

## Proc. Administrativo 35- 2.433/2025

---

**De:** FRANCINE C. - PRE-DF-DIF-SLC

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 19/02/2026 às 09:36:28

**Setores envolvidos:**

PRE, PRE-DF, PRE-JUR, PRE-SA-DADM-SAP, PRE-DF-DIF-SLC, PRE-DF-DIF-SCP, PRE-SA, PRE-SA-DADM

### LEILÃO 01 - Locação de Sala Comercial

Ilmo Presidente,

Segue edital de republicação para assinatura.

—

**Francine Casare**  
*Chefia*

**Anexos:**

edital\_de\_leilao\_2\_publicacao.pdf

**EDITAL Nº 11/2025**  
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO**

**DESTINADO A LOCAÇÃO DE UMA SALA COMERCIAL PERTENCENTE À FUNDAÇÃO DA SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE SOROCABA, CONFORME ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO TERMO DE REFERÊNCIA.**

**LEILÃO 01/2025**

**PROCESSO ADM 2.433/2025**

**ENDEREÇO ELETRÔNICO:** <https://bll.org.br>

**DATA E HORA DA ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA:** 13/03/2026 ÀS 09H00.

**PREÂMBULO**

A FUNDAÇÃO DE SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE SOROCABA, por solicitação da Seção Administrativa e Patrimonial, torna público que se acha aberta licitação na modalidade **LEILÃO**, a ser realizada por intermédio do sistema eletrônico de licitações denominado **BLL COMPRAS** disponível no site <https://bll.org.br> com utilização de recursos de tecnologia da informação, denominada **LEILÃO 01/2025**, do tipo **MAIOR LANCE**, com modo de disputa **ABERTO**, objetivando a locação de uma sala comercial, conforme ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA deste Edital, que será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021 aplicando-se, subsidiariamente, no que couberem as disposições da Lei Complementar 123/2006, Código Civil, Lei 8.245/1991 e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie.

As Propostas deverão obedecer às especificações deste instrumento convocatório e seus anexos e serão enviadas por meio eletrônico, através da Internet, pelo site <https://bll.org.br>, sendo necessário o prévio credenciamento da interessada junto à plataforma.

A **SESSÃO PÚBLICA** de processamento do Leilão será realizada no endereço eletrônico <https://bll.org.br>, no dia **13/03/2026 às 09h00**, sendo que o acolhimento das propostas será no período de **19/02/2026 até as 8h00 do dia 13/03/2026**, e será conduzida pela Leiloeira designada.

**ESCLARECIMENTOS:** até 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, qualquer pessoa poderá, mediante solicitação por FORMA ELETRÔNICA, **EXCLUSIVAMENTE**, em campo próprio do Sistema, no endereço eletrônico <https://bll.org.br>, solicitar esclarecimentos sobre o Leilão 01/2025.

**IMPUGNAÇÕES:** até 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, qualquer pessoa poderá, mediante solicitação por FORMA ELETRÔNICA, **EXCLUSIVAMENTE**, em campo próprio do Sistema, no endereço eletrônico <https://bll.org.br> solicitar impugnação sobre o Leilão 01/2025.

A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento, bem como os avisos de ordem geral serão divulgados em campo próprio no endereço eletrônico <https://bll.org.br> no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, sendo de responsabilidade dos licitantes, seu acompanhamento.

As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame, salvo quando se amoldarem ao Art. 55, § 1º, da Lei 14.133/2021.

Não serão conhecidas as impugnações apresentadas após o respectivo prazo legal ou, no caso de empresas, quando não estiverem inscritas por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pela proponente, devendo ser firmada por sócio, pessoa designada para a administração da sociedade empresária,

ou procurador, e vir acompanhada, conforme o caso, de estatuto ou contrato social e suas posteriores alterações, se houver, do ato de designação do administrador, ou de procuração pública ou particular (instrumento de mandato com poderes para impugnar o Edital).

