.3.9. Estado de Conservação.

3.3.9.1. O imóvel deverá apresentar adequado estado de conservação, encontrando-se em condições compatíveis com sua utilização imediata, não sendo admitidas patologias construtivas que comprometam sua segurança, funcionalidade ou habitabilidade.

3.3.9.2. As paredes, pisos, revestimentos, forros, esquadrias, cobertura e demais elementos construtivos deverão apresentar bom estado de conservação, sem infiltrações, umidade excessiva, mofo, rachaduras, fissuras, recalques estruturais ou outros defeitos que possam comprometer sua utilização.

3.3.10. Idade da Edificação e Reformas

3.3.10.1. Serão aceitos imóveis independentemente da data de sua construção, desde que apresentem adequado estado de conservação, segurança, funcionalidade e atendam integralmente aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

3.3.10.2. Caso a edificação possua mais de 20 (vinte) anos de construção, deverá ter sido submetida à reforma ou modernização relevante realizada nos últimos 03 (três) anos, capaz de assegurar condições adequadas de segurança, funcionalidade, conservação e desempenho das instalações durante toda a vigência contratual.

3.3.10.3. Para os fins do item anterior, poderão ser considerados serviços de reforma ou modernização relacionados, entre outros, à substituição ou adequação das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, cobertura, impermeabilização, esquadrias, elevadores, sistemas de prevenção e combate a incêndio, acessibilidade ou demais componentes prediais.

3.3.10.4. A Administração poderá solicitar documentos, laudos técnicos, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), declarações ou outros elementos que comprovem a realização das reformas ou a adequada conservação da edificação, bem como realizar vistoria técnica para verificar as condições do imóvel.

3.3.11. Condições Funcionais
3.3.11.1. O imóvel deverá apresentar condições compatíveis com o horário de funcionamento institucional do CREMESP, compreendido, ordinariamente, entre 08h00 e 19h00, permitindo, quando necessário, a realização de reuniões, audiências, treinamentos ou eventos institucionais em horários estendidos, até às 23h00**,** especialmente quando localizado em edifício comercial.
3.3.11.2. As características físicas do imóvel deverão possibilitar futuras adaptações internas, desde que não impliquem alteração da estrutura da edificação e observadas as autorizações do proprietário e do condomínio, quando aplicáveis.
3.3.11.3. O imóvel deverá possuir condições que permitam a implantação da identidade visual institucional do CREMESP, observadas as normas do condomínio e da legislação municipal aplicável.

3.4. Infraestrutura Predial, Segurança, Acessibilidade e Regularidade do Imóvel

3.4.1. Condições Gerais de Ocupação
3.4.1.1. O imóvel deverá ser entregue em plenas condições de uso e ocupação, apto ao funcionamento imediato da Delegacia Regional do CREMESP, dispensando reformas estruturais ou intervenções de grande porte por parte da Administração.
3.4.1.2. As instalações prediais deverão apresentar adequado estado de conservação e funcionamento, abrangendo, no mínimo:
a) instalações elétricas;
b) instalações hidráulicas;
c) instalações sanitárias;
d) cobertura;
e) pisos;
f) paredes;
g) forros;
h) esquadrias;
i) impermeabilização;
j) demais elementos construtivos necessários à utilização segura da edificação.
3.4.1.3. Não serão admitidas imóveis que apresentem infiltrações, rachaduras estruturais, fissuras relevantes, recalques, umidade excessiva, mofo, danos à cobertura ou quaisquer patologias construtivas que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a durabilidade da edificação.

3.4.2. Instalações Elétricas e Infraestrutura Tecnológica
3.4.2.1. A infraestrutura elétrica deverá possuir capacidade compatível com a demanda operacional da futura unidade, permitindo o funcionamento simultâneo de equipamentos de informática, impressoras, equipamentos audiovisuais, aparelhos de climatização, telefonia, iluminação e demais sistemas utilizados pelo CREMESP.
3.4.2.2. As instalações elétricas deverão observar as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 5410.
3.4.2.3. O imóvel deverá possuir, sempre que tecnicamente exigível:
a) circuitos independentes para iluminação;
b) circuitos independentes para tomadas de uso geral;
c) circuitos específicos para equipamentos de climatização;

d) infraestrutura para rede lógica e telefonia;
e) aterramento elétrico;
f) dispositivos DR;
g) dispositivos de proteção contra surtos (DPS).
3.4.2.4. A carga elétrica instalada deverá ser suficiente para atender integralmente às necessidades operacionais da unidade.
3.4.2.5. A copa deverá possuir infraestrutura elétrica compatível para utilização simultânea de equipamentos como geladeira, forno micro-ondas, cafeteira e demais equipamentos de pequeno porte.

3.4.3. Infraestrutura de Tecnologia da Informação
3.4.3.1. O imóvel deverá possuir condições para instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e telecomunicações, incluindo:
a) rede lógica;
b) telefonia;
c) internet banda larga;
d) cabeamento estruturado;
e) infraestrutura para equipamentos de rede.
3.4.3.2. Constituirá característica desejável a existência de infraestrutura tecnológica previamente instalada.

