

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

UNIDADE REQUISITANTE: ARVAP - Agência Intermunicipal de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos do Vale do Paranapanema
CNPJ Nº 54.299.163/0001-46

SETOR REQUISITANTE	Assessoria de Planejamento Estratégico
Responsável pela Demanda	Louisy Sthefane Lopes Leite - CPF nº 333.601.438-76 adm@arvap.sp.gov.br

INFORMAÇÕES DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

1. DA NECESSIDADE E DO OBJETO

Inicialmente há de ser considerado que a ARVAP é um órgão público recém-instalado (2024), que atua na área de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos do vale do paranapanema e que não possui sede própria. Atualmente utiliza espaço cedido pelo CIVAP, localizado na Via Chico Mendes, 65. Em face de o CIVAP necessitar o prédio para a instalação/mudança do SAMU 192, surgiu a necessidade de a ARVAP estruturar sua sede em endereço próprio por locação.

Assim, o objeto pretendido se constitui em necessária locação de imóvel destinado ao funcionamento de sua sede.

Devem ser considerados, para efeito da locação, o imóvel deve possuir as seguintes características mínimas:

- 04 Cômodos que se destinarão ao uso administrativo, acomodação do mobiliário, atendimento público e circulação adequada, 01 (um) cozinha;
- Que esteja em boas condições de conservação (piso, pintura, telhado para evitar goteiras e outros);
- Possuir boa ventilação, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento e estacionamento coberto para 02 vagas;
- Contar com no mínimo 02 (dois) banheiros;
- Preferivelmente, se situar em via de fácil acesso, visto que o prédio servirá ao atendimento da população dos municípios integrantes da ARVAP;
- Que garanta a acessibilidade e conforto, cumprindo a legislação vigente e facilitando o acesso da população ao local;
- Que assegure melhores condições de trabalho aos servidores, promovendo um ambiente seguro e organizado.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

No levantamento de mercado, que deverá estar descrito de forma prática no posterior Termo de Referência, devem ser analisadas exigências legais como:

- Análise da oferta de imóveis disponíveis para locação no município, levando em conta a demanda imobiliária;
- a localização geográfica, visando facilidade de localização e, principalmente, a segurança do imóvel e dos servidores que nele irão exercer suas atividades;

- a necessidade de adequação do imóvel e o eventual custo de adaptação, entre outros, (art. 74, § 5º, I, da Lei nº 14.133/2021);
- o valor da locação (melhor custo benefício), observando os princípios da economicidade, eficiência e razoabilidade.
- a definição de a quem caberá o pagamento do IPTU do imóvel a ser locado.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Decorrente do levantamento de mercado, deve-se concluir que a solução mais adequada ao atendimento da demanda é a locação de imóvel, desde que atendidas as exigências legais e que o prédio apresente características compatíveis com as necessidades descritas, sendo identificado como único e disponível no mercado local, com localização estratégica, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e estado de conservação adequados à finalidade proposta.

3.2. Além das exigências relatadas é salutar que haja:

a) Parecer técnico atestando as condições de uso e de conservação do imóvel, restando que o mesmo esteja estruturado para atender plenamente o objeto pretendido; preferencialmente o parecer técnico deverá conter a relação dos imóveis disