

Araçoiaba da Serra, 06 de março de 2025.

Ofício nº 121/2025/SE

A
Divisão de Licitação
Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra/SP

Assunto: Solicitação de Locação de Imóvel para atendimento a Secretaria da Educação, via inexigibilidade, art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Prezados,

Em conformidade com as disposições da Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) em seu art. 74, V, e na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), a Secretaria Municipal de Educação de Araçoiaba da Serra propõe a "unificação" de dois contratos de locação atualmente vigentes em um único contrato, os contratos são referentes aos imóveis situados na Rua Natal Aires dos Santos, nº 390/1, Jardim Santa Cruz – Araçoiaba da Serra e Rua Natal Aires dos Santos, nº 390/2 e 390/3, Jardim Santa Cruz – Araçoiaba da Serra, atualmente regidos pelos contratos nº 002/2020 e nº 052/2020. Essa medida visa garantir maior eficiência administrativa, otimização de recursos e melhor adequação às necessidades operacionais da Secretaria.

Atualmente, a Secretaria não dispõe de espaço próprio para a guarda de equipamentos e estoque, bem como para abrigar a Divisão de Tecnologia da Informação (TI). Desta forma, a locação de imóveis tem sido a solução adotada para suprir essa necessidade. Entretanto, a manutenção de contratos distintos gera burocracia adicional e aumenta os custos administrativos relacionados à gestão e fiscalização contratual.

A adequação legal com a realização de uma inexigibilidade de licitação, vista como uma "unificação" dos contratos, proporcionará os seguintes benefícios:

- Racionalização dos recursos administrativos: A gestão de um único contrato reduz a carga de trabalho burocrática, permitindo maior eficiência na administração dos espaços locados.

"Feliz aquele que transfere o que sabe, e aprende o que ensina."
Cora Coralina

- Adequação às normas legais: A medida atende às diretrizes da Nova Lei de Licitações, que prioriza a economicidade, eficiência e transparência na administração pública, além de se alinhar às disposições da Lei do Inquilinato, garantindo segurança jurídica ao contrato de locação.
- Melhoria na logística e funcionalidade dos espaços: A centralização das atividades administrativas e operacionais em um mesmo imóvel favorece a organização interna, reduzindo deslocamentos desnecessários e otimizando a dinâmica de trabalho da Secretaria.
- Redução da distorção do mercado de locação de imóveis, visando reanálise dos valores atuais de acordo com o praticado atualmente.

Diante o exposto, a junção dos contratos de locação em um único instrumento contratual se apresenta como uma medida essencial para aprimorar a gestão dos recursos públicos e garantir maior eficiência na prestação dos serviços da Secretaria Municipal da Educação de Araçoiaba da Serra.

Objeto contratual: locação de imóveis situados na Rua Natal Aires dos Santos, nº 390/1, 390/2 e 390/3, Jardim Santa Cruz – Araçoiaba da Serra/SP.

Vigência do Contrato: 5 anos

Ficha Orçamentária para o exercício vigente: 372

Aproveitamos o ensejo para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Emanuel Henrique do Nascimento
Secretário Municipal de Educação



MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, Nº 600 - JARDIM SALETE - CNPJ: 46.634.069/0001-78

ARACOIABA DA SERRA/SP - CEP 18.190-000

FONE: (15) 3281-7000



CÓDIGO DE ACESSO

7E4B4878A2C8467BB4D741FA87EAF28D

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

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



Assinante: EMANUEL HENRIQUE DO NASCIMENTO em 06/03/2025 13:41:23

CPF:***.***.118-12

Certificadora: MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA - ROOT

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://aracoiabadaserra.flowdocs.com.br/public/assinaturas/7E4B4878A2C8467BB4D741FA87EAF28D>

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Contratação de pessoa física para locação de imóvel urbano, localizado preferencialmente na região da Secretaria Municipal de Educação, para fins de armazenamento de materiais, livros didáticos, equipamentos de informática, e apoio a atividades operacionais da Secretaria.

CLASSIFICAÇÃO DO BEM OU SERVIÇO

Considerando as definições constantes nos incisos XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVIII e XXI do art. 6º da Lei 14.133/2021, o objeto pretendido enquadra-se como bem ou serviço comum.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei Federal nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, art. 74, inciso I – Contratação de imóvel necessário à Administração, cuja localização e características condicionem sua escolha.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

A contratação é necessária para dar continuidade às atividades da Secretaria Municipal de Educação, que atualmente utiliza três barracões alugados por meio de contratos defasados, firmados sob a égide da Lei nº 8.666/1993. A inexistência de imóvel próprio com as mesmas características na região, aliada à importância estratégica do espaço para as divisões de Compras, Informática, ATPs e Programa de Reeducandos, torna a nova contratação essencial para o bom funcionamento da Secretaria.

2.1 DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

- Depósito da Divisão de Compras;
- Armazenamento de livros e materiais pedagógicos pelos ATPs;
- Apoio logístico e técnico da Divisão de Informática;
- Base operacional para reeducandos vinculados à SME.

3. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

- Área construída compatível com os três barracões atualmente utilizados;
- Localização próxima à sede da Secretaria Municipal de Educação;
- Infraestrutura com rede elétrica e hidráulica em funcionamento;
- Espaço coberto, arejado, seguro, com acessibilidade;
- Acesso facilitado a veículos de pequeno e médio porte;
- Regularização junto aos órgãos competentes (habite-se, alvará, certidões negativas, etc.);
- Boa conservação estrutural (sem infiltrações, riscos elétricos, rachaduras ou danos aparentes).

4. PRAZO DO CONTRATO

Prazo contratual: 12 meses, podendo ser prorrogado conforme legislação vigente.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação será feita mediante dispensa de licitação nos termos do art. 74, inciso I, da Lei 14.133/2021, mediante justificativa de localização e adequação do imóvel às necessidades da

Administração.

6. EXECUÇÃO DO OBJETO

O locatário deverá entregar o local em perfeitas condições e com perfeito cumprimento das especificações estabelecidas neste Termo de Referência. Atender as solicitações de consertos que sejam de sua competência, bem como prestar quaisquer esclarecimentos.

7. GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

O contrato será fiscalizado por servidor designado pela Secretaria Municipal de Educação, que será responsável pelo acompanhamento da execução contratual e pela elaboração de relatório técnico de conformidade.

O Gestor será o Secretário Municipal de Educação, Sr. Emanuel Henrique do Nascimento, e a Fiscalização ficará a cargo do Gerente de Manutenção da Educação, Sr. Josimar Alves de Carvalho.

8. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Pagamento mensal;

Previsão de retenções legais e encargos de responsabilidade do locador.

9. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A dispensa de licitação será realizada conforme a Lei 14.133/2021, visto a escolha do imóvel ser a opção que melhor atende às necessidades, em consonância com os aspectos técnicos, operacionais e legais.

10. ESTIMATIVA DO PREÇO

A estimativa de preço foi realizada por meio de avaliação do laudo realizado em 2023, devendo ser atualizado.

Valor mensal estimado: R\$ 7.000,00

Valor total estimado: R\$ 84.000,00

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa onerará de recursos próprios municipais.

12.1. Fonte do recurso

A ficha orçamentária utilizada será a de Nº XXX.

13. PREVISÃO NO PCA

13.1 A presente contratação consta no PCA.

14. GESTÃO DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

14.1 Nos termos do art. 20, inciso IV da Lei nº 14.133/2021, a presente contratação considera os principais riscos relacionados à execução do objeto, bem como as medidas mitigadoras a serem adotadas:

Risco Identificado	Impacto Potencial	Medidas Mitigadoras
Imóvel não atende aos requisitos técnicos e legais (acessibilidade, segurança, habitabilidade)	Paralisação ou inviabilidade das atividades; responsabilização administrativa e judicial	Vistoria técnica prévia Exigência de laudos e certidões Inclusão de cláusula de responsabilidade do locador
Valor da locação superior ao de	Prejuízo econômico;	Pesquisa ampla de mercado

Secretaria de Educação

15 3281-1201 | www.aracoiaba.sp.gov.br | educacao@aracoiaba.sp.gov.br

Avenida Luane Milanda de Oliveira - Centro Araçoiaba da Serra/SP | CEP

18.190-000

mercado	responsabilização por dano ao erário	Justificativa fundamentada da escolha Análise comparativa de propostas
Inadimplemento contratual por parte do locador (não realização de manutenções, entrega inadequada)	Deterioração do imóvel; interrupção das atividades; litígios	Previsão contratual clara sobre manutenção Estabelecimento de penalidades Fiscalização periódica
Alterações nas condições do imóvel (desgastes, necessidade de reparos)	Comprometimento da segurança e funcionalidade do imóvel	Cláusula de conservação e manutenção preventiva Cronograma de vistorias periódicas Comunicação imediata ao locador
Rescisão unilateral ou motivada antes do prazo contratual	Descontinuidade das atividades; necessidade urgente de realocação	Cláusulas prevendo aviso prévio e penalidades Elaboração de plano de contingência
Impossibilidade de uso do imóvel por motivos supervenientes (interdição, desapropriação, desastres)	Perda de investimentos; paralisação das atividades	Consulta prévia a órgãos competentes Previsão contratual para tais eventos Definição de alternativas para realocação
Questionamentos por órgãos de controle sobre motivação ou pesquisa de preços	Suspensão do contrato; aplicação de sanções administrativas	Elaboração de processo administrativo completo Registro e arquivamento de todas as etapas Parecer jurídico formal
Não previsão de cláusulas essenciais no contrato (garantias, tributos, seguros)	Fragilidade contratual; aumento do passivo da administração	Revisão contratual minuciosa por assessoria jurídica Padronização das minutas contratuais Inclusão de cláusulas de responsabilidade

14.2 A gestão de riscos será acompanhada pela equipe designada para a fiscalização contratual, que deverá adotar as providências cabíveis diante de qualquer não conformidade.

Sem mais, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de mais elevada estima e consideração.