3.4.4. Climatização, Ventilação e Iluminação
3.4.4.1. O imóvel deverá possuir condições para instalação de sistema de climatização em todos os ambientes administrativos.
3.4.4.2. O sistema de iluminação deverá ser compatível com atividades administrativas, observando, sempre que aplicável, os níveis mínimos estabelecidos pelas normas técnicas.
3.4.4.3. Os sanitários deverão possuir ventilação natural ou sistema de exaustão mecânica.

3.4.5. Segurança Predial
3.4.5.1. O imóvel deverá possuir sistema de prevenção e combate a incêndio compatível com sua ocupação, comprovado mediante Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) vigente ou documento equivalente previsto na legislação aplicável.
3.4.5.2. Quando aplicável, o imóvel deverá possuir Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), em conformidade com a ABNT NBR 5419.
3.4.5.3. O imóvel deverá dispor de serviço presencial de controle de acesso em regime de funcionamento contínuo e ininterrupto (24 horas por dia).
3.4.5.4. O imóvel deverá possuir sistema de monitoramento por Circuito Fechado de Televisão (CFTV) nas áreas comuns e acessos principais, ou infraestrutura compatível para sua instalação, quando tecnicamente aplicável.
3.4.5.5. Quando existente no edifício, o grupo gerador deverá assegurar o funcionamento dos sistemas essenciais das áreas comuns durante eventual interrupção do fornecimento de energia elétrica.

3.4.6. Acessibilidade
3.4.6.1. O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade previstas na Lei nº 13.146/2015, na Lei nº 10.098/2000 e na ABNT NBR 9050.
3.4.6.2. Quando o imóvel ainda não atender integralmente às normas de acessibilidade, serão admitidas adequações, desde que:
a) sejam tecnicamente viáveis;

b) haja autorização do proprietário;
c) haja autorização do condomínio, quando aplicável.
3.4.6.3. Quando localizado em pavimento superior, o edifício deverá possuir elevador em perfeito funcionamento e compatível com as normas de acessibilidade.

3.4.7. Regularidade Jurídica e Operacional
3.4.7.1. O imóvel deverá apresentar plena regularidade jurídica, registral, urbanística e operacional.
3.4.7.2. O imóvel deverá estar livre de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos que inviabilizem sua locação ao CREMESP.
3.4.7.3. Para fins de comprovação da regularidade serão exigidos, quando aplicáveis conforme previsto no Edital:
a) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
b) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
c) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
d) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica e técnica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

3.4.8. Manutenção e Conservação
3.4.8.1. Durante toda a vigência contratual, competirá ao locador manter o imóvel em condições adequadas de segurança, conservação e funcionamento, realizando as manutenções de sua responsabilidade, especialmente aquelas previstas na Lei nº 8.245/1991.
3.4.8.2. Sempre que solicitado pela Administração, o locador deverá apresentar comprovantes das manutenções preventivas e corretivas exigidas pela legislação, incluindo, quando aplicável:
a) manutenção dos elevadores;
b) manutenção dos sistemas de climatização;
c) dedetização;
d) limpeza de reservatórios;
e) inspeções dos sistemas de prevenção contra incêndio;
f) demais certificados obrigatórios.

3.4.9. Constituirão características desejáveis do imóvel a existência de soluções que promovam eficiência energética, aproveitamento de iluminação e ventilação naturais, dispositivos economizadores de água, infraestrutura previamente instalada e demais recursos que contribuam para redução dos custos operacionais da futura unidade, sem caráter eliminatório.

3.5. Da Vistoria, Entrega e Recebimento do Imóvel
3.5.1. Após a seleção da proposta mais vantajosa e antes da assinatura do contrato, o imóvel será submetido à vistoria técnica pelo CREMESP, com a finalidade de verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, bem como avaliar o estado de conservação da edificação, de suas instalações e de seus sistemas prediais.
3.5.2. Caso a vistoria técnica identifique a necessidade de correções, complementações ou adequações necessárias ao atendimento dos requisitos previstos neste Termo de Referência, o locador deverá executá-las às suas expensas, no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contado da ciência da respectiva notificação, desde que tais adequações não inviabilizem a utilização do imóvel ou o cronograma de implantação da Delegacia Regional.

3.5.3. A entrega das chaves somente ocorrerá após a verificação do cumprimento das exigências estabelecidas neste Termo de Referência e da conclusão das adequações eventualmente determinadas pela Administração.
3.5.4. O recebimento do imóvel será formalizado mediante assinatura do Termo de Entrega das Chaves, ocasião em que será registrado o estado de conservação do imóvel e de suas instalações.
3.5.5. A realização da vistoria técnica e o recebimento do imóvel não afastam a responsabilidade do locador quanto à existência de vícios ocultos, defeitos construtivos ou irregularidades supervenientes de sua responsabilidade, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991 e da legislação aplicável.

