

OFÍCIO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA nº 01

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Ref.: DISPENSA DE LICITAÇÃO POR VALOR

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE NATUREZA PREDOMINANTEMENTE INTELLECTUAL-CONSULTORIA JURÍDICO-URBANÍSTICA – REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL E APOIO TÉCNICO À REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA/SP.

JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE:

A revisão da legislação urbanística e do Plano Diretor Municipal é tarefa que exige domínio técnico altamente especializado em direito urbanístico, planejamento urbano e legislação federal correlata, sendo inviável sua realização exclusivamente pelo corpo técnico permanente do Município sem o suporte de consultoria especializada. A complexidade e o volume dos instrumentos normativos a serem elaborados e revisados — contemplando desde o diagnóstico de inconformidades com a REURB e o novo Código Florestal até a estruturação de instrumentos urbanísticos como outorga onerosa do direito de construir, EIV e operações urbanas consorciadas — justificam a contratação de consultoria externa.

A presente contratação está alinhada ao cumprimento do dever constitucional imposto pelo art. 182 da Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade, que atribuem ao Município o papel de protagonista na ordenação e no planejamento de seu território, e reflete o compromisso da atual gestão com o desenvolvimento urbano sustentável, a função social da propriedade e a gestão democrática da cidade.

LOCAL DE ENTREGA OU EXECUÇÃO:

Os serviços contratados serão prestados conforme as condições de execução descritas no Termo de Referência, podendo ser realizados de forma presencial ou remota, a critério da Prefeitura, observada a necessidade de participação presencial nas reuniões técnicas e audiências públicas relacionadas à revisão do Plano Diretor.

PESSOA QUE IRÁ RECEBER O OBJETO/SERVIÇO/PRESTAÇÃO DE SERVIÇO: ARQUITETA RENATA ZELIZI

HORÁRIO DE ENTREGA DO MATERIAL: De segunda a sexta das 08h00 às 16h00.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO: Informamos que o processo de compra será realizado pelo menor preço, visando a economicidade, priorizando a redução de custos, tendo em vista a pesquisa de preços conforme cotações anexas.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR: Outrossim, além de ter oferecido o menor preço, o fornecedor encontra-se apto para contratar com o poder público, conforme certidões vigentes anexas.

A presente contratação não foi prevista no Plano Anual de Contratações porquanto, quando de sua elaboração, a demanda não se mostrava necessária. Entretanto, com o advento do pedido de reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato de Concessão celebrado entre o Município de Araçoiaba da Serra e a empresa Águas de Araçoiaba da Serra SP S/A (Processo Administrativo nº 7.252/2026), constatou-se não só o cabimento da revisão, mas principalmente a impossibilidade técnica da municipalidade promover o restabelecimento do equilíbrio.

Isso posto, e considerando o teor do §3º do art. 12 da Lei Federal nº 14.133/2021, que excepcionalmente admite a realização da contratação não prevista no Plano Anual de Contratações desde que devidamente justificada, e em atenção aos arts. 11 e 12 do Decreto Municipal nº 2.639, de 24 de março de 2023, espera que o prosseguimento da contratação em tela seja precedida da necessária alteração do PAC e sua aprovação pelo Sr. Prefeito Municipal.

DESCRIPTIVO: Conforme Termo de Referência anexo.

PRAZO/PERÍODO: 12 meses

FICHA ORÇAMENTÁRIA: 126

Previsão no Plano Anual de contratação: a presente contratação não foi prevista no Plano Anual de Contratações, na medida em que, quando de sua confecção, a demanda não se apresentava relevante o bastante para inclusão. Assim, considerando a necessidade ora exposta, requer a inserção da iniciativa no PAC, sua submissão à autoridade competente para homologação e sua publicação na forma da lei.