Acolhida a impugnação contra o ato convocatório, será designada nova data para realização da Sessão Pública.

DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS: Devida a natureza do certame , **NÃO HAVERÁ DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.**

Integram este Edital os seguintes anexos:

- **Anexo I** : Termo de Referência
- **Anexo II**: Proposta
- **Anexo III**: Minuta do Contrato

## 1. DO OBJETO

1.1. Este Edital tem por finalidade estabelecer instruções e regular procedimento, com o objetivo de selecionar a melhor proposta a Locação de sala comercial pertencente à FUNDAÇÃO DA SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE SOROCABA - FUNSERV, localizada em Rua São Bento, nº 32, Sala 21, Sorocaba/São Paulo, destinada à exploração por pessoas físicas ou jurídicas interessadas.

1.2. O imóvel assim se descreve e confronta: compõem-se de sala e sanitário observando o sentido anti-horário, que confronta com o corredor de circulação, escadaria do prédio, poço de iluminação, corredor de iluminação 1, parede divisória da sala do conjunto 22 e paredes divisorias do sanitário do mesmo conjunto 22. Tem, este conjunto a área total de 50,7050 metros quadrados, a que corresponde a quota ideal de 1,3171% do terreno e partes do edifício de propriedade comum. Dito terreno forma um só todo com a área total de 586,50 m<sup>2</sup>, conforme planta arquivada no Segundo Oficial de Registro de Imóveis, com as seguintes confrontações: pelo lado direito de quem pela frente vê o prédio com propriedade do Sr. Ricardo Carrilho, pelo lado esquerdo com o Banco do Estado de São Paulo S/A, e aos fundos com os Sr.s Armando de Moura Barros e Blaz Ruiz.

1.3. Assim, nenhuma diferença por ventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento.

1.4. O imóvel consiste em uma sala, em um prédio comercial, que deve ser utilizado para fins comerciais lícitos, podendo ser contratado tanto por pessoa física detentora de CPF, quanto por pessoa jurídica, detentora de CNPJ.

1.5. O critério de julgamento deste Leilão será **o maior lance.**

1.6. **O imóvel estará disponível após 15 dias úteis após a formalização do Contrato.**

## 2. DA AUTORIZAÇÃO LEGAL

2.1. A alienação de bens desta Fundação deverá ser precedida de autorização do Conselho Administrativo da Funserv em ata de reunião ordinária, conforme segue:

[https://funservsorocaba.sp.gov.br/images/Arquivos/Conselhos/Conselho\\_Administrativo/2025/Atas/31\\_Ata\\_Julho\\_25\\_CA.pdf](https://funservsorocaba.sp.gov.br/images/Arquivos/Conselhos/Conselho_Administrativo/2025/Atas/31_Ata_Julho_25_CA.pdf)

## 3. CREDENCIAMENTO DAS LICITANTES NO PORTAL DE COMPRAS

3.1. Este Leilão será realizado em Sessão Pública, por meio da Internet, com as condições de segurança – criptografia e autenticação, em todas suas fases.

3.2. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente, ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

3.3. É de responsabilidade do cadastrado, acompanhar as operações no sistema eletrônico durante todo o decorrer do processo, sendo responsável pelo ônus decorrente.

3.4. Os dados para cadastro exigidos são os que seguem:

### 3.4.1. Dados para cadastro de pessoa física:

3.4.1.1. Comprovante de Residência;

3.4.1.2. CPF

3.4.1.3. RG ou CNH

3.4.1.4. Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso.

### 3.4.2. Dados para cadastro de pessoa jurídica:

3.4.2.1. Cartão CPNJ

3.4.2.2. Contrato Social

3.4.2.3. CPF do Responsável

3.4.2.4. RG ou CNH do Responsável

3.4.2.5. Inscrição Estadual

3.4.2.6. Inscrição Municipal

3.4.2.7. Procuração (caso não seja representante legal)

## 4. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

4.1. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente Edital por irregularidades, devendo protocolizar o pedido em até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura da sessão pública, sob pena de decair do direito de impugnação.