3.6. Valor Estimado da Contratação
3.6.1. O valor mensal estimado da contratação corresponde a R$ 17.100,39 (dezessete mil e cem reais e trinta e nove centavos).
3.6.2. Considerando a vigência contratual estimada de 60 (sessenta) meses, o valor global estimado da contratação corresponde a R$ 1.026.023,40 (um milhão, vinte e seis mil, vinte e três reais e quarenta centavos), possuindo caráter meramente referencial para fins de planejamento da contratação, estimativa orçamentária e instrução do processo administrativo.

4. PRAZO E CONDIÇÕES DE ENTREGA

4.1. Após a formalização da contratação, o LOCADOR deverá disponibilizar o imóvel ao CREMESP em condições adequadas de uso e ocupação, observadas as exigências previstas neste Termo de Referência.
4.2. A disponibilização do imóvel compreende a entrega das chaves, a apresentação da documentação necessária à ocupação do imóvel e a comprovação de sua regularidade perante **os órgãos competentes.**
4.3. O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos que possam comprometer sua utilização pelo CREMESP, encontrando-se em condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, fiscalizatórias, institucionais e de atendimento ao público.

4.4. Da Vistoria Inicial e Recebimento do Imóvel
4.4.1. Após a definição do imóvel a ser locado e antes da assinatura do contrato, deverá ser realizada vistoria técnica inicial pela equipe designada pelo CREMESP, com a finalidade de verificar as condições físicas, estruturais, operacionais, documentais e de conservação do imóvel.
4.4.2. A vistoria deverá ser formalizada mediante relatório técnico contendo registros fotográficos e descrição detalhada das condições verificadas no imóvel e em suas instalações.
4.4.3. Caso sejam identificadas inadequações, inconformidades ou pendências que não impeçam a utilização do imóvel, estas deverão ser formalmente comunicadas ao LOCADOR para correção, complementação ou regularização no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, salvo prazo diverso devidamente justificado e aceito pela Administração.

4.4.4. Os custos decorrentes de correções estruturais, regularizações prediais, adequações de instalações e demais providências necessárias para entrega do imóvel em condições adequadas de utilização serão de responsabilidade exclusiva do LOCADOR.
4.4.5. Após a vistoria inicial e formalização do contrato, o imóvel deverá ser provisoriamente entregue ao CREMESP mediante disponibilização das chaves, em condições de salubridade, segurança, funcionamento e ocupação.
4.4.6. O recebimento definitivo do imóvel ocorrerá após a verificação do atendimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo contrato.

4.5. Adequações e Benfeitorias
4.5.1. O CREMESP poderá executar adequações internas, alterações de layout, instalações de mobiliário, equipamentos, redes lógicas, sistemas de telefonia, segurança eletrônica, climatização e demais intervenções necessárias ao adequado funcionamento da unidade regional.
4.5.2. As adequações realizadas pelo CREMESP deverão observar as disposições contratuais e legais aplicáveis, especialmente quanto à preservação da integridade estrutural do imóvel.
4.5.3. As benfeitorias necessárias realizadas pelo CREMESP, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas pelo LOCADOR, observarão as disposições da Lei nº 8.245/1991, especialmente seus arts. 35 e 36, bem como as cláusulas contratuais aplicáveis.
4.5.4. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas pelo CREMESP ao término da locação, desde que sua retirada não comprometa a integridade do imóvel.

4.6. Vigência Contratual
4.6.1. O contrato decorrente da presente contratação terá vigência inicial de 60 (sessenta) meses, contados da data de sua assinatura, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.
4.6.2. Os efeitos financeiros da contratação terão início somente após a efetiva entrega das chaves ao CREMESP, mediante termo específico precedido da vistoria técnica prevista neste instrumento.
4.6.3. Durante a execução contratual, o CREMESP realizará periodicamente a avaliação da manutenção da vantajosidade da locação e da compatibilidade do valor contratual com os preços praticados pelo mercado imobiliário local.
4.6.4. Caso não haja interesse na continuidade da locação ao término da vigência contratual, o LOCADOR deverá comunicar formalmente sua decisão ao CREMESP com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.
4.6.5. O LOCADOR obriga-se a manter, durante toda a vigência contratual, as condições que fundamentaram a seleção do imóvel, especialmente quanto à regularidade documental, condições estruturais, acessibilidade, segurança e aptidão para o desenvolvimento das atividades institucionais do CREMESP.
4.6.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo CREMESP, salvo os desgastes naturais do uso normal.
4.6.7. Eventuais prorrogações deverão ser precedidas de manifestação da área técnica competente quanto à manutenção da vantajosidade da contratação, da adequação do imóvel às necessidades da Administração e da existência de disponibilidade orçamentária.