Atenciosamente,



PREFEITURA
ARAÇOIABA DA SERRA

Documento assinado digitalmente
JANICE YOSHIE SATO DA SILVA
Data : 14/08/2026 14:21:56
CPF:***-***-326-49

JANICE YOSHIE SATO DA SILVA
SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de:

Serviço Técnico Especializado de natureza predominantemente intelectual para a prestação dos seguintes serviços ao Município de Araçoiaba da Serra:

- Diagnóstico e revisão crítica da legislação urbanística municipal vigente, com identificação das deficiências, inconformidades com o ordenamento jurídico federal e estadual superveniente e lacunas normativas;
- Elaboração de minutas de anteprojetos de lei e decretos destinados à atualização e complementação do arcabouço jurídico-urbanístico municipal, abrangendo os instrumentos identificados como necessários;
- Suporte técnico-jurídico especializado aos trabalhos da Prefeitura de Araçoiaba da Serra voltados à revisão do Plano Diretor Municipal, no que diz respeito às questões urbanísticas, fundiárias e de parcelamento do solo;
- Apresentação de relatórios técnicos, pareceres e orientações durante a vigência contratual.

1.1. Classificação do objeto

À luz das definições contidas no inciso XIII do artigo 6º da Lei nº 14.133/2021, o objeto em questão se classifica como serviço comum, cujo padrão de desempenho e qualidade pode ser objetivamente definido por meio de especificações usuais de mercado, tendo em vista que as entregas são passíveis de delimitação técnica precisa em termos de conteúdo, método e produto. O objeto não se configura como serviço de fornecimento contínuo.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação encontra justificativa técnica e jurídica na obsolescência do arcabouço normativo-urbanístico municipal de Araçoiaba da Serra em face das significativas transformações legislativas ocorridas no ordenamento jurídico federal e estadual nas últimas décadas, que tornam a legislação vigente incompatível com o marco regulatório atual, conforme detalhado a seguir.

2.1. Diagnóstico da legislação urbanística atual

A legislação urbanística vigente do Município de Araçoiaba da Serra é composta pelo seguinte conjunto normativo:

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



Lei	Objeto	Situação / Deficiência
LC nº 040/2001	Parcelamento do solo urbano (lei original)	Editada sob a égide da Lei Federal 6.766/79, anterior ao Estatuto da Cidade (2001), ao novo Código Florestal (2012) e à REURB (Lei 13.465/2017). Completamente superada em matéria de regularização fundiária.
LC nº 070/2002	Altera a LC 040/2001	Alteração pontual. Não supre as deficiências estruturais da lei de parcelamento.
LC nº 127/2006	Plano Diretor Municipal original	Substituído pela LC 190/2012, mas diversas remissões às suas zonas e parâmetros ainda circulam na prática.
LC nº 139/2008	Revisão da lei de parcelamento do solo	Anterior ao novo Código Florestal (2012), à REURB (2017) e à Lei do Marco Legal do Saneamento (2020). Referencia zoneamento do PD desatualizado.
LC nº 190/2012	Revisão do Plano Diretor Municipal	Vencida no prazo de revisão decenal (art. 40, §3º, Estatuto da Cidade). Não contempla Política de Mobilidade Urbana (Lei 12.587/2012), novo Marco do Saneamento (Lei 14.026/2020) nem instrumentos da Lei 13.465/2017.
LC nº 341/2020	Alteração pontual ao PD	Alteração específica sem revisão estrutural do PD.

2.2. Principais incompatibilidades com o ordenamento federal vigente

O conjunto normativo vigente apresenta as seguintes deficiências estruturais em relação à legislação federal superveniente:

- Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade: o Plano Diretor (LC 190/2012) superou o prazo máximo de revisão de dez anos previsto no art. 40, § 3º, do Estatuto da Cidade, tornando-se tecnicamente vencido desde 2022 e comprometendo a eficácia dos instrumentos urbanísticos nele previstos;
- Lei nº 12.651/2012 – Novo Código Florestal: a legislação de parcelamento do solo (LC 139/2008) adota faixas de APP e restrições ambientais baseadas no Código Florestal revogado (Lei 4.771/1965), resultando em parâmetros incongruentes com a norma federal vigente;
- Lei nº 12.587/2012 – Política Nacional de Mobilidade Urbana: o Plano Diretor não incorpora as diretrizes de mobilidade urbana sustentável exigidas por esta lei, nem prevê Plano de Mobilidade Urbana compatível com o porte do município;

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Saleté, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