4.2. Eventual impugnação a este Edital deverá ser protocolada pelo endereço eletrônico <https://bll.org.br>, na área do Leilão 01/2025.

4.3. A Leiloeira encaminha resposta no sistema às eventuais impugnações em até 3 (três) dias úteis, contados da data do seu recebimento, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, na forma da lei.

## 5. DA VISITAÇÃO AO IMÓVEL

5.1. O imóvel objeto da presente licitação poderá ser visitado em dias úteis, mediante prévio agendamento, o qual deverá ser rigorosamente observado, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário. As visitas podem ser agendadas diretamente com a Seção Administrativa e Patrimonial da FUNSERV, com o Sr. Gabriel Augusto Moreira da Silva, pelos meios de contato e-mail: gabriel@funservsorocaba.sp.gov.br ; telefone: 2101-4412 ramal 4417.

## 6. DOS CRITÉRIOS PARA PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar da presente licitação pessoas físicas, jurídicas e consórcio de pessoas jurídicas, desde que atendido o disposto nos artigos 14 e 15 da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

6.2. Será vedada, ainda, a participação de cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização.

6.3. Caso o licitante seja consórcio de pessoas jurídicas, será obrigatório anexar à proposta documento relativo ao compromisso público ou particular de constituição do consórcio, com a devida indicação da empresa líder, responsável por sua representação perante a Administração Pública.

6.4. Para a participação das Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP), será atendida a Lei Complementar nº 123/2006 e suas alterações.

## 7. DAS PROPOSTAS

7.1. Para participar do leilão, o licitante deverá registrar sua proposta, obrigatoriamente pelo <https://bll.org.br>, no prazo estipulado neste edital.

7.2. Caberá ao licitante acompanhar as operações no sistema e responsabilizar-se por eventuais ônus decorrentes de sua própria desconexão e pela não observância de mensagens emitidas pelo sistema.

7.3. A Administração não se responsabiliza pelo não recebimento de propostas por motivos de ordem técnica dos computadores, de falhas de comunicação, de congestionamento das linhas de comunicação, bem como por outros fatores que impossibilitem a transferência de dados.

7.4. É vedada a apresentação de mais de uma proposta para o mesmo imóvel, pela mesma pessoa física ou jurídica ou filial, sob pena de desclassificação de ambas as propostas.

7.5. A proposta inicial deverá ser de valor igual ou superior ao preço mínimo do imóvel, constante do Anexo I deste Edital.

7.6. Não será considerada qualquer oferta de vantagem não prevista neste Edital.

## 8. DA SESSÃO PÚBLICA

8.1. Os trabalhos serão conduzidos pela Leiloeira, devidamente designada pela Presidência.

8.2. A abertura da sessão pública do leilão ocorrerá na data e horário estabelecidos neste Edital. Se por problemas técnicos não for possível a realização da sessão pública no dia marcado, a sessão ficará adiada para data e horário a serem estabelecidos e publicados previamente no

Portal <https://bll.org.br>.

8.3. O valor inicial do lance para locação será de **R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais) valor a ser pago mensalmente pelo LOCATÁRIO, este será o valor mínimo aceitável por esta Funserv, os demais lances sucessivos deverão ser maiores que o último valor ofertado.**

8.4. Não havendo proposta para determinado imóvel, o certame será declarado deserto.

8.5. Havendo apenas um licitante, este será declarado vencedor, sem abertura da etapa de lances.

8.6. A duração regular da etapa de lances será de 3 (três) horas.

8.7. O licitante somente poderá oferecer lance de valor superior ao último ofertado.

8.8. Será declarado vencedor nesta fase, quem oferecer o maior valor, até a finalização do certame.

8.9. Havendo empate, na primeira posição, em relação às propostas iniciais apresentadas e persistindo o empate por ausência de lances, haverá disputa final entre os empatados.

8.10. A disputa final será na mesma data, imediatamente após o tempo regular da etapa de lances, sem a interferência humana.

