

## Proc. Administrativo 20- 2.433/2025

---

**De:** Gustavo N. - PRE-SA-DADM

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 08/01/2026 às 16:02:34

**Setores envolvidos:**

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

### LEILÃO 01 - Locação de Sala Comercial

Prezado **Alan Hendrius Gomes - PRE-DF-DIF-SLC**

Chefe da Seção de Licitação e Compras - em substituição

Segue ETP devidamente corrigido para dar continuidade ao processo.

—

**Gustavo Gomes Novaes**

*Chefe da Divisão Administrativa*

**Anexos:**

ETP\_sala\_21.pdf

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### 1. DO OBJETO

1.1. **OBJETO:** 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.

### 2. JUSTIFICATIVA

2.1 A presente demanda tem por finalidade promover a adequada utilização de espaço físico pertencente à Administração Pública indireta da FUNDAÇÃO DA SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE SOROCABA - FUNSERV, estando atualmente ocupada, com notificação ao locador para desocupação, conforme constante no processo 7722/2020, possibilitando sua exploração por terceiros, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

2.2 A cessão onerosa do espaço gera receita para a entidade, contribuindo para o fortalecimento da sustentabilidade financeira e para a valorização do patrimônio público.

2.3 Ressalta-se que a locação do espaço atende ao disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, bem como às normas patrimoniais aplicáveis, garantindo transparência, isonomia e competitividade no processo de seleção do interessado.

### 3. DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES E REQUISITOS

**(Art.18, §1º Inciso I da Lei nº 14.133/2021)**

3.1 A FUNDAÇÃO DA SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE SOROCABA – FUNSERV em condição de **locador** coloca a disponibilidade de sala de numero 21, sito na Rua São Bento, nº32, edifício Banco São Paulo, 2º andar, para locação por parte de pessoa física ou jurídica para fins não residenciais, e com fim comercial lícito.

3.2 O locatário deverá arcar com todas as despesas decorrentes do uso (água, energia elétrica, telefone, internet, IPTU/TLP, condomínio, etc.)

3.3 Fica **expressamente vedado ao LOCATÁRIO** sublocar, ceder, transferir, emprestar ou, por qualquer forma, permitir que terceiros utilizem, no todo ou em parte, o imóvel objeto do presente contrato, sem a prévia e expressa autorização por escrito do **LOCADOR**.

3.4 O contrato de locação será firmado pelo prazo de 12 meses, podendo ser prorrogado.

3.4.1 A prorrogação será pelo mesmo prazo do contrato, ou seja, 12 meses, podendo ser prorrogado até o limite de vezes estipulado pelo lei art. 14.133/2021, de acordo com Interesse da Administração Pública e sua vantajosidade.

3.5 Em caso de prorrogação de contrato haverá atualização de valores a cada 12 meses ano de contrato, utilizando como referência o índice **IGP-M**.

3.6. 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. O descumprimento desta cláusula sujeitará o LOCATÁRIO às penalidades legais e contratuais, inclusive a rescisão imediata do contrato.

3.7 O locatário deverá:

3.7.1 Arcar com despesas de consumo (água, energia elétrica, internet, condomínio, IPTU/TLP, etc.);

3.7.2 Manter o espaço em boas condições de uso e conservação;

3.7.3 Obter alvarás/licenças necessárias para sua atividade.

#### 4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO – QUANTIDADE DE BENS/SERVIÇOS

(Art.18, §1º Inciso IV da Lei nº 14.133/2021)

4.1 1 (uma) sala comercial com o tamanho de 50,70 m<sup>2</sup>, estando o banheiro contemplado nessas medidas.

#### 5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

(Art. 18, §1º Inciso VI da Lei nº 14.133/2021)

5.1 Em pesquisa de site imobiliários, utilizando o perimetro geografico do imovel, apurou-se que o valor inicial da proposta da locação está condizente com o valor de R\$ 1.750,00 reais (Um mil e setecentos e cinquenta reais).

Metragem	Valor de Aluguel	link
30 m <sup>2</sup>	R\$ 1100,00	<a href="https://www.renatomouraimoveis.com.br/imovel/sala-sorocaba-30-m/SA0610-REXN">https://www.renatomouraimoveis.com.br/imovel/sala-sorocaba-30-m/SA0610-REXN</a>
41 m <sup>2</sup>	R\$ 800,00	<a href="https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/alugar/Sorocaba/Sala-Comercial/em-Condominio/Centro/042071">https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/alugar/Sorocaba/Sala-Comercial/em-Condominio/Centro/042071</a>
41 m <sup>2</sup>	R\$ 800,00	<a href="https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/alugar/Sorocaba/Sala-Comercial/em-Condominio/Centro/342071">https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/alugar/Sorocaba/Sala-Comercial/em-Condominio/Centro/342071</a>
28 m <sup>2</sup>	R\$ 1.000,00	<a href="https://exataimobiliaria.com.br/imovel/venda-e-locao/comercial/sorocaba/centro-edificio-banco-sao-paulo/5900">https://exataimobiliaria.com.br/imovel/venda-e-locao/comercial/sorocaba/centro-edificio-banco-sao-paulo/5900</a>
40 m <sup>2</sup>	R\$ 1.100,00	<a href="https://www.mendesortega.com.br/imovel/sala-sorocaba-40-m/SA0248-MEOA?from=sale">https://www.mendesortega.com.br/imovel/sala-sorocaba-40-m/SA0248-MEOA?from=sale</a>
30 m <sup>2</sup>	R\$ 1.500,00	<a href="https://nascferimoveiscredito.com.br/imovel/sala-comercial-centro-sorocaba-sp-1407">https://nascferimoveiscredito.com.br/imovel/sala-comercial-centro-sorocaba-sp-1407</a>

30 m <sup>2</sup>	R\$ 1.240,00	<a href="https://www.assadatalla.com/imovel/sala-sorocaba-30-m/SA0133-FAJC">https://www.assadatalla.com/imovel/sala-sorocaba-30-m/SA0133-FAJC</a>
42 m <sup>2</sup>	R\$ 1.200,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sorocaba-42m2-venda-RS120000-id-2814000385/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sorocaba-42m2-venda-RS120000-id-2814000385/?source=ranking%2Crp</a>
44 m <sup>2</sup>	R\$ 1.200,00	<a href="https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/alugar/Sorocaba/Sala-Comercial/em-Condominio/Centro/812861">https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/alugar/Sorocaba/Sala-Comercial/em-Condominio/Centro/812861</a>
30 m <sup>2</sup>	R\$ 1.000,00	<a href="https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/alugar/Sorocaba/Sala-Comercial/em-Condominio/Centro/817361">https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/alugar/Sorocaba/Sala-Comercial/em-Condominio/Centro/817361</a>


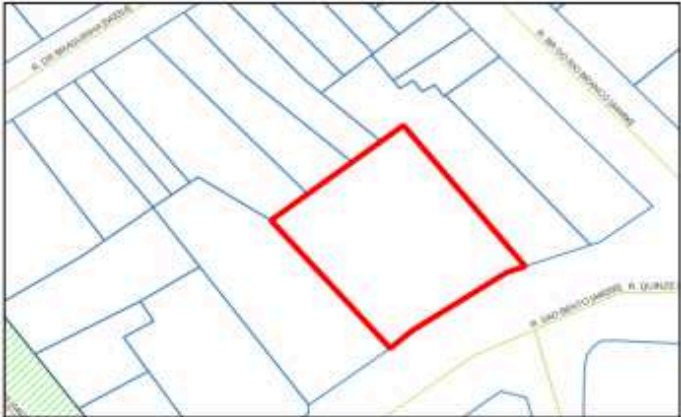

- Localização: rua São Bento, n° 32, Centro, Sorocaba/SP, 2° andar, sala 21.
- **Finalidade:** exploração **comercial lícita**, compatível com normas municipais, estaduais e federais.