Araçoiaba da Serra, 15 de maio de 2025

Emanuel Henrique do Nascimento
Secretário Municipal de Educação - PMAS

Secretaria de Educação
15 3281-1201 | www.aracoiaba.sp.gov.br | educacao@aracoiaba.sp.gov.br
Avenida Luane Milanda de Oliveira - Centro Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de Imóvel para Atividades da Secretaria Municipal de Educação

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo apresentar os elementos técnicos, justificativas e análises para embasar a nova contratação de imóvel destinado à Secretaria Municipal de Educação, conforme preconiza o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021. A necessidade decorre da impossibilidade de prorrogação e reajuste adequado dos contratos vigentes, firmados sob a égide da Lei nº 8.666/1993, cuja defasagem contratual inviabiliza a continuidade da prestação do serviço nas condições originais.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Atualmente, a Secretaria da Educação utiliza três barracões, localizados na mesma região, para as seguintes finalidades:

- Depósito da Divisão de Compras;
- Guarda de livros e demais materiais didático-pedagógicos pelos ATPs;
- Base de apoio aos reeducandos vinculados ao convênio;
- Base de atendimento da Divisão de Informática da Educação.

Não há imóvel próprio da Prefeitura com características semelhantes, o que torna a contratação imprescindível para a manutenção das atividades.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da Secretaria Municipal de Educação, visto ser uma necessidade atual e recorrente.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- Área total compatível com os 3 barracões;
- Localização próxima à Secretaria de Educação;
- Estrutura adequada para armazenamento e circulação de veículos;
- Acessibilidade e segurança;
- Regularização fiscal e documental do imóvel.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

É necessária a contratação de imóvel ou imóveis com as características, dimensões, dos contratados atualmente, neste caso 3 imóveis.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi constatada escassez de imóveis com estrutura semelhante na região. As alternativas

foram analisadas:

- Manutenção dos contratos: inviável pelos limites legais de reajuste;
- Locação de imóveis separados: inviável logisticamente;
- Construção/reforma: sem viabilidade técnica e orçamentária.

Conclusão: a contratação unificada é a mais vantajosa.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Valor mensal estimado: R\$ 7.000,00 (conforme laudo de avaliação realizado em 2023)

Valor anual estimado: R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)

Baseado em pesquisa de mercado local e valores praticados em imóveis similares.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Formalização de um único contrato de locação para os três barracões, garantindo centralização das operações e eficiência na gestão.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A contratação não será parcelada, pois os barracões são logisticamente e funcionalmente integrados.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- Continuidade dos serviços da SME;
- Eficiência na gestão logística;
- Redução de custos operacionais;
- Segurança no armazenamento de materiais.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

- Pesquisa de preços atualizada;
- Vistoria técnica do imóvel;
- Verificação da documentação e regularidade do locador.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações interdependentes. Esta contratação é autônoma, mas viabiliza atividades essenciais da SME.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Sem impactos ambientais significativos. Ações sustentáveis recomendadas:

- Separação de resíduos;
- Economia de energia e água.

ODS relacionados:



13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é técnica e juridicamente viável, sendo a solução mais adequada à realidade orçamentária, estrutural e legal do Município.

M.M. ROCHA IMÓVEIS

Av. Manoel Vieira, 2.222 (próximo ao trevo de Araçoiaba)

www.mmrochaimoveis.com - Fone/Fax: (15) 3281-1314

Cep: 18190-000 - B° Toledópolis - Araçoiaba da Serra/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL P/ LOCAÇÃO

Eu, **VERA LUCIA SILVA ROCHA**, na qualidade de Corretora de Imóveis, com registro no CRECI sob o nº 139.818, estabelecido a Av. Manoel Vieira, 2222, na cidade de Araçoiaba da Serra – SP, avaliei o imóvel que está localizado no Bairro Jd Salete, Rua Natal Aires dos Santos, 390 – município de Araçoiaba da Serra - São Paulo.

A locação deste Imóvel foi avaliada em R\$ **7.000,00** (sete mil reais) **mensal** a título de aluguel.

Especificações do imóvel: São 3 pequenos galpões com salão pé direito de 4,20 metros em laje com 6 wc(2 em cada galpão) , 3 mezaninos, quintal nos fundos, todo murado, com garagem coberta na frente, portão de ferro, ótima localização, totalizando 159,58 m² (cento e cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e oito centímetros).

O imóvel está cadastrado na prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra sob o nº 004459; Habite-se nº 118/12.

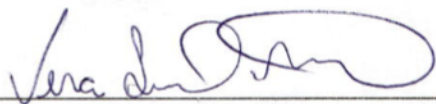
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL: 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados)

ÁREA CONSTRUÍDA: 159,58 m² (cento e cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e oito centímetros)

VALOR MÉDIO PARA LOCAÇÃO: R\$ 7.000,00 (sete mil reais) MENSAL

Araçoiaba da Serra (SP), 21 de Março de 2023.

Por ser verdade, firmo a presente,



Vera Lúcia Silva Rocha
CRECI 139.818

M.M. ROCHA IMÓVEIS
Manoel Vieira - CRECI 45.400
Av. Manoel Vieira, 2222
Fon. 3281-1314 / 9787-9005



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA

AV. LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600 - JD. SALETE
CNPJ: 46.634.069/0001-78
Ficha Cadastral Exercício: 2025

Data de Emissão: 28/05/2025 12:07

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 004459 Inscrição: 163396005001001 Setor: Quadra: 0000I Lote: 06 Unidade: Seção: Face:
Cobrança: NORMAL Período: Lei: Alteração: 06/06/2022 Cadastro: Valor Venal: 116800,14

Proprietário	Compromissário e/ou Co-responsável
Nome: ANTONIO C***** ** ***** * ** CPF/CNPJ: 054.***.528-** RG/Inscrição: 18.***.129-*	Nome: ANTONIO C***** ** ***** * ** CPF/CNPJ: 054.***.528-** RG/Inscrição: 18.***.129-*

Endereço do Imóvel	Endereço de Correspondência
Logradouro: NATAL AIRES ..., 390 Bairro: JARDIM SANTA CRUZ CEP: 18190-000 Loteamento: Complemento:	Logradouro: OSCAR DOMINGUES ..., 386 Bairro: JARDIM N.S. DA SALETE CEP: 18191-118 Cidade: ARAÇOIABA DA SERRA UF: SP Complemento:

Características do Terreno

Área do Terreno:	1.000,00	Valor Venal:	29.164,80	Profundidade:		Testada:	25,00	Lad. Esquerdo:		Lad. Direito:	
Zoneamento:	ZONA 9			Fração Ideal:	1,00						
Característica		Desdobro		Característica		Desdobro		Característica		Desdobro	
0006 - Conservação de Vias		0001 - Sim		0007 - Coleta de Lixo		0001 - Sim		0008 - Limpeza Publica		0001 - Sim	
0009 - Iluminação Publica		0002 - Não									

Características da Edificação

Área Edificada: 276,27 Valor Venal: 87.635,34 Data de Construção: 29/12/2022
Tipo Edificação: PRÉDIO COMERCIAL PADRÃO MÉDIO Área Edif. Total: 441,31

Características da Edificação

Área Edificada: 165,04 Valor Venal: 87.635,34 Data de Construção: 29/12/2022
Tipo Edificação: PRÉDIO COMERCIAL PADRÃO MÉDIO Área Edif. Total: 441,31



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 8872/2025

**EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA
ARMAZENAMENTO E FUNCIONAMENTO DA
DIVISÃO DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO
DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO
MUNICÍPIO - UNIFICAÇÃO CONTRATUAL –
POSSIBILIDADE.**

Trata-se de inexigibilidade de licitação para unificação dos contratos vigentes de imóveis locados pela Secretaria de Educação, situados na Rua Natal Aires dos Santos, nº 390-1, 2, e 3, Jardim Salete, neste Município, para armazenamento geral e funcionamento da Divisão de Tecnologia da Informação da referida secretaria.

O pedido, consubstanciado em termo de formalização de demanda, veio acompanhado de estudo técnico preliminar e termo de referência.

O processo foi remetido à SAJ para parecer.

Como se depreende dos autos em análise, os imóveis são locados pelo Município por meio de dois contratos distintos (contrato nº 02/2020



PREFEITURA DE ARACOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

e 52/2020) celebrados por meio de dispensa de licitação sob a égide da antiga Lei de Licitações.

Para melhor gestão dos contratos em tela, otimizando a parte administrativa e a efetiva fiscalização, solicita a secretaria interessada a unificação dos três imóveis, hoje divididos em dois contratos, em um único contrato.

Com a publicação da Nova Lei de Licitações, as locações deixaram de ser contratadas por dispensa de licitação, passando a ser previstas como hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V da Lei nº 14.133/2021.

Desse modo, a confecção de novo contrato deverá se dar por inexigibilidade de licitação e observar os requisitos descritos no §5º do artigo acima mencionado, bem como as regras gerais da contratação direta estabelecidas no artigo 72 da Lei de Licitações vigente.

Assim, ainda que não se olvide que a contratação já está em curso, algumas comprovações se fazem necessárias, mesmo que por declaração do gestor.

I – A locação já existente foi justificada para armazenagem e funcionamento da Divisão de Tecnologia de Informação da Secretaria de Educação que não dispõe de espaço próprio para tanto.

Assim, como não existe regulamentação a respeito da certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e essa vem sendo realizada pela própria secretaria solicitante, a menção de inexistência feita no documento de formalização de demanda e no



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

estudo técnico preliminar supre referida declaração que pode ser corroborada pelo gestor solicitante.

Do mesmo modo, a singularidade do imóvel locado e sua vantagem sobre eventuais imóveis existentes no Município, é demonstrada pela locação em curso, bem assim pela proximidade da Secretaria de Educação, além de possuir espaço suficiente para armazenamento.

Ademais, para que fosse efetuada compra do imóvel e não locação, além de previsão no Plano de Contratações Anual, deveria ter sido prevista dotação orçamentária para compra nas leis orçamentárias, o que não ocorreu, vez que em curso contrato de locação.

Acrescentasse ainda, que o uso do espaço, hoje necessário, não pode ser considerado como de natureza permanente, a justificar a compra e as consequentes manutenções do imóvel a serem custeadas pelo Município em caso de prédio próprio.

II - A avaliação prévia do bem que consta dos autos data de 2023, sendo prudente constar avaliação atualizada do imóvel tanto para aferição do valor do mercado, como para verificação das condições do imóvel que são de suma importância para execução do contrato e na devolução do imóvel.

III – Necessária ainda a certificação de reserva orçamentária para efetivação do contrato, bem como seja juntado aos autos, cópia da matrícula do imóvel, documentos pessoais do locador (ainda que importados do processo anterior) e comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários.



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

Por derradeiro, considerando a divergência de prazo de vigência solicitado no documento de formalização de demanda e no termo de referência, mister esclarecimento da secretaria de origem.

Diante do exposto, feitas as complementações necessárias para regularidade do processo administrativo, não se vislumbra óbice a unificação solicitada, a ser materializada por meio de nova contratação.

Araçoiaba da Serra, 09 de junho de 2025.

Laila Cibelee Assad Macool
OAB/SP 276.075



MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, Nº 600 - JARDIM SALETE - CNPJ: 46.634.069/0001-78

ARACOIABA DA SERRA/SP - CEP 18.190-000

FONE: (15) 3281-7000



CÓDIGO DE ACESSO

73ECD0E580104D73ADCCF1301FDE6818

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

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



Assinante: LAILA CIBELE ASSAD MACOOL em 09/06/2025 17:21:45

CPF:***.***.548-93

Certificadora: MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA - ROOT

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://aracoiabadaserra.flowdocs.com.br/public/assinaturas/73ECD0E580104D73ADCCF1301FDE6818>



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA

AV. LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600 - JD. SALETE
CNPJ: 46.634.069/0001-78
Ficha Cadastral Exercício: 2025

Data de Emissão: 01/07/2025 17:00

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 004459 Inscrição: 163396005001001 Setor: Quadra: 0000I Lote: 06 Unidade: Seção: Face:
Cobrança: NORMAL Período: Lei: Alteração: 06/06/2022 Cadastro: Valor Venal: 116800,14

Proprietário	Compromissário e/ou Co-responsável
Nome: ANTONIO C***** ** ***** * ** CPF/CNPJ: 054.***.528-** RG/Inscrição: 18.***.129-*	Nome: ANTONIO C***** ** ***** * ** CPF/CNPJ: 054.***.528-** RG/Inscrição: 18.***.129-*

Endereço do Imóvel	Endereço de Correspondência
Logradouro: NATAL AIRES ..., 390 Bairro: JARDIM SANTA CRUZ CEP: 18190-000 Loteamento: Complemento:	Logradouro: OSCAR DOMINGUES ..., 386 Bairro: JARDIM N.S. DA SALETE CEP: 18191-118 Cidade: ARAÇOIABA DA SERRA UF: SP Complemento:

Características do Terreno

Área do Terreno:	1.000,00	Valor Venal:	29.164,80	Profundidade:		Testada:	25,00	Lad. Esquerdo:		Lad. Direito:	
Zoneamento:	ZONA 9			Fração Ideal:	1,00						
Característica		Desdobro		Característica		Desdobro		Característica		Desdobro	
0006 - Conservação de Vias		0001 - Sim		0007 - Coleta de Lixo		0001 - Sim		0008 - Limpeza Publica		0001 - Sim	
0009 - Iluminação Publica		0002 - Não									

Características da Edificação

Área Edificada: 276,27 Valor Venal: 87.635,34 Data de Construção: 29/12/2022
Tipo Edificação: PRÉDIO COMERCIAL PADRÃO MÉDIO Área Edif. Total: 441,31

Características da Edificação

Área Edificada: 165,04 Valor Venal: 87.635,34 Data de Construção: 29/12/2022
Tipo Edificação: PRÉDIO COMERCIAL PADRÃO MÉDIO Área Edif. Total: 441,31



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA
AV. LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600 - JD. SALETE - ARAÇOIABA DA SERRA
CNPJ: 46.634.069/0001-78



CERTIDÃO NEGATIVA
DO MÓDULO IMOBILIÁRIO

Cadastro
004459

Inscrição
163396005001001

Proprietário
ANTONIO CARLOS DE SOUZA E OU

Compromissário
ANTONIO CARLOS DE SOUZA E OU

Exercicio
2025

CPF/CNPJ
054.525.528-71

CPF/CNPJ
054.525.528-71

Logradouro
NATAL AIRES DOS SANTOS, RUA

Número
390

Bairro
JARDIM SANTA CRUZ

Cep
18190-000

Setor
0000I

Quadra
06

Loteamento

Setor (lot.)

Quadra

Lote (lot.)

Unidade

Face de Quadra/Seção

Áreas

Terreno
1.000,00m²

Edificada
441,31m²

Excedente
0,00m²

Testada
25,00m

Valores Venais

Territorial
R\$ 29.164,80

Predial
R\$ 87.635,34

Imóvel
R\$ 116.800,14

CERTIFICO, para os devidos fins, a pedido via internet, que revendo os assentamentos existentes nesta Seção, deles verifiquei constar que o contribuinte acima descrito, encontra-se quite com o Erário Municipal, até a presente data, relativamente ao Tributos Municipais. ATENÇÃO : Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal exigir a qualquer tempo, créditos tributários que venham a ser apurados

Emitida às 16:59:35 do dia 01/07/2025

Válida até 31/07/2025

Código de Controle da Certidão/Número DE0EDF40B1A303B7

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: ANTONIO CARLOS DE SOUZA
CPF: 390.586.208-59

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:25:40 do dia 30/06/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 27/12/2025.