8.11. Permanecendo o empate, o leilão será declarado fracassado, ou seja, nenhum dos licitantes será declarado vencedor.

8.12. Na hipótese de o sistema apresentar indisponibilidade no decorrer da etapa de lances, a sessão pública será suspensa e reiniciada em nova data, informada com, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, no <https://bll.org.br>.

8.13. Encerrada a etapa de lances, torna-se pública a titularidade dos lances, que serão classificados em ordem decrescente de valor.

8.14. Será dada publicidade aos atos praticados durante a licitação. A sessão pública poderá ser acompanhada eletronicamente por qualquer pessoa, mediante login no <https://bll.org.br>, mas somente participação dela ativamente os licitantes.

8.15. Após a finalização do Leilão, a Leiloeira disponibilizará o sistema para o encaminhamento da Proposta readequada por um período de até 02 (duas) horas.

8.16. Será exigida a apresentação dos documentos de habilitação, em momento posterior ao julgamento das propostas e apenas pelo licitante vencedor, conforme previsto no Art. 63, inciso II da Lei 14.133/2021, os quais deverão ser enviados no prazo de 2 (duas) horas, após o envio de mensagem da Leiloeira via sistema.

## 9. DOS RECURSOS

9.1. A fase recursal será única, de forma que poderá ser registrada a intenção de recurso em relação a qualquer licitante, independente da posição que ocupe na classificação.

9.2. As participantes terão 15 (quinze) minutos para manifestar a intenção de recorrer.

9.3. Não sendo registrada a intenção de recurso, será considerado como renunciado pelo licitante o direito de recorrer.

9.4. Havendo renúncia ou desistência do direito de recorrer, constará expressamente da ata.

9.5. Caso tenha sido registrada intenção de recurso, as razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data da notificação no <https://bll.org.br>

9.6. Os licitantes interessados poderão apresentar contrarrazões ao(s) recurso(s), em momento único, em campo próprio, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data da notificação no <https://bll.org.br>.

9.7. Não serão conhecidos os recursos ou contrarrazões apresentados fora do prazo legal ou fora do campo específico no <https://bll.org.br>.

9.8. O recurso deverá ser dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

9.9. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não puderem ser aproveitados.

9.10. O recurso terá efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

9.11. Tratando-se de recurso relativo a aplicação de penalidades, serão aplicados os prazos estabelecidos em lei.

## **10. DO RESULTADO**

10.1 Encerradas as etapas de recurso, a Leiloeira apresentará ao Presidente da Fundação da Seguridade Social dos Servidores Públicos Municipais de Sorocaba, ata circunstanciada com todos os elementos indicativos das propostas classificadas, para efeito de homologação dos atos, adjudicação do imóvel e publicação do respectivo resultado no Portal Nacional de Contratações Públicas.

10.2. Homologado o resultado, o vencedor será convocado para formalização do negócio.

## **11. DAS PENALIDADES**

11.1. Nos termos do art. 155 da Lei Federal nº. 14.133/2021, a inexecução total ou parcial do contrato enseja a aplicação de multas e penalidades, podendo implicar na sua rescisão, com as consequências contratuais previstas neste Termo, no Edital e na própria lei de regência, nas hipóteses previstas nesse artigo.

11.2. Constituem motivo para rescisão do contrato, além das estabelecidas no Termo de Referência:

a) O não cumprimento de cláusulas contratuais, especificações, projetos, prazos e outras obrigações contratualmente previstas;

b) O cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações, projetos e prazos;

c) A cessão parcial ou total dos imóveis e dos direitos e deveres decorrentes do contrato a terceiros, a qualquer título, e a alteração ou transferência do controle acionário da empresa cessionária – sem aprovação prévia da Funserv – bem como a sua fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no edital e no contrato;

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

e) A decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da empresa concessionária;

f) A dissolução da sociedade ou o falecimento do contratado;

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

h) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

i) O desvio de finalidade na utilização dos imóveis cedidos, relativamente ao uso indicado no Edital, seus anexos e no contrato.