4.7. Prorrogação de Prazos
4.7.1. Eventuais solicitações de prorrogação dos prazos previstos neste Termo de Referência somente poderão ser admitidas nas seguintes hipóteses:
a) superveniência de fato excepcional ou imprevisível, estranho à vontade das partes, que altere fundamentalmente as condições de execução contratual;
b) impedimento de execução decorrente de ato ou fato de terceiro devidamente comprovado;

c) omissão ou atraso de providências atribuídas ao CREMESP que impactem diretamente o cumprimento das obrigações contratuais;
d) demais hipóteses legalmente admitidas e devidamente justificadas.
4.7.2. A solicitação deverá ser formalizada pelo interessado, acompanhada dos documentos comprobatórios pertinentes e submetida à análise e aprovação da Administração.
4.7.3. A eventual prorrogação de prazo não implicará alteração automática das demais condições contratuais, permanecendo inalteradas as obrigações assumidas pelas partes, salvo quando expressamente ajustado mediante termo aditivo.

5. DA GARANTIA DO OBJETO

5.1. O LOCADOR deverá garantir que o imóvel objeto da contratação permanecerá, durante toda a vigência contratual, em condições adequadas de segurança, habitabilidade, funcionalidade, acessibilidade e utilização para os fins institucionais a que se destina, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), do Código Civil e demais normas aplicáveis.
5.2. O LOCADOR responderá pelos vícios, defeitos, falhas construtivas ou problemas estruturais existentes no imóvel que comprometam sua utilização regular pelo CREMESP, ainda que constatados após o início da ocupação, desde que não decorram de mau uso ou utilização inadequada por parte da Administração.
5.3. Durante toda a vigência contratual, caberá ao LOCADOR promover, às suas expensas, os reparos e correções relacionados à estrutura do imóvel, abrangendo, quando aplicável, cobertura, fundações, fachadas, instalações hidráulicas e elétricas estruturais, redes permanentes, sistemas prediais incorporados e demais elementos cuja responsabilidade lhe seja atribuída pela legislação vigente.
5.4. Constatada qualquer irregularidade que comprometa a utilização do imóvel, a segurança dos usuários ou a continuidade das atividades institucionais do CREMESP, o LOCADOR será formalmente notificado para adoção das providências cabíveis.
5.5. O LOCADOR deverá manifestar-se formalmente no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento da notificação, informando as providências que serão adotadas e o respectivo cronograma para solução da ocorrência.
5.6. Nas situações que envolvam risco à segurança das pessoas, à integridade do patrimônio público ou à continuidade das atividades da Delegacia Regional, o LOCADOR deverá adotar as providências necessárias de forma imediata ou em prazo compatível com a urgência da situação, independentemente das demais obrigações previstas contratualmente.
5.7. A garantia de adequação do imóvel constitui obrigação permanente do LOCADOR durante toda a vigência da contratação, devendo ser mantidas as condições que fundamentaram a seleção do imóvel pela Administração, especialmente quanto à segurança, funcionalidade, acessibilidade e regularidade de utilização.
5.8. O LOCADOR deverá indicar formalmente, até a assinatura do contrato, representante responsável pela interlocução junto ao gestor e ao fiscal da contratação, informando nome completo, telefone e endereço eletrônico para recebimento de notificações, solicitações e demais comunicações relacionadas à execução contratual.
5.9. O atendimento às notificações emitidas pelo CREMESP não afasta a responsabilidade do LOCADOR pela adequada manutenção das condições de uso do imóvel, permanecendo integralmente responsável pelas obrigações decorrentes da legislação aplicável e das cláusulas contratuais.
5.10. O descumprimento das obrigações previstas neste capítulo poderá ensejar a adoção das medidas contratuais cabíveis, inclusive a aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade civil do LOCADOR pelos danos eventualmente causados à

Administração.
5.11. A realização de reparos ou manutenções pelo LOCADOR deverá ocorrer de forma a causar a menor interferência possível nas atividades da Delegacia Regional, devendo, sempre que viável, ser previamente ajustada com o gestor do contrato, ressalvadas as situações emergenciais.

6. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações orçamentárias próprias do Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo – CREMESP, observada a natureza jurídica do futuro contratado e a disponibilidade orçamentária e financeira de cada exercício.
6.2. Para fins de classificação contábil, serão utilizadas as seguintes rubricas orçamentárias:
a. Pessoa Física: 6.2.2.1.1.33.90.36.005 – Locação de Imóveis;
b. Pessoa Jurídica: 6.2.2.1.1.33.90.39.005 – Locação de Imóveis.
6.3. Considerando que a contratação possui natureza continuada e vigência inicial de 60 (sessenta) meses, as despesas correspondentes serão executadas de forma parcelada ao longo dos exercícios financeiros abrangidos pela contratação, observadas as dotações consignadas nos respectivos orçamentos anuais e a disponibilidade financeira da Autarquia.
6.4. A celebração do contrato e sua execução ficarão condicionadas à existência de dotação orçamentária suficiente, em conformidade com as normas de direito financeiro, com a Lei nº 14.133/2021 e com os procedimentos internos do CREMESP.
6.5. O valor estimado da contratação foi definido com base no Estudo de Preços que integra o processo administrativo, possuindo caráter referencial para fins de planejamento orçamentário, sem prejuízo da apuração da vantajosidade da proposta a ser selecionada no procedimento de contratação.

7. CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

7.1. Os interessados serão selecionados por meio de procedimento de Chamamento Público destinado à prospecção do mercado imobiliário local, visando à identificação de imóveis aptos a atender às necessidades da futura Delegacia Regional de São José do Rio Preto/SP.
7.1.1. O Chamamento Público terá caráter exclusivamente prospectivo e não vincula a Administração à contratação de qualquer imóvel ofertado, servindo para identificar alternativas disponíveis e subsidiar a instrução do processo administrativo.
7.2. As propostas deverão conter, no mínimo:
a) identificação completa do proprietário ou representante legal;
b) endereço completo do imóvel;
c) documentação comprobatória da propriedade ou posse legítima do imóvel;
d) descrição detalhada das características físicas e funcionais do imóvel;
e) área útil disponível;
f) quantidade de vagas de estacionamento;
g) valor mensal pretendido para locação;
h) prazo de validade da proposta até 31 de dezembro do exercício de publicação do Edital ou até a conclusão do procedimento administrativo, o que ocorrer primeiro;
i) demais documentos exigidos no Edital de Chamamento Público.
7.3. As propostas serão analisadas pela Seção de Delegacias Regionais – SDR e demais áreas técnicas eventualmente envolvidas, visando verificar a aderência dos imóveis ofertados aos requisitos

estabelecidos neste Termo de Referência.

7.4. A análise técnica observará, exclusivamente os critérios previstos neste Termo de Referência:

a) localização do imóvel;
b) área útil disponível;
c) acessibilidade;
d) condições estruturais e de conservação;
e) infraestrutura predial;
f) disponibilidade de estacionamento;
g) regularidade documental;
h) condições de segurança;
i) adequação às atividades institucionais do CREMESP;
j) economicidade da proposta apresentada.

7.4.1. A avaliação técnica observará exclusivamente os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e no Edital do Chamamento Público, especialmente quanto à localização, acessibilidade, infraestrutura predial, estado de conservação, regularidade documental, custo global de ocupação e adequação às necessidades institucionais do CREMESP.

7.5. O CREMESP poderá promover diligências, solicitar documentos complementares e realizar vistoria técnica nos imóveis ofertados, sempre que entender necessário à adequada instrução do processo.

7.6. Concluída a fase de análise, será elaborado relatório técnico circunstanciado contendo a avaliação das propostas recebidas e a indicação dos imóveis considerados aptos ao atendimento da necessidade administrativa.

7.7. Na hipótese de restar demonstrado que apenas um imóvel atende às necessidades institucionais do CREMESP e aos requisitos técnicos definidos neste Termo de Referência e nos Estudos Técnicos Preliminares, poderá ser instaurado procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7.8. Caso sejam identificados dois ou mais imóveis aptos a atender integralmente à necessidade administrativa, o CREMESP avaliará a solução juridicamente mais adequada ao caso concreto, observando os requisitos previstos na Lei nº 14.133/2021, inclusive quanto à eventual caracterização ou não da inviabilidade de competição.

7.9. A participação no Chamamento Público não gera qualquer direito à contratação, nem obrigação de locação por parte do CREMESP, constituindo mera etapa de prospecção e identificação de alternativas imobiliárias disponíveis no mercado.

7.10. O CREMESP não efetuará pagamento de quaisquer valores referentes à corretagem, intermediação imobiliária, assessoria, comissão ou despesas similares decorrentes da participação dos interessados no Chamamento Público ou da eventual contratação.

7.11. A escolha do imóvel observará os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência, economicidade, razoabilidade, motivação e interesse público, bem como os critérios técnicos e mercadológicos definidos neste Termo de Referência.

8. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

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

8.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
8.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante do locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
8.5. Após a assinatura do contrato, o gestor e o fiscal poderão realizar reunião inicial com o LOCADOR ou seu representante para alinhamento das condições de execução contratual, definição dos canais de comunicação, apresentação das responsabilidades das partes e esclarecimento das obrigações previstas no contrato.

Do Fiscal do contrato

8.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).
8.7. O fiscal do contrato acompanhará sua execução, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para o Cremesp, contemplando as seguintes atribuições:
a. Anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);
b. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, emitir notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);
c. Informar ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).
d. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).
e. Comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à sua prorrogação. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).
f. Verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhar o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).
g. Caso ocorra descumprimento das obrigações previstas no contrato, o fiscal atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).
8.7.1. Nas contratações de locação imobiliária, a fiscalização compreenderá especialmente a verificação da manutenção das condições físicas, estruturais, documentais, operacionais e de segurança que fundamentaram a escolha do imóvel pela Administração.

Do Gestor do contrato

8.8. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências e das alterações.
8.8.1. Compete ao Gestor do Contrato acompanhar a vantajosidade econômica da contratação, promovendo periodicamente pesquisas de mercado e avaliações imobiliárias simplificadas quando necessárias à instrução de eventuais prorrogações contratuais.