5.2 O valor mínimo mensal de locação será de **R\$ 1.750,00 (Um mil setecentos e cinquenta reais)**, sendo o valor atualizado para o da proposta vencedora.

5.3 O critério de julgamento será o de **maior oferta de preço**, assegurando à FUNSERV a proposta mais vantajosa.

5.4 Em um cálculo matemático para encontrar o valor por metro quadrado utilizando os valores como base, encontra-se a seguinte situação na média o valor por metro quadrado seria de R\$ 31,94, o que multiplicado pelo tamanho da sala 50,70m<sup>2</sup>, seria um valor de R\$ 1.619,36, em avaliação do imóvel Laudo feito pelo Sr. José Alberto Ferraz Corazza (Eng. Civil PMS), o valor de locação é de R\$ 1.750,00, sendo esse o valor ideal pra locação conforme análise técnica.

5.5

 <p align="center"><b>PREFEITURA DE SOROCABA</b> Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano Seção de Perícias e Avaliações</p>					
<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>					
<b>Assunto:</b>	Locação			<b>PA:</b>	182754/2025-83
<b>Proprietário:</b>	FUNSERV				
<b>Local:</b>	Rua São Bento, 32 Conj. 21 2º Andar - Edifício Banco São Paulo				Sorocaba/SP
<b>Áreas:</b>	<b>Benfeitoria (m²)</b>	50,7050		<b>Terreno (m²)</b>	
<b>AVALIAÇÃO</b>					
<b>Área do imóvel ( m² ):</b>					50,7050
<b>Valor Unitário de Locação Homogeneizado: (R\$/m²) :</b>					34,4428
<b>Valor total de Locação (R\$) :</b>					1.746,42
<b>VALOR DA LOCAÇÃO (R\$/mês): 1.750,00 (Um mil, setecentos e cinquenta reais).</b>					
					
<p>Sorocaba, 22 de dezembro de 2025.</p> <p align="right">               José Alberto Ferraz Corazza              Eng. Civil - SEPLAN / SPA           </p>					

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

### (Art. 18, §1º Inciso VII da Lei nº 14.133/2021)

- 6.1 Solução 01 – Inutilização da sala - Manter o imóvel sem utilização, além de não gerar receita, oneraria a Funserv com eventuais despesas com limpeza, condomínio e outros tipo de manutenção corretiva e preventiva. Deste modo, tem-se que a solução 01, não se mostra uma alternativa economicamente viável ao presente caso, uma vez que o cômodo ficaria inútil, quando poderia ser explorado para algum fim.
- 6.2 Solução 02 - Exploração de atividade comercial pela Funserv. Ocorre que a utilização do espaço, com o fim de exploração de atividade econômica pela Funserv, também não se mostra uma alternativa aplicável ao presente caso, haja vista que a atuação do Poder Público na Ordem Econômica deve ater-se como órgão fiscalizador e regulador e a exploração de atividade comercial não é uma função típica do Estado. Outrossim, devido a localização e o tamanho do cômodo, a utilização deste para fins administrativos, visto que toda a estrutura pessoal encontra-se no prédio localizado à Rua Major João Lício, 265, desta forma tornando-se inviável.
- 6.3 Solução 03 - Utilização para arquivo de documentos; devido a alteração da Lei que rege a tabela de temporalidade, fazendo com que não sejam necessárias aumentar a quantidade de salas em relação as que a FUNSERV já possui;
- 6.4 Solução 04 – Venda do imóvel, independente do valor de mercado, não é uma opção agora que a administração visa adotar, devendo ser descartada já de imediato;
- 6.5 Solução 05 – Locação do imóvel, solução mais vantajosa, pois mantém o patrimônio da Fundação, ainda faz com que o mesmo renda valor mensal a FUNSERV;
- 6.5.1 A solução consiste na disposição da locação onerosa comercial da sala de numero 21, sito na Rua São Bento, nº32, edifício Banco São Paulo, 2º andar - Centro, Sorocaba – SP, CEP 18010-030.
- 6.5.2 O processo licitatório garantirá a participação isonômica dos interessados, estabelecendo condições claras de uso, responsabilidades do locatário e mecanismos de fiscalização.
- 6.5.3 Esta sala possui 50,70 metros quadrados, estando contemplado o banheiro em referidas medidas.
- 6.5.4 Caberá ao locatário saldar todos os debitos referente ao imovel, tais como agua, energia eletrica, IPTU, etc.
- 6.5.5 O contrato terá validade de 12 meses, podendo ser prorrogado a critério da administração pública.
- 6.5.6 A partir da assinatura do contrato, o locatário terá 20 dias corridos para iniciar a mudança para a sala alocada.