- Lei nº 13.465/2017 – Regularização Fundiária Urbana (REURB): a legislação de parcelamento vigente (LC 139/2008) ainda estrutura a regularização fundiária com base nos procedimentos da Medida Provisória 2.220/2001 e do art. 46 da Lei 11.977/2009, dispositivos revogados pela REURB, que criou regime completamente novo de legitimação fundiária, legitimação de posse e REURB-S/REURB-E;
- Lei nº 14.026/2020 – Marco Legal do Saneamento Básico: ausência de disposições sobre prestação regionalizada de serviços e de metas de universalização integradas ao ordenamento urbanístico municipal;
- Ausência de regulamentação dos instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade: o Município não possui regulamentação própria de instrumentos como o IPTU progressivo no tempo, o parcelamento/edificação compulsória, a outorga onerosa do direito de construir, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), as operações urbanas consorciadas e a transferência do direito de construir, que dependem de lei municipal específica para ter eficácia;
- Ausência de Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e de Código de Obras e Edificações atualizado conforme a NBR 9050/2020 (acessibilidade) e demais normas técnicas aplicáveis.

2.3. O Plano Diretor como norma de referência da legislação urbanística e os riscos da incoerência normativa

O art. 182, § 1º, da Constituição Federal estabelece que o Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o **instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana**. O Supremo Tribunal Federal reconheceu a repercussão geral dessa questão no Recurso Extraordinário nº 607.940-DF, em que se discute justamente a obrigatoriedade do Plano Diretor como norma de referência para toda a legislação urbanística municipal, reforçando que nenhuma lei urbanística pode ser editada de forma desvinculada desse instrumento.

A doutrina especializada — entre outros, José Antonio Aparecido Junior, Procurador do Município de São Paulo — é precisa ao afirmar que toda a legislação urbanística municipal tem de ter como referência material o Plano Diretor, que é o veículo principal do planejamento urbano. Isso significa que as Leis Complementares nº 040/2001, 070/2002, 139/2008 e as demais normas urbanísticas derivadas do Plano Diretor de Araçoiaba da Serra estão submetidas à condição de coerência com o planejamento urbanístico fundamental do Município — e, quando o Plano Diretor está vencido no prazo de revisão, essa coerência se torna juridicamente instável.

Agrava a situação o fato de que, no sistema jurídico brasileiro, não se admite a denominada inconstitucionalidade reflexa — isto é, uma lei municipal que contrarie o Plano Diretor não pode ser atacada via ação direta de inconstitucionalidade, pois o contraste se dá entre normas de mesma hierarquia formal. Isso cria uma zona de insegurança jurídica especialmente crítica

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Saleté, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



para o Município: as leis urbanísticas vigentes podem estar em descompasso com a norma de referência sem que haja mecanismo direto e eficaz de controle concentrado, o que aumenta o risco de decisões judiciais desfavoráveis em ações individuais de loteadores, proprietários e empreendedores.

Conforme alertado na doutrina, o que **não pode acontecer** é que o planejamento urbanístico seja contrariado pontualmente por alterações legislativas que não reconheçam a necessidade de o desenvolvimento urbano ser coordenado e coerente. A situação de Araçoiaba da Serra é exatamente essa: um conjunto de leis urbanísticas editadas em diferentes momentos históricos, sem revisão sistemática, que progressivamente perderam coerência interna e com o ordenamento federal vigente, resultando em um mosaico normativo com lacunas, contradições e dispositivos materialmente revogados.

A contratação da presente consultoria é, portanto, medida de prevenção ativa ao risco jurídico urbanístico — não se trata de mera atualização legislativa formal, mas de restabelecer a hierarquia normativa e a coerência do sistema urbanístico municipal, garantindo que as decisões de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município tenham amparo em legislação válida, atualizada e sistematicamente organizada.

2.4. O Plano Diretor como instrumento de gestão democrática e a obrigação constitucional de revisão

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), ao regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, consagrou o princípio da **gestão democrática das cidades** como diretriz obrigatória da política urbana (art. 2º, II). A revisão do Plano Diretor não é facultativa: o art. 40, § 3º, do Estatuto da Cidade determina que o Plano Diretor seja revisto, no mínimo, a cada dez anos. O Plano Diretor de Araçoiaba da Serra (LC 190/2012) completou treze anos em 2025, ultrapassando em três anos o prazo máximo de revisão, o que configura omissão administrativa com potencial de ensejar responsabilização dos gestores e de comprometer a validade dos atos urbanísticos praticados com base em instrumento defasado.

A revisão do Plano Diretor exige, por força do art. 40, § 4º, do Estatuto da Cidade, a promoção de audiências públicas, publicidade dos documentos e acesso aos interessados — requisitos de participação popular cuja ausência torna o processo nulo. A consultoria ora contratada é parte essencial da fase preparatória técnica que antecede e viabiliza esse processo participativo, assegurando que as propostas apresentadas à comunidade sejam juridicamente consistentes, tecnicamente fundamentadas e compatíveis com o ordenamento urbanístico federal.

2.5. Necessidade de apoio técnico especializado

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



A revisão da legislação urbanística e do Plano Diretor Municipal é tarefa que exige domínio técnico altamente especializado em direito urbanístico, planejamento urbano e legislação federal correlata, sendo inviável sua realização exclusivamente pelo corpo técnico permanente do Município sem o suporte de consultoria especializada. A complexidade e o volume dos instrumentos normativos a serem elaborados e revisados — contemplando desde o diagnóstico de inconformidades com a REURB e o novo Código Florestal até a estruturação de instrumentos urbanísticos como outorga onerosa do direito de construir, EIV e operações urbanas consorciadas — justificam a contratação de consultoria externa.

A presente contratação está alinhada ao cumprimento do dever constitucional imposto pelo art. 182 da Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade, que atribuem ao Município o papel de protagonista na ordenação e no planejamento de seu território, e reflete o compromisso da atual gestão com o desenvolvimento urbano sustentável, a função social da propriedade e a gestão democrática da cidade.

3. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

Os serviços a serem contratados compreendem as seguintes entregas e atividades, organizadas em fases interdependentes:

3.1. Fase 1 – Diagnóstico Jurídico-Urbanístico (Produto 1)

Elaboração de relatório técnico completo contendo:

- Análise crítica e sistemática das Leis Complementares nº 040/2001, 070/2002, 127/2006, 139/2008, 190/2012 e 341/2020, com mapeamento de todas as incompatibilidades com a legislação federal vigente, incongruências internas e lacunas normativas;
- Inventário dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade que ainda carecem de regulamentação no Município;
- Análise da jurisprudência do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE-SP) aplicável ao ordenamento urbanístico municipal, com identificação de riscos e exigências de adequação;
- Mapa de prioridades normativas, com indicação da ordem lógica e temporal recomendada para a produção legislativa;
- Relatório de diagnóstico da situação urbanística do território municipal sob a perspectiva da aplicação dos instrumentos legais vigentes.

Prazo: 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da Ordem de Início dos Serviços.

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



3.2. Fase 2 – Minutas de Instrumentos Legais (Produto 2)

Com base no diagnóstico produzido na Fase 1 e nas necessidades identificadas conjuntamente com a Prefeitura, a CONTRATADA deverá elaborar minutas dos seguintes instrumentos normativos, sem prejuízo de outros que vierem a ser indicados no Produto 1:

Nº	Instrumento Legal	Fundamento / Finalidade
1	Lei de Parcelamento do Solo Urbano (substitutiva à LC 139/2008)	Adequação à Lei 6.766/79 atualizada, ao novo Código Florestal (Lei 12.651/2012), à REURB (Lei 13.465/2017) e aos padrões de acessibilidade vigentes.
2	Lei de Regularização Fundiária Urbana – REURB-S e REURB-E	Regulamentação local dos procedimentos da Lei 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018, com definição de ZEIS e parâmetros urbanísticos específicos.
3	Lei de Uso e Ocupação do Solo / Zoneamento Urbano	Atualização ou elaboração de lei autônoma de zoneamento, uso e ocupação do solo, com parâmetros urbanísticos definidos, compatível com o Plano Diretor revisado.
4	Regulamentação do IPTU Progressivo no Tempo, Parcelamento e Edificação Compulsórios	Regulamentação dos arts. 5º a 8º do Estatuto da Cidade, como instrumentos de indução ao cumprimento da função social da propriedade.
5	Regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC	Estabelecimento de coeficiente de aproveitamento básico e adicional, contraprestação financeira e destinação das receitas (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano).
6	Regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	Definição dos empreendimentos sujeitos ao EIV, conteúdo mínimo, procedimento de aprovação e participação da comunidade afetada, nos termos dos arts. 36 a 38 do Estatuto da Cidade.
7	Lei de Operações Urbanas Consorciadas (se aplicável ao porte do Município)	Instrumento de parceria público-privada para transformação urbanística estrutural de áreas específicas, com captação de recursos para o desenvolvimento urbano.
8	Regulamentação da Transferência do Direito de Construir – TDC	Instrumento para proteção do patrimônio histórico, cultural e ambiental, e para promoção de habitação de interesse social.
9	Decreto de regulamentação do processo de licenciamento urbanístico	Padronização e desburocratização dos procedimentos de aprovação de parcelamentos, edificações e regularizações fundiárias, com prazos e responsabilidades definidos.
10	Contribuições técnico-jurídicas para a revisão do Plano Diretor Municipal	Proposição de textos, diretrizes e instrumentos para incorporação ao novo Plano Diretor, especialmente nas matérias urbanísticas indicadas neste Termo.

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



Prazo: 90 (noventa) dias corridos contados da aprovação do Produto 1 pela Prefeitura.

3.3. Fase 3 – Apoio à Revisão do Plano Diretor (Produto 3)

Durante toda a vigência contratual, a CONTRATADA deverá prestar suporte técnico-jurídico especializado ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Araçoiaba da Serra, compreendendo:

- Participação em reuniões técnicas com a equipe da Prefeitura dedicada à revisão do Plano Diretor, sempre que convocada, com entrega de atas e relatórios de cada reunião;
- Elaboração de pareceres e notas técnicas sobre questões jurídico-urbanísticas que surgirem ao longo do processo de revisão, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da solicitação;
- Revisão e adequação das minutas de lei produzidas nas Fases 1 e 2 à luz das deliberações do processo participativo de revisão do Plano Diretor;
- Orientação sobre os requisitos processuais para aprovação do novo Plano Diretor (audiências públicas, publicidade, quórum e procedimento legislativo), com referência ao Estatuto da Cidade e à jurisprudência do TCE-SP;
- Elaboração de texto técnico para os capítulos do Plano Diretor relativos a: zoneamento, parcelamento do solo, regularização fundiária, instrumentos de política urbana, ZEIS, controle do uso e ocupação do solo, sistema viário e mobilidade urbana sustentável.

Prazo: Prazo contínuo durante toda a vigência contratual.

3.4. Produto Final – Consolidação e Relatório de Encerramento (Produto 4)

Ao final da vigência contratual, a CONTRATADA deverá entregar relatório consolidado contendo:

- Sumário executivo de todos os serviços prestados e produtos entregues;
- Versão final revisada de todas as minutas de instrumentos normativos elaborados;
- Guia de implementação da legislação urbanística atualizada, com indicação de etapas, prazos recomendados para tramitação legislativa e possíveis riscos jurídicos;
- Indicação de lacunas remanescentes e recomendações para contratações ou ações futuras.

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



Prazo: 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do contrato.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Subcontratação

A subcontratação total do objeto é expressamente proibida. Admite-se a subcontratação parcial de atividades acessórias — como levantamentos cartográficos e geoprocessamento — desde que previamente autorizada pela Prefeitura e que a responsabilidade técnica pelas minutas e pareceres jurídico-urbanísticos permaneça integralmente com a CONTRATADA.

4.2. Garantia Contratual

Por se tratar de contratação por dispensa de licitação de menor porte, não será exigida garantia contratual.

4.3. Vistoria

A vistoria prévia não é obrigatória. Recomenda-se, contudo, que a empresa interessada realize visita técnica ao Município para conhecimento da realidade urbanística local. A visita deverá ser previamente agendada pelo e-mail da Prefeitura e realizada até o dia útil anterior à apresentação da proposta.

5. PRAZO DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses contados da data de sua assinatura, na forma do art. 105 da Lei nº 14.133/2021, sendo o prazo prorrogável na hipótese de o objeto não estar concluído no período determinado, na forma do art. 111 da mesma lei. O cronograma de entregas observará os prazos indicados no item 3 deste Termo de Referência.

6. MODO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Os serviços contratados serão prestados conforme as condições de execução descritas neste Termo de Referência, podendo ser realizados de forma presencial ou remota, a critério da Prefeitura, observada a necessidade de participação presencial nas reuniões técnicas e audiências públicas relacionadas à revisão do Plano Diretor.

6.1. Ordem de Início dos Serviços

A Ordem de Início dos Serviços (OIS) será emitida pela CONTRATANTE no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da assinatura do contrato. A CONTRATADA terá o prazo de 5

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



(cinco) dias úteis contados da emissão da OIS para realizar reunião inaugural com a equipe da Prefeitura e apresentar cronograma detalhado de execução.

6.2. Comunicações e entregas

Todas as comunicações entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA serão realizadas por e-mail, conforme indicado pela CONTRATADA em sua proposta comercial. Os produtos deverão ser entregues em formato digital (arquivo Word editável e PDF) e físico (2 vias impressas e encadernadas), acompanhados de relatório de execução assinado pelo responsável técnico. A Prefeitura terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para aceite ou solicitação de revisão de cada produto entregue.

6.3. Obrigações da Contratada

- Executar os serviços conforme as especificações deste Termo de Referência, com os recursos técnicos indispensáveis ao perfeito cumprimento do objeto;
- Designar responsável técnico com qualificação comprovada em direito urbanístico para coordenar a execução dos serviços e responder perante a Prefeitura;
- Manter confidencialidade sobre informações e documentos da Prefeitura obtidos em razão da contratação;
- Comunicar imediatamente ao gestor do contrato qualquer fato ou anormalidade que possa prejudicar o andamento ou o resultado dos serviços;
- Refazer, sem custo adicional, os produtos considerados inadequados pela fiscalização, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da notificação;
- Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- Participar presencialmente das reuniões técnicas e audiências públicas relacionadas à revisão do Plano Diretor, sempre que convocada, sem custo adicional para a CONTRATANTE;
- Entregar, ao final do contrato, toda a documentação produzida, incluindo versões editáveis de todos os produtos.

6.4. Obrigações da Contratante

- Indicar formalmente gestor e fiscal do contrato;
- Fornecer à CONTRATADA acesso a toda a legislação, documentos e informações necessários à execução dos serviços;
- Disponibilizar equipe técnica para reuniões e esclarecimentos no prazo mínimo de 48 horas após a convocação;

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



- Efetuar o pagamento nas condições e nos prazos pactuados, após o aceite de cada produto;
- Notificar por escrito eventuais imperfeições nos serviços, fixando prazo razoável para correção.

7. GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as disposições deste Termo de Referência e as normas da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

As comunicações entre a Contratante e a Contratada serão sempre realizadas por e-mail, conforme indicado pela Contratada em sua proposta.

A Contratante poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

A execução do contrato será acompanhada pela Administração e a fiscalização caberá ao(a) servidor(a) RENATA ZELIZI e a gestão caberá à Secretária de Desenvolvimento Urbano Janice Yoshie Sato da Silva nos termos do mesmo regulamento.

O objeto entregue pela CONTRATADA será recebido:

- Provisoriamente: pelo fiscal conforme estabelecido no Termo de Referência ou cláusula contratual, de acordo com relatório de execução dos serviços que deverá, obrigatoriamente, acompanhar a respectiva Nota Fiscal. O ateste do fiscal na respectiva nota fiscal implica no recebimento provisório dos serviços e autoriza a liquidação da despesa;
- Definitivamente: pelo gestor, no prazo de 30 (trinta) dias após o encerramento do contrato, mediante Termo de Recebimento Definitivo dos serviços.

Os serviços rejeitados pela fiscalização, inclusive antes do recebimento provisório, deverão ser refeitos no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da notificação da CONTRATADA, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, podendo a CONTRATADA ser notificada para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



8. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento será realizado por produto entregue e aprovado, conforme cronograma abaixo, após a apresentação da Nota Fiscal acompanhada do respectivo produto e do relatório de execução, e seu aceite pelo gestor do contrato:

Produto	Descrição	Prazo de entrega	% do valor total
Produto 1	Relatório de Diagnóstico Jurídico-Urbanístico	45 dias da OIS	20%
Produto 2	Minutas dos Instrumentos Legais	90 dias da aprovação do P1	50%
Produto 3	Apoio à revisão do PD (mensal)	Mensal, durante vigência	20% (proporcional)
Produto 4	Relatório Final e Consolidação	30 dias antes do encerramento	10%

Os pagamentos serão efetuados em até 30 (trinta) dias corridos contados do aceite formal de cada produto e da apresentação da respectiva Nota Fiscal. Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira imposta à CONTRATADA.

9. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor será mediante dispensa de licitação fundamentada no inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021.

9.1. Habilitação

Para fins de habilitação, deverá a proponente comprovar os requisitos previstos na Lei nº 14.133/2021, especificamente art. 66 (habilitação jurídica), art. 68 (habilitação fiscal, social e trabalhista) e art. 69 (habilitação econômico-financeira), sendo esta última limitada à apresentação de certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede da licitante. A título de habilitação técnica será exigido do licitante:

a) Comprovação de que o responsável técnico designado para a execução dos serviços possui formação em Direito, Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil ou área correlata, com especialização ou pós-graduação, lato ou stricto sensu, em Direito Urbanístico, Direito Municipal ou Planejamento Urbano, por meio de apresentação de diploma ou certificado de conclusão de curso.

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Aracoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000



9.2. Participação em Consórcio

Não será permitida a participação de empresas em consórcio, uma vez que há diversas empresas no mercado com capacidade operacional e profissional para atender satisfatoriamente às exigências estabelecidas neste Termo de Referência. Assim, considerando a avaliação de conveniência e oportunidade no caso em questão, a Administração opta, com base em seu poder discricionário, por manter a proibição da participação de empresas em consórcio neste certame.

9.3. Garantia de proposta

Não será exigida garantia de proposta.

10. ESTIMATIVA DO VALOR E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa com a presente contratação será estimada mediante pesquisa de preços de mercado a ser realizada previamente à formalização do processo de dispensa, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e das orientações do TCE-SP, considerando a complexidade técnica dos produtos e o porte do Município.

As despesas decorrentes serão atendidas por dotação consignada no orçamento municipal vigente, relativa a serviços de consultoria e assessoria técnica, a ser indicada pelo Departamento de Finanças na instrução do processo de contratação.

Araçoiaba da Serra, 18 de Junho de 2026



Documento assinado digitalmente
JANICE YOSHIE SATO DA SILVA
Data : 14/08/2026 14:21:19
CPF:***.***-326-49

Janice Yoshie Sato da Silva

Secretária de Desenvolvimento Urbano

Prefeitura de Araçoiaba da Serra

Este documento não apresenta ressalvas/nem rasuras.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

15 3281-7066 | www.aracoiaba.sp.gov.br | contato.sdu@aracoiaba.sp.gov.br

Av. Luane Milanda Oliveira, 600, Jardim Salete, Araçoiaba da Serra/SP | CEP 18.190-000





PREFEITURA M. DE ARACOIABA DA SERRA

CNPJ : 46.634.069/0001-78

Página 1 de 1

QUADRO DE COTAÇÕES

COTAÇÃO	DATA	DESCRIÇÃO	
00216/26	30/06/2026	Serviço Técnico Especializado de natureza predominantemente intelectual para a prestação dos	
ABERTURA	ENCERRAMENT	CENTRO DE CUSTO	RESPONSÁVEL
18/09/2026	18/09/2026	SEC DE DESENVOLVIMENTO URBANO	MARILIA MACHADO DE MORAES

PRODUTO			
ITEM	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	100.016.008 CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ES	SERV	1
PROPOSTENTES			
	CODIGO	NOME	VLR UNIT. TOTAL
	31899	tiago augusto pereira sociedade individual de advocacia	58.000,00 58.000,00
	31936	DC FREITAS- SOCIEDADE DE ADVOGADOS	63.000,00 63.000,00
	31900	66.730.338 JOAO VICTOR DE ALMEIDA BRANCO	66.000,00 66.000,00
PROPONENTE VENCEDOR			VLR UNIT. TOTAL
31899	tiago augusto pereira sociedade individual de advocacia		58.000,00 58.000,00
PREÇO MÉDIO DO ÍTEM		62.333,33333	62.333,33333