Código de controle da certidão: **B08A.5E57.1E78.54F5**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Marcos Tosi
Corretor de Imóveis
CRECI 163224

Marcos Augusto Zamaro Tosi
Corretor de Imóveis
Creci 2ª. Região nº163224
Avenida Ângelo Pupin nº 93 Jd Primavera Araçoiaba da Serra SP
Cep 18190-000- (15) 996908758

Avaliação sobre valor de aluguel de imóvel

1. Introdução

1.1. Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra SP.

1.2. Finalidade: Determinação do valor de aluguel de imóvel, "Secretaria da Educação".

1.3. Objeto: um Imóvel cujo endereço sito a Rua Natal Ayres dos Santos nº 390 Jardim Salete na cidade de Araçoiaba da Serra SP cep 18190-000, de propriedade do Sr. Antônio.

Imóvel denominado comercial com as seguintes medidas:

Com uma área construída de aproximadamente 441,00 M², edificado sobre o terreno com 1.000,00M², faz frente para a Rua Natal Ayres dos Santos, com testada de 25,00 metros, de acordo com a escritura em anexo e número de matrícula 18.393 do segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba devidamente registrado, e inscrição municipal nº 163396005001001.

O imóvel de interesse é um salão comercial, como descrito acima, com frente para a Rua Natal Ayres dos Santos no número 390 identificados por 390-a, 390-b e 390-c, sendo um prédio com sua metragem e cômodos divididos por igual em três salões, onde logo na entrada, temos uma varanda com acesso ao imóvel, no seu interior são três salões com 3 cozinhas, seis banheiros e lavanderia nos fundos, sendo que cada salão tem um acesso externo da lavanderia para uma sala no piso superior; o imóvel tem o teto em laje, o piso dos salões, garagem, cozinhas e banheiros são em cerâmica; totalizando aproximadamente 441,00 metros quadrados de área útil.

2. Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local e respectiva avaliação de mercado foram realizados na data de 10/07/2025.

Documentos e Fotos do local em anexo;

3. Equipamentos Urbanos, Comunitários e Melhoramentos:

Rede de Água: existente

Coleta de Lixo: Existente

Energia Elétrica: existente

Arborização: Existente no limite do imóvel

Iluminação Publica: existente

Pavimentação: Existente

3.1. Atividades Existentes no Entorno:

Serviços de Comércio: sim

Serviços Médicos: sim

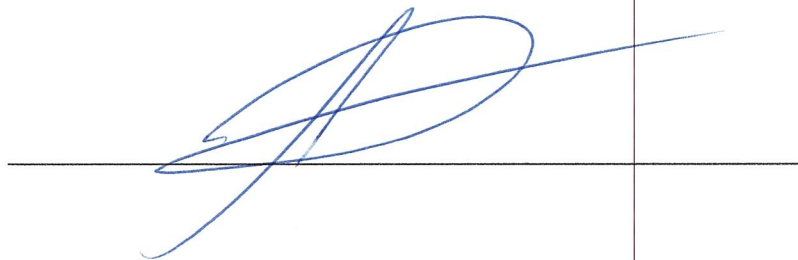
Entorno Imediato e Ocupação da Região: Homogênea

Ocupação Comercial: em toda a via de localização do imóvel e imediações

Ocupação Residencial: Existente na Adjacência de localização do imóvel.

4. E para que produza os seus efeitos legais e Jurídicos, tendo concluído na data de 10/07/2.025 que o seu valor de mercado para locação, considerando inclusive a destinação de uso é de R\$ 7.000,00 (Sete Mil Reais) mensal, eu Marcos Augusto Zamaro Tosi, brasileiro, Corretor de Imóveis inscrito no Creci 163224, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530./78.

Araçoiaba da Serra, 10 de Julho de 2.025.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA

AV. LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600 - JD. SALETE
CNPJ: 46.634.069/0001-78
Ficha Cadastral Exercício: 2025

Data de Emissão: 01/07/2025 17:00

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 004459 Inscrição: 16339005061001 Setor: Quadra: 0908 Lote: 06 Unidade: Seção: Face
Cobrança: NORMAL Período: Lei: Alteração: 06/06/2022 Cadastro: Valor Venal: 116800,14

Proprietário		Compromissário e/ou Co-responsável	
Nome:	ANTONIO C*****	Nome:	ANTONIO C*****
CPF/CNPJ:	054 *** 528 **	CPF/CNPJ:	054 *** 528 **
RG/Inscrição:	18 *** 129 *	RG/Inscrição:	18 *** 129 *
Endereço do Imóvel		Endereço da Correspondência	
Logradouro:	NATAL ABES - 306	Logradouro:	OSCAR DOMINGUES - 306
Barro:	JARDIM SANTA CRUZ	Barro:	JARDIM N.S. DA SALETE
Loteamento:	CEP: 18100-000	Cidade:	ARACOIABA DA SERRA
Complemento:		UF:	SP