11.3. A rescisão do contrato poderá ser:

a) Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nas alíneas "a" a "i" do item 11.2;

b) Amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo, desde que haja relevante interesse público a justificá-la, devidamente motivado em ato escrito que integrará o processo licitatório;

c) Judicial, nos termos da legislação.

11.4. Nos casos de rescisão do contrato, ocorrerá a revogação da escritura pública de outorga e a devolução do imóvel à FUNSERV, para quem a posse reverterá, ficando este autorizado a dela reintegrar-se.

## 12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. A critério e mediante justificativa da Leiloeira, a Sessão Pública Eletrônica poderá ser interrompida, continuando-se em nova data, devidamente comunicada aos interessados, observados todos os procedimentos para garantir a lisura do processo licitatório.

12.2. Poderá a Funserv alterar a data da licitação e/ou revogá-la, no todo ou em parte, em data anterior à abertura da licitação, e, ainda, antes da homologação do resultado, sem que caiba ao(s) licitante(s) ressarcimento ou indenização de qualquer espécie, desde que por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

12.3. A presente licitação é estritamente vinculada aos termos deste Edital e da legislação vigente, sendo tanto a Funserv quanto os licitantes obrigados a dar fiel cumprimento aos seus dispositivos.

12.4. A participação na presente licitação implica aceitação plena e irrevogável das condições deste Edital e de seus anexos.

12.5. Os casos omissos serão resolvidos pela Lei 14.133/2021 assim como as leis correlatas.

**Fábio Salun Silva**  
**Presidente Funserv**

## ANEXO I

### TERMO DE CONDIÇÕES PARA LOCAÇÃO

#### 1. DO OBJETO

##### 1.1. OBJETO:

1.1.1. **Locação onerosa de sala comercial pertencente à FUNDAÇÃO DA SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE SOROCABA - FUNSERV**, localizada em Rua São Bento, nº 32, Sala 21, Sorocaba/São Paulo, destinada à exploração por pessoas físicas ou jurídicas interessadas.

1.1.2. O imóvel assim se descreve e confronta: compõem-se de sala e sanitário observando o sentido anti-horario, que confronta com o corredor de circulação, escadaria do prédio, poço de iluminação, corredor de iluminação 1, parede divisória da sala do conjunto 22 e paredes divisorias do sanitário do mesmo conjunto 22. Tem, este conjunto a area total de 50,7050 metros quadrados, a que corresponde a quota ideal de 1,3171% do terreno e partes do edificio de propriedade comum. Dito terreno forma um só todo com a area total de 586,50 m<sup>2</sup>, conforme planta arquivada no Segundo Oficial de Registro de Imoveis, com as seguintes confrontações: pelo lado direito de quem pela frente vê o prédio com propriedade do Sr. Ricardo Carrilho, pelo lado esquerdo com o Banco do Estado de São Paulo S/A, e aos fundos com os Sr.s Armando de Moura Barros e Blaz Ruiz.

1.1.3. Assim, nenhuma diferença por ventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento.

1.1.4. O imóvel consiste em uma sala, em um prédio comercial, que deve ser utilizado para fins comerciais lícitos, podendo ser contratado tanto por pessoa física detentora de CPF, quanto por pessoa jurídica, detentora de CNPJ.

##### 1.2. AUTORIZAÇÃO LEGAL

1.2.1. O imóvel é de propriedade da Fundação da Seguridade Social dos Servidores Públicos Municipais de Sorocaba, conforme documento de matricula 145.520

1.2.2. Para a locação houve a autorização do Conselho Administrativo conforme Ata da reunião ordinária efetuada no mes de **JULHO/2025**, cujo link segue: [https://funservsorocaba.sp.gov.br/images/Arquivos/Conselhos/Conselho\\_Administrativo/2025/Atas/31\\_Ata\\_Julho\\_25\\_CA.pdf](https://funservsorocaba.sp.gov.br/images/Arquivos/Conselhos/Conselho_Administrativo/2025/Atas/31_Ata_Julho_25_CA.pdf)