RELAÇÃO DE PROPONENTES PARTICIPANTES			
CÓDIGO	PROPOSTENTES		VALOR
31899	tiago augusto pereira sociedade individual de advo	33.232.027/0001-69	58.000,00
31900	66.730.338 JOAO VICTOR DE ALMEIDA BRANCO	66.730.338/0001-07	66.000,00
31936	DC FREITAS- SOCIEDADE DE ADVOGADOS	30.609.600/0001-12	63.000,00

RELAÇÃO DOS PROPONENTES VENCEDORES		
CÓDIGO	PROPOSTENTES	VALOR
31899	tiago augusto pereira sociedade individual de advocacia	58.000,00
TOTAL DOS PROPONENTES VENCEDORES		58.000,00

Aprovado por:

Digitador (a)

PREFEITURA M. DE ARAÇOIABA DA SERRA

AV.LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600

46634069/0001-78

Exercício: 2026

em : 28/09/2026 9:10

NOTA DE RESERVA ORÇAMENTARIA				Nº 1100	
Ficha Nº : 126 Processo Nº :					
Unidade : 020900 SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO					
Funcional : 15.451.0010.2029.0000 Desenvolvimento Urbano					
Cat. Econ. : 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA					
Código de Aplicação: 110 000 Fonte Recurso: 0 0100					
Cotação: responsável pela Cotação:					
Pedido: Interessado pelo pedido:					
Código Centro de Custo: Centro de Custo:					
Saldo Inicial		Alteração (+)		Alteração (-)	
1.041.000,00		208.000,00		0,00	
				Empenhado	
				1.140.990,31	
				Saldo Atual	
				108.009,69	
Data Histórico					
28/09/2026 ASSESSORIA 29875					
				VALOR DA RESERVA	
				58.000,00	
				RESERVA JÁ UTILIZADA	
				0,00	
				RESERVA ANULADA	
				0,00	
				RESERVA REFORÇADA	
				0,00	
				SALDO DE RESERVA ANTERIOR	
				SALDO DA RESERVA	
				58.000,00	
				SALDO ORÇAMENTÁRIO COM RESERVA	
				50.009,69	

AUTORIZAÇÃO

DISPENSA Nº 134/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 29875/2026

Nos termos do disposto no artigo 75, Inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021, **AUTORIZO a DISPENSA DE LICITAÇÃO** para “**Contratação de empresa para prestação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual – consultoria jurídico-urbanística – revisão da legislação urbanística municipal e apoio técnico à revisão do plano diretor municipal de Araçoiaba da serra/SP**” da empresa **TIAGO AUGUSTO PEREIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA** sob o **CNPJ 33.232.027/0001-69** num valor total de **R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais), pelo 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 providências cabíveis.

Araçoiaba da Serra, 28 de setembro de 2026.



Documento assinado digitalmente
JOSE CARLOS DE QUEVEDO JUNIOR
Data : 28/09/2026 10:06:11
CPF:***-938-69

José Carlos de Quevedo Junior
Prefeito

EXTRATO DO TERMO DE AUTORIZAÇÃO. DISPENSA Nº 134/2026. PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 29875/2026. Levo ao conhecimento dos interessados que a Autoridade Municipal nos termos do disposto no artigo 75, Inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021, AUTORIZOU a DISPENSA DE LICITAÇÃO para 'Contratação de empresa para prestação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual – consultoria jurídico-urbanística – revisão da legislação urbanística municipal e apoio técnico à revisão do plano diretor municipal de Araçoiaba da serra/SP" da empresa TIAGO AUGUSTO PEREIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA sob o CNPJ 33.232.027/0001-69 perfazendo um valor total de R\$58.000,00, pelo prazo de 12 (doze) meses. Araçoiaba da Serra, 28/09/2026. José Carlos de Quevedo Junior. Prefeito.