8.9. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) fiscal(is) do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).
8.10. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).
8.11. O gestor emitirá documento atestando o cumprimento das obrigações contratuais pelo LOCADOR, especialmente quanto à manutenção das condições de uso do imóvel, atendimento das notificações expedidas e conservação da edificação.
8.12. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela Comissão de Apuração e Aplicação de Penalidade - CAAP.
8.13. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).
8.14. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.
8.15. Fica designado como GESTOR do respectivo contrato a Sra.) Silvana Aparecida Silva Regi - Chefe da Seção de Delegacias Regionais do Interior; e como FISCAL, a Sra. Debora Migotto da Silva Santos, Chefe da Seção de Delegacias Regionais capital e metropolitanas.
8.16. Os respectivos suplentes do Gestor e do Fiscal serão designados por ato administrativo próprio da autoridade competente, caso necessário.

9. DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. O objeto será recebido:
9.1.1. Provisoriamente, após vistoria técnica realizada pelo Fiscal do Contrato ou por equipe designada pelo CREMESP, em até 10 (dez) dias úteis contados da disponibilização do imóvel e da entrega das chaves, mediante emissão do Termo de Recebimento Provisório, para verificação do atendimento das especificações estabelecidas neste Termo de Referência, no contrato e na proposta apresentada pelo LOCADOR.
9.1.1.1. Durante a vistoria serão avaliadas as condições físicas, estruturais, operacionais e documentais do imóvel, incluindo, dentre outros aspectos, área disponibilizada, estado de conservação, acessibilidade, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, condições de segurança, regularidade predial e demais requisitos exigidos para a contratação.
9.1.1.2. O Fiscal do Contrato registrará em relatório próprio todas as condições verificadas durante a vistoria, podendo anexar registros fotográficos, documentos técnicos e demais elementos necessários à adequada caracterização do estado do imóvel.
9.1.1.3. Caso sejam identificadas inconformidades que não impeçam a ocupação do imóvel, estas serão consignadas no Termo de Recebimento Provisório, sendo estabelecido prazo para sua regularização pelo LOCADOR.
9.1.1.4. Caso sejam constatadas irregularidades que comprometam a utilização do imóvel, a segurança dos usuários, a acessibilidade ou o atendimento dos requisitos mínimos definidos pelo CREMESP, o recebimento provisório poderá ser recusado até que sejam integralmente sanadas as pendências identificadas.

9.1.1.5. Os custos decorrentes da correção de vícios construtivos, defeitos estruturais, irregularidades prediais ou inadequações verificadas durante a vistoria inicial correrão exclusivamente por conta do LOCADOR.
9.1.1.6. O LOCADOR ficará obrigado a reparar, corrigir ou substituir, às suas expensas, quaisquer elementos ou sistemas do imóvel que apresentem vícios, defeitos ou inadequações que impeçam ou restrinjam sua adequada utilização pelo CREMESP.
9.1.1.7. Será considerado ocorrido o recebimento provisório com a emissão do respectivo Termo de Recebimento Provisório, assinado pelas partes ou pelos representantes designados.
9.1.2. O recebimento definitivo ocorrerá mediante vistoria final realizada pelo Gestor do Contrato, em até 15 (quinze) dias úteis após a emissão do Termo de Recebimento Provisório, desde que constatado o atendimento integral das exigências previstas neste Termo de Referência e no contrato.
9.1.2.1. Para tanto, o Gestor do Contrato analisará os relatórios de vistoria, documentos técnicos, registros fotográficos e demais informações produzidas pela fiscalização, verificando a conformidade do imóvel com as exigências previstas neste Termo de Referência.
9.1.2.2. Persistindo irregularidades que impeçam a aceitação definitiva do imóvel, o Gestor notificará formalmente o LOCADOR para adoção das providências cabíveis, indicando prazo para regularização.
9.1.2.3. Após a comprovação do atendimento integral das exigências contratuais, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo, formalizando a aceitação do imóvel pelo CREMESP para fins de ocupação e utilização institucional.
9.2. Nenhum prazo para recebimento definitivo correrá enquanto permanecerem pendentes correções, regularizações ou providências cuja responsabilidade seja atribuída ao LOCADOR.
9.3. O recebimento provisório ou definitivo não exclui, reduz ou transfere a responsabilidade do LOCADOR quanto à solidez, segurança, habitabilidade, regularidade jurídica, adequação das instalações e manutenção das condições exigidas para utilização do imóvel durante toda a vigência contratual, observado o disposto na Lei nº 8.245/1991, no Código Civil e demais normas aplicáveis.
9.4. A aceitação do imóvel pelo CREMESP não implica renúncia ao direito de exigir, a qualquer tempo, a correção de vícios ocultos, defeitos construtivos, irregularidades prediais ou quaisquer inadequações cuja responsabilidade recaia sobre o LOCADOR.
9.5. As despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet, condomínio e demais encargos observarão a distribuição de responsabilidades estabelecida no contrato de locação, na Lei nº 8.245/1991 e na legislação aplicável.
9.6. O recebimento definitivo do imóvel não implicará reconhecimento de inexistência de vícios ocultos, permanecendo assegurado ao CREMESP o direito de exigir do LOCADOR a correção de quaisquer defeitos ou irregularidades constatadas durante a execução contratual, nos termos da legislação vigente.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. O descumprimento das obrigações assumidas pelo LOCADOR sujeitá-lo-á às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil pelos danos eventualmente causados ao CREMESP.
10.2. Poderão ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, observado o disposto na Lei nº 14.133/2021, na forma estabelecida no contrato, e conforme a natureza e gravidade da infração.