##### 1.3. DA VISITAÇÃO DO IMÓVEL

1.3.1 O imóvel objeto da presente licitação poderá ser visitado em dias úteis, mediante prévio agendamento, o qual deverá ser rigorosamente observado, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário. As visitas podem ser agendadas diretamente com Gabriel Augusto Moreira da Silva, pelos meios de contato **e-mail**: gabriel@funservsorocaba.sp.gov.br ; **telefone**: 2101-4412 ramal 4417

1.3.2. Considerando que atualmente a sala comercial encontra-se **locada**, informamos que o locatario atual ja foi notificado, tendo conhecimento de que ficará até a finalização do certame, e findo referido periodo, tem o prazo de 15 dias para desocupação total do imóvel.

#### **1.4. NATUREZA:**

1.4.1 Locação de sala comercial onerosa por parte de terceiro para fim comercial, a ser realizado através de leilão, visando maior competitividade e atendimento legal.

#### **1.5. QUANTIDADE:**

1.5.1 Locação de 01 imóvel composto de sala e banheiro com a metragem de 50,70 m<sup>2</sup>.

#### **1.6. PRAZO DO CONTRATO:**

1.6.1 O contrato terá a vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado ou rescindido antecipadamente a interesse da Administração, e o prazo de 12 (doze) meses será contado a partir da assinatura do contrato.

1.6.2 Poderá haver prorrogação por iguais períodos, por quantas vezes a lei assim o permitir e em havendo interesse público.

1.6.3. Em caso de rescisão contratual, o inquilino deverá deixar o imóvel em 30 dias corridos.

#### **1.7. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO:**

1.7.1 Poderá ser prorrogado a interesse da Administração, mediante índice de reajuste IGP-M.

### **2. JUSTIFICATIVA – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

2.1 A locação desta sala por parte da Funserv, visa gerar renda para esta Fundação, visto que o Estudo Técnico Preliminar demonstrou ser a melhor alternativa para o objeto em tela.

### **3. REQUISITOS DA LOCAÇÃO**

#### **3.1. Indicação de marcas ou modelos**

3.1.1 Não se aplica, por se tratar de locação de imóvel.

#### **3.2. Da exigência de amostra**

3.2.1 Não se aplica, por se tratar de locação de imóvel.

### **4. MODELO DA EXECUÇÃO DO OBJETO**

4.1 O imóvel é um bem da FUNSERV que será alocada, e os locatários utilizarão o espaço conforme as regras estabelecidas no contrato de locação. O locatário deverá manter o imóvel em condições adequadas de uso e conservação durante toda a vigência contratual.

4.2 O LOCATÁRIO se obriga a utilizar o imóvel exclusivamente para o exercício de atividades lícitas, vedada qualquer prática que contrarie a legislação vigente, a ordem pública, os bons costumes ou que possa causar danos ao imóvel, ao LOCADOR, a terceiros ou ao condomínio, quando existente.

4.3 Vale ressaltar que quaisquer alterações são proibidas, devendo haver informação formal caso seja necessária qualquer modificação e essa deve ser expressamente autorizada pelo locador.

4.4 Fica firmado o dia 20 como data de pagamento do aluguel pelo locatário.

4.5 O locatário deverá arcar com custos de água, luz, condomínio; internet, IPTU e outros débitos pertinentes ao imóvel.

## **5. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

5.1 O pagamento será feito pelos locatários à Administração Pública, em conformidade com o descrito no contrato de locação.

5.2 A Administração poderá realizar inspeções periódicas para assegurar a adequada utilização do imóvel.

5.3 A conta bancária a ser utilizada para os pagamentos, será informada pelo Locador para que o pagamento venha a ocorrer até o dia 20 de cada mês, enquanto permanecer válido o contrato.