Características do Terreno

Área do Terreno:	1.000,00	Valor Venal:	29.164,80	Profundidade:	Testada:	25,00	Lad. Esquerdo:	Lad. Direito:
Zoneamento:	ZONA 9	Fração Ideal:	1,00					
Característica	Desdobra	Característica	Desdobra	Característica	Desdobra	Característica	Desdobra	
0006 - Conservação de Vias	0001 - Sim	0007 - Calçada de Lado	0001 - Sim	0008 - Limpeza Pública	0001 - Sim			
0009 - Iluminação Pública	0002 - Não							

Características da Edificação

Área Edificada:	276,27	Valor Venal:	87.635,34	Data de Construção:	29/12/2022
Tipo Edificação:	PREDIO COMERCIAL PADRAO MEDIO	Área Edif. Total:	441,31		

Características da Edificação

Área Edificada:	165,04	Valor Venal:	87.635,34	Data de Construção:	29/12/2022
Tipo Edificação:	PREDIO COMERCIAL PADRAO MEDIO	Área Edif. Total:	441,31		



QUADRO DE COTAÇÕES

COTAÇÃO	DATA	DESCRIÇÃO		
00296/25	22/07/2025	Locação de imóvel para a Divisão de Informática e Almojarifado Educação		
ABERTURA	ENCERRAMENTO	CENTRO DE CUSTO	RESPONSÁVEL	
22/07/2025	22/07/2025	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	Emanuel Henrique do Nascimento	
PRODUTO				
ITEM	DESCRIÇÃO DO PRODUTO			UNIDADE QUANTIDADE
1	100.034.002	LOCAÇÃO DE IMOVEL	MÊS	12
PROponentes				
CODIGO		NOME	VLR UNIT.	TOTAL
14845		ANTONIO CARLOS DE SOUZA	7.000,00	84.000,00
PROponente Vencedor			VLR UNIT.	TOTAL
14845 ANTONIO CARLOS DE SOUZA			7.000,00	84.000,00
PREÇO MÉDIO DO ÍTEM			7.000,00	84.000,00

RELAÇÃO DE PROPOSTENTES PARTICIPANTES		
CÓDIGO	PROPOSTENTES	VALOR
14845	ANTONIO CARLOS DE SOUZA 390.586.208-59	84.000,00

RELAÇÃO DOS PROPOSTENTES VENCEDORES		
CÓDIGO	PROPOSTENTES	VALOR
14845	ANTONIO CARLOS DE SOUZA	84.000,00
	TOTAL DOS PROPOSTENTES VENCEDORES	84.000,00

Aprovado por:

Digitador (a)
Tiago Vieira Mesquita





MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, Nº 600 - JARDIM SALETE - CNPJ: 46.634.069/0001-78

ARACOIABA DA SERRA/SP - CEP 18.190-000

FONE: (15) 3281-7000



CÓDIGO DE ACESSO

92D6EC35B861417C9E4C1E471199C769

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

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

- ✓ Assinante: EMANUEL HENRIQUE DO NASCIMENTO em 22/07/2025 16:45:56
CPF:***.***.118-12
Certificadora: MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA - ROOT
- ✓ Assinante: TIAGO VIEIRA MESQUITA em 31/07/2025 17:05:18
CPF:***.***.008-99
Certificadora: MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA - ROOT

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://aracoiabadaserra.flowdocs.com.br/public/assinaturas/92D6EC35B861417C9E4C1E471199C769>



Solicitação de Materiais / Serviços

PREFEITURA
ARAÇOIABA DA SERRA

Página 1

Requisição	Responsável	Data
00296/25	Emanuel Henrique do Nascimento	22/07/2025

Descrição

Locação de imóvel para a Divisão de Informática e Almoxarifado Educação

Poder	EXECUTIVO
Órgão	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Sector Solicitante	ALMOXARIFADO CENTRAL
Centro de Custo	34 SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Placa	

Observação

Locação de imóvel para abrigar a Divisão de Informática da Educação, bem como o almoxarifado da Educação.

Item	Cód. Produto	Descrição do Produto	Unidade	Qtde	Qtde Rec.	C. Custo
		Descrição Detalhada do Produto	Observação			
1	100.034.002	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MÊS	12	0	34

Emanuel Henrique do Nascimento

Emanuel Henrique do Nascimento

Assinado por 1 pessoa: EMANUEL HENRIQUE DO NASCIMENTO
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: <https://aracoiabadaserra.flowdocs.com.br/public/assinaturas/A95B840ABFDD4BAF85A18ACC4B5D3588>





MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, Nº 600 - JARDIM SALETE - CNPJ: 46.634.069/0001-78

ARACOIABA DA SERRA/SP - CEP 18.190-000

FONE: (15) 3281-7000



CÓDIGO DE ACESSO

A95B840ABFDD4BAF85A18ACC4B5D3588

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

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



Assinante: EMANUEL HENRIQUE DO NASCIMENTO em 22/07/2025 16:45:59

CPF:***.***.118-12

Certificadora: MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA - ROOT

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://aracoiabadaserra.flowdocs.com.br/public/assinaturas/A95B840ABFDD4BAF85A18ACC4B5D3588>