11. DO PAGAMENTO

11.1. Vencido cada mês da locação, o CREMESP depositará, no mês subsequente, o aluguel em conta corrente indicada pela locadora.
11.1.1. A título de IPTU o Cremesp pagará, na forma de reembolso, importância de 10 (dez) parcelas estimadas no valor informado pela locadora.
11.1.2. A título de CONDOMÍNIO o Cremesp pagará, na forma de reembolso, importância de 12 (doze) parcelas estimadas no valor informado pela locadora.
11.1.3. Nos casos de eventual atraso de pagamento por responsabilidade exclusiva do CREMESP, os valores devidos serão atualizados na forma da legislação aplicável e das cláusulas contratuais específicas, observadas as normas de direito financeiro e contratual aplicáveis à Administração Pública.
11.1.4. O pagamento do aluguel ficará condicionado à manutenção das condições de utilização do imóvel e à inexistência de pendências contratuais que impeçam sua regular ocupação pelo CREMESP.
11.2. O LOCADOR deverá apresentar mensalmente documento de cobrança contendo, no mínimo:
a) identificação do contrato;
b) competência do aluguel cobrado;
c) valor do aluguel;
d) dados bancários para pagamento;
e) demais informações necessárias à liquidação da despesa.
11.3. Havendo erro no documento de cobrança ou qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até que o LOCADOR promova a regularização necessária, reiniciando-se a contagem do prazo após o saneamento das pendências, sem ônus para o CREMESP.
11.4. Quando cabível, serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação vigente.
11.5. O pagamento do aluguel não implica reconhecimento de quitação quanto a obrigações futuras do LOCADOR, nem afasta a possibilidade de aplicação das medidas administrativas e contratuais cabíveis em caso de descumprimento das obrigações assumidas.
11.6. Eventuais despesas extraordinárias de condomínio permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR, observado o disposto na Lei nº 8.245/1991, salvo disposição contratual específica em sentido diverso.

12. DA SUBCONTRATAÇÃO

12.1. Não será admitida a subcontratação do objeto da presente contratação, tendo em vista que a obrigação principal consiste na disponibilização e manutenção do imóvel pelo próprio LOCADOR.
12.2. Permanecem permitidas as contratações de terceiros pelo LOCADOR para execução de serviços de manutenção, conservação, reparos ou administração do imóvel, permanecendo, contudo, integralmente responsável perante o CREMESP pelo cumprimento das obrigações contratuais.

13. VIGÊNCIA DO CONTRATO

13.1. O contrato terá vigência inicial de 60 (sessenta) meses, contados da data de sua assinatura, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991.
13.2. A vigência contratual poderá ser prorrogada, mediante interesse das partes e demonstração da manutenção da vantajosidade para a Administração, observadas as disposições legais aplicáveis e a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local.
13.3. Durante a execução contratual, o CREMESP realizará avaliações periódicas quanto à permanência das condições que justificaram a contratação, especialmente em relação à adequação

do imóvel, à regularidade documental, ao atendimento das necessidades institucionais e à vantajosidade econômica da locação.
13.4. O contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 e nas demais normas aplicáveis, observadas as cláusulas contratuais e assegurados o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis.

14. ALTERAÇÃO SUBJETIVA

14.1. Na hipótese de fusão, cisão, incorporação, sucessão empresarial ou alteração da titularidade do imóvel, a continuidade da contratação ficará condicionada à comprovação da legitimidade do novo titular para assumir os direitos e obrigações decorrentes do contrato, bem como à anuência expressa do CREMESP, quando exigível.
14.2. O sucessor deverá comprovar a manutenção da propriedade ou da legítima disponibilidade do imóvel, bem como atender às exigências documentais previstas na legislação e no contrato.
14.3. A alteração subjetiva não poderá acarretar prejuízo à execução contratual, à disponibilidade do imóvel ou às condições que fundamentaram sua seleção pela Administração.