## 7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

### (Art. 18, §1º Inciso VIII da Lei nº 14.133/2021)

- 7.1 Não se aplica, uma vez que o objeto é único e indivisível, consistindo na locação de uma única sala comercial, não sendo viável o fracionamento.

## 8. PROVIDÊNCIA PRÉVIA

(Art. 18, §1º Inciso X da Lei nº 14.133/2021)

- a) Averiguação de valor de mercado;
- b) Aprovação do Conselho Administrativo para continuação do processo de locação.
- c) Comunicação ao prévio locador.
- d) Estudo no PNCP sobre este tema.

## 9. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

(Art. 18, §1º Inciso XIII da Lei nº 14.133/2021)

- 9.1 Considerando a localização do imóvel em relação ao prédio da FUNSERV, a distancia demanda um gasto extra com transporte por esta Fundação, inviabilizando a ida constante ao local.
- 9.2 Diversos aspectos economicos, financeiros, administrativos, juridicos e estratégicos podem ser avaliados visando determinar a vantajosidade da locação do imóvel em detrimento de sua venda, e dentre eles podemos citar:
- a) Preservação do patrimônio público, mantendo o ativo sob dominio público.
  - b) Geração de receita continuada, proporcionando ingressos mensais regulares, enquanto a venda oferece apenas um receita unica e finita.
  - c) Valorização futura do imóvel, evitando prejuizo de uma alienação prematura.
  - d) Evita custos de aquisição futura, com uma possível mudança de cenário, onde não precisará readquirir imóveis a preços possivelmente maiores.
  - e) Maior flexibilidade de uso, alteradas conforme a conveniencia e o interesse publico, sem comprometer o patrimonio.
  - f) Menor complexidade legal, embora a locação também esteja sujeita a licitação, esta é operacionalmente mais simples.
  - g) Reversibilidade, pois ao termino da locação, o bem retorna ao uso da Fundação.
  - h) Atendimento de demndas temporarias, pois o uso é transitorio, sendo sua duração prevista em clausula contratual.
  - i) Melhor aproveitamento do portfolio imobiliario publico, permitindo conciliar o uso de imóveis ociosos com a arrecadação de receitas, sem perda patrimonial.
- 9.3 Considerando a viabilidade técnica e jurídica da disponibilização de espaço pertencente à Administração Pública indireta para exploração por terceiros, mediante locação onerosa, conclui-se pela conveniência da contratação ora proposta.
- 9.4 Diante do exposto, declara-se viável a adoção do procedimento licitatório visando à locação da sala comercial.

O presente estudo técnico preliminar evidencia que a contratação da solução descrita no item "ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA" se mostra tecnicamente viável e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, **DECLARO SER VIÁVEL** a contratação pretendida.

Assim sendo, processo a assinatura digital.



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: EB47-C679-C2CE-FEB5

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

- ✓ GUSTAVO GOMES NOVAES (CPF 361.XXX.XXX-42) em 08/01/2026 16:02:57 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://funservsorocaba.1doc.com.br/verificacao/EB47-C679-C2CE-FEB5>