PREFEITURA M. DE ARAÇOIABA DA SERRA

AV.LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600

46634069/0001-78

Exercício: 2025

em : 23/07/2025 8:27

NOTA DE RESERVA ORÇAMENTARIA				Nº 777
Ficha Nº : 372 Processo Nº :				
Unidade : 021803 Departamento de Educação Básica				
Funcional : 12.361.0012.2125.0000 Manut.do Depto. de Educação Básica				
Cat. Econ. : 3.3.90.36.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA				
Código de Aplicação: 220 000 Fonte Recurso: 0 0100				
Cotação: responsável pela Cotação:				
Pedido: Interessado pelo pedido:				
Código Centro de Custo: Centro de Custo:				
Saldo Inicial	Alteração (+)	Alteração (-)	Empenhado	Saldo Atual
503.000,00	0,00	-45.000,00	239.221,69	218.778,31
Data Histórico				
23/07/2025	LOCAÇÃO DE IMÓVEL			
VALOR DA RESERVA				84.000,00
RESERVA JÁ UTILIZADA				0,00
RESERVA ANULADA				0,00
RESERVA REFORÇADA				0,00
SALDO DE RESERVA ANTERIOR				
SALDO DA RESERVA				84.000,00
SALDO ORÇAMENTÁRIO COM RESERVA				116.207,35

AUTORIZAÇÃO

INEXIGIBILIDADE Nº 016/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 8872/2025

Nos termos do disposto no artigo 74, Inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, **AUTORIZO** a **INEXIGIBILIDADE** para “**Locação de imóvel para fins de armazenamento de materiais, livros didáticos, equipamentos de informática, e apoio a atividades operacionais da Secretaria de Educação do Município de Araçoiaba da Serra/SP**” do proprietário **ANTONIO CARLOS DE SOUZA** sob o **CPF 390.XXX.XXX-59** perfazendo um valor mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), totalizando o valor de **R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**, no prazo de 12 (doze) meses;

Encaminha-se para a Divisão de Compras, para publicação na Imprensa Oficial do Município, conforme disposto no artigo 72, Parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133/2021, e no artigo 9 do Decreto Municipal Nº 2725, de 19 de outubro de 2023, bem como as demais procedimentos cabíveis.

Araçoiaba da Serra, 23 de julho de 2025.



Documento assinado digitalmente
JOSE CARLOS DE QUEVEDO JUNIOR
Data : 29/07/2025 10:21:35
CPF:***.***-938-69

José Carlos de Quevedo Junior
Prefeito

Departamento de Licitação
15 3281-7034 | www.aracoiaba.sp.gov.br | sead@aracoiaba.sp.gov.br
Av. Luane Milanda de Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000

EXTRATO DO TERMO DE AUTORIZAÇÃO. INEXIGIBILIDADE Nº 016/2025. PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 8872/2025. Levo ao conhecimento dos interessados que a Autoridade Municipal nos termos do disposto no artigo 74, Inciso v da Lei Federal nº 14.133/2021, AUTORIZOU a INEXIGIBILIDADE para “Locação de imóvel para fins de armazenamento de materiais, livros didáticos, equipamentos de informática, e apoio a atividades operacionais da Secretaria de Educação do Município de Araçoiaba da Serra/SP” do proprietário ANTONIO CARLOS DE SOUZA sob o CPF 390.XXX.XXX-59 perfazendo um valor mensal de R\$ 7.000,00, totalizando o valor de R\$ 84.000,00, no prazo de 12 meses. Araçoiaba da Serra, 29/07/2025. José Carlos de Quevedo Junior. Prefeito.

Licitação

Município: **Araçoiaba da Serra**
Entidade: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACOIABA DA SERRA**

Nova Licitação

Voltar

Dados Iniciais Dados Adicionais Lote/Item Ratificação Declaração de existência de recursos LRF

Parecer técnico-jurídico/Audiência Contratação Direta Autorização

Tipo prestação

É Adesão a Ata de Registro de Preços de Outro Órgão?*

Não

Essa licitação possui órgãos participantes e os ajustes poderão ser realizados por esses órgãos?*

Não

Modalidade de licitação

Modalidade de licitação :*

Contratacao Direta - Inexigibil

Código licitação: *

2025000008872

Nº do processo administrativo: *

8872

Ano do processo administrativo: *

2025

Divisão do objeto

A licitação é: *

Única

Tipo de Objeto:*

Compras e Servico

Objeto da licitação:*

Locacao de imã³veis

Descreva o objeto da licitação:*

Locação de imóvel para fins de armazenamento de materiais, livros didáticos, equipamentos de informática, e apoio a atividades operacionais da

Justificativa para contratação:

A contratação é necessária para dar continuidade às atividades da Secretaria Municipal de Educação, que atualmente utiliza três barracões alugados por meio

Valor total estimado da licitação - R\$:*

84.000,00

Ajustes da licitação

Incluir Ajuste

Código da licitação

Código do ajuste

Instrumento