15. DO REAJUSTE

15.1. A fim de manter o valor estimado do contrato atualizado, após o interregno de um ano, e independentemente de pedido da contratada, ele será reajustado.
15.1.1. Nesse caso, a contar da data-base vinculada à data do orçamento estimado pelo Cremesp, o valor locatício será reajustado anualmente pelo IPCA/IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.
15.2. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.
15.3. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
15.4. O reajuste será formalizado por apostilamento, nos termos do art. 136 da Lei nº 14.133/2021, dispensada a celebração de termo aditivo quando não houver alteração das demais condições contratuais.
15.5. A concessão do reajuste não afasta o dever da Administração de verificar, por ocasião das prorrogações contratuais, a manutenção da vantajosidade da locação em relação aos preços praticados no mercado imobiliário local, podendo ser realizadas pesquisas de mercado ou avaliações imobiliárias simplificadas sempre que necessário.

16. DA GARANTIA

16.1. Nos termos dos arts. 96 a 102 da Lei nº 14.133/2021, não será exigida garantia para a execução contratual, em razão das características e dos riscos inerentes à presente contratação.
16.1.1. A dispensa da garantia contratual justifica-se pela natureza do objeto, consistente na locação de imóvel comercial destinado à instalação e ao funcionamento da Delegacia Regional do Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo – CREMESP, no município de São José do Rio Preto/SP.

16.1.2. A contratação não envolve a execução de obras, serviços de engenharia, fornecimento de bens ou serviços de elevada complexidade que justifiquem a adoção de mecanismos adicionais de mitigação de riscos por meio de caução, seguro-garantia ou fiança bancária.
16.1.3. Os riscos inerentes à contratação encontram-se adequadamente mitigados mediante:
a) realização de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário;
b) análise da documentação jurídica, registral e fiscal do imóvel e do LOCADOR;
c) realização de vistorias técnicas para verificação das condições de uso e ocupação do imóvel;
d) acompanhamento permanente da execução contratual pelo gestor e pelo fiscal do contrato;
e) aplicação das sanções administrativas e contratuais previstas na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 e no contrato.
16.1.4. A exigência de garantia contratual poderá representar restrição desnecessária à participação de potenciais interessados, especialmente pessoas físicas proprietárias de imóveis, sem que essa medida proporcione benefício proporcional à mitigação dos riscos identificados para a presente contratação.
16.1.5. Considerando a natureza do objeto, os riscos mapeados, as medidas mitigadoras previstas neste Termo de Referência e os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, eficiência, economicidade, competitividade e interesse público, conclui-se pela desnecessidade de exigência de garantia contratual.
16.1.6. A ausência de garantia contratual não afasta a responsabilidade do LOCADOR pelo integral cumprimento das obrigações assumidas, nem limita a aplicação das penalidades administrativas, das medidas contratuais cabíveis ou da obrigação de reparar eventuais prejuízos causados ao CREMESP, na forma da legislação vigente.

17. DO FORO

17.1. Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relacionadas com a presente licitação, é competente, na forma da lei, o foro da Justiça Federal de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 05 de agosto de 2026.

_____

Silvana Aparecida Silva Regi
Chefe da Seção de Delegacias Regionais Interior

ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA

Ao Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo
CNPJ 63.106.843/0001-97

REF.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 134/2026

Proposta comercial para locação de Imóvel

R$ _____(valor por extenso)/mês

Dados do imóvel:

Endereço completo do imóvel:
Área edificada (total e por pavimento):
Quantidade de vagas de garagem:
Valor mensal do condomínio: R$_____ (valor por extenso)
Valor anual do IPTU: R$_____ (valor por extenso)
Nº da inscrição do imóvel:
Ano de construção do imóvel:

(Local), de de 2026.

Assinatura do(a) Proponente: .....

Dados do proponente:

Nome.....
R.G nº .....
CPF/MF nº .....
Endereço: .....
E-mail: .....
Telefone: (..) .....

Obs.: É obrigatória a apresentação dos documentos abaixo relacionados em formato digital, junto com esta proposta:

a) Ficha técnica da situação atual do imóvel contendo: área edificada (total e por pavimento) e quantidade de vagas na garagem;

b) Fotos (externas e internas) – poderão ser também apresentados: maquete digital do imóvel e folder de apresentação do empreendimento.

ANEXO III

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

1. Documentos do(s) proprietário(s):

a) Cópia do RG e do CPF, se pessoa física;
b) Comprovante de residência ou declaração de residência da qual conste expressamente a responsabilidade do declarante pela veracidade da informação prestada;
c) Certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica;
d) Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);
e) Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
f) Certidão Negativa de Débitos relativa a Contribuições Previdenciárias – CND/INSS, se pessoa jurídica (art. 47, inciso I, alínea "b" da Lei nº 8.212/1991);
g) Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;

2. Documentos gerais do imóvel:

a) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
b) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
c) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
d) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica e técnica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

OBSERVAÇÕES:

a) A eventual falta de documentos e informações relacionados no Anexo III será objeto de análise da Administração sobre a viabilidade e a conveniência de prosseguimento ou não do processo de locação do imóvel;
b) A critério da Administração poderá ser concedida prorrogação de prazos para apresentação de documentos e informações faltantes.
c) Os documentos deverão ser providenciados pelo(s) proprietário(s) e obrigatoriamente apresentados em formato digital.

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

DR. ANGELO VATTIMO
PRESIDENTE DO CREMESP