5.4 A forma de pagamento será via boleto, onde a Funserv irá gerar todo o 5º dia útil, enviará para o email informado pelo LOCADOR, com pagamento no dia 20 (vinte) de cada mês, o extrato comprovante de pagamento, será acompanhado pelo setor de financeiro da Funserv.

5.5 Caso ocorra algum problema com a forma indicada para pagamento, outro meio poderá ser determinado pelo locador, com prévia informação ao LOCATÁRIO.

5.6 O valor do condomínio não está inclusa no valor do aluguel, e deverá ser comprovado o pagamento mensalmente à Funserv, assim como demais taxas administrativas, se houverem.

## **6. PRAZO DE PAGAMENTO**

6.1 O pagamento deverá ocorrer todo dia 20 de cada mês.

## **7. ESTIMATIVA DO VALOR DA LOCAÇÃO**

7.1 A locação terá valor mínimo de R\$ 1.750,00 reais (um mil e setecentos e cinquenta reais), podendo ser maior, considerando a modalidade utilizada para determinar o vencedor da locação.

7.2. O valor proposto foi pormenorizado no Estudo Técnico Preliminar, tendo como base pesquisa de mercado realizada com valores que se aproximam do imóvel, considerando sua localização geográfica.

## **8. DEMAIS ESPECIFICAÇÕES**

8.1 Caso haja algum descumprimento das cláusulas contratuais, serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as sanções previstas no Art. 155 e Art. 156 da Lei Federal de nº 14.133/2021, conforme descrito abaixo:

I –**Advertência/Notificação:** Será aplicada exclusivamente em caso de infrações leves, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

II - **Rescisão** contratual por parte do locador de forma unilateral.

III – Em caso de reiteradas notificações, advertências, o locador poderá optar por encerrar o contrato.

**8.2. O imóvel se encontra ocupado, e o locatário atual foi notificado e tem o prazo de 15 dias para desocupação após finalização do certame e assinatura do contrato.**

**ANEXO II  
PROPOSTA DE PREÇOS**

OBJETO:

Razão Social: \_\_\_\_\_ CNPJ: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

Nome do responsável pela proposta \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_, CPF: \_\_\_\_\_, E mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

Apresento e submeto para apreciação nossa proposta comercial relativa à **locação de forma onerosa para fim comercial** assumindo inteira responsabilidade por quaisquer erros ou omissões que venham a ser verificados na sua elaboração.

Descrição	Quantidade	Preço Unitário mensal R\$	Preço Total anual R\$

Prazo previsto para execução dos serviços: **12 (doze) meses.**

Prazo de validade da proposta: 60 dias

Declaro, sob as penas da lei, que o objeto ofertado atende a todas as especificações exigidas no Termo de Referência.

MINUTA CONTRATO XX/2025  
LEILÃO 01/2025

PROCESSO 1Doc – XXXX/2025

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO DA SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE SOROCABA E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, DESTINADO A LOCAÇÃO DE UMA SALA DENOMINADA SALA 21.

A **FUNDAÇÃO DA SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE SOROCABA**, inscrita no CNPJ sob nº. 67.366.310/0001-03, isenta de Inscrição Estadual, com sede na Rua Major João Lício, 265 - Centro – Sorocaba/SP, denominada simplesmente FUNSERV, neste ato representada por seu Presidente Fabio Salun Silva, portador do CPF nº 106.052.688-35, e XXXXXXXXXXXXXXXX, CNPJ/CPF nº XXXXXXXXXXXX, doravante designado locador, em observância à Lei 14.33/2021, Código Civil, Lei 8.245/1991 e demais legislações aplicáveis, resolver celebrar o presente Termo de Contrato mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço ....., bairro ....., no Município de ....., objeto da matrícula nº ....., do .....° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ....., para abrigar as instalações do .....

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE LOCAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado pelo Leilão realizado segundo a Lei de Licitação 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis.

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.17. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.18. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.19. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.3. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.5.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.5.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, com valores devidamente comprovados.

4.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.12. O LOCATÁRIO deverá encaminhar mensalmente o comprovante de pagamento das despesas pagas com o condomínio e demais taxas administrativas, se houver.

4.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros.

4.15. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado.

4.16. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.17. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

## 5. CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ [0,00] (valor por extenso), perfazendo o valor total de R\$ [0,00] (valor por extenso).

5.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

5.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## 6. CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1. O aluguel deverá ser pago todo dia 20 de cada mês, após o encaminhamento do boleto gerado pela Funserv e encaminhado ao email informado pelo LOCATÁRIO.

6.2. O extrato de pagamento será acompanhado pelo locatário.

6.3. O pagamento do condomínio não está previsto no valor do aluguel e o comprovante deverá ser enviado mensalmente aos e-mails [jessica@funservsorocaba.sp.gov.br](mailto:jessica@funservsorocaba.sp.gov.br), [Gustavo@funservsorocaba.sp.gov.br](mailto:Gustavo@funservsorocaba.sp.gov.br).

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (DOZE) MESES com início na data de .....(.....) e encerramento em .....(.....), podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por iguais períodos sucessivos, nos termos da Lei 14.133/2021.

7.2. Os efeitos financeiros da locação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

7.3. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), ou outro que venha substituí-lo.

a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

d. Seja comprovado que o LOCATÁRIO mantém as condições iniciais de habilitação.

7.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 8. CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida pelo Sr. Gabriel Augusto Moreira da Silva ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

8.2. O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

8.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

8.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **9. CLÁUSULA NONA - DAS ALTERAÇÕES**

9.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

9.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

9.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

10.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

10.1.1 Multa Moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel.

10.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

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

10.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

11.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

11.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

11.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

11.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

11.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

11.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

11.3.3. Indenizações e multas.

11.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

11.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação 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 (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS CASOS OMISSOS**

12.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei 14.133, de 2021, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS LEGISLAÇÕES SUPLETIVAS**

13.1. Se aplicam a este contrato, de forma supletiva, as normas do Código Civil e da Lei nº 8.245/1991 concernentes a locação de coisas, sem prejuízo da incidência prioritária das normas de direito público e dos princípios que regem a Administração Pública.

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO**

14.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Sorocaba para solução de quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estar assim justo e Contratado, assina o presente instrumento de contrato digitalmente, para fins e efeitos legais.

Sorocaba, em XX deXXXXXXXXXXXX de 2025.

**Fábio Salun Silva**  
Presidente Funserv

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contratado

**RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DO LEILÃO:**

Nome: Fábio Salun Silva

Cargo: Presidente

CPF: 106.052.688-35

Assinatura: \_\_\_\_\_

**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**

**Pelo contratante:**

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Pela contratada:**

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:**

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: \_\_\_\_\_

**GESTOR DO CONTRATO:**

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: \_\_\_\_\_

**DEMAIS RESPONSÁVEIS :**

Tipo de ato sob sua responsabilidade: Processos licitatórios e prestação de contas compras e licitações

Nome:

Cargo:

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ANEXO LC-02 - DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TCE-SP**

CONTRATANTE: **FUNDAÇÃO DA SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE SOROCABA**  
CNPJ Nº: **67.366.310/0001-03**

CONTRATADA:, CNPJ nº

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): DATA DA ASSINATURA:

VIGÊNCIA:

OBJETO:

VALOR:

Declaro, na qualidade de responsável pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados.

Sorocaba, XX de XXXXXXXXXXXX de 2025.

**Fábio Salun Silva**  
**Presidente**

**CPF:**

[fssilva@funservsorocaba.sp.gov.br](mailto:fssilva@funservsorocaba.sp.gov.br)



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B70F-4754-48FF-984D

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

- ✓ FABIO SALUN SILVA (CPF 106.XXX.XXX-35) em 19/02/2026 09:38:50 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://funserverocaba.1doc.com.br/verificacao/B70F-4754-48FF-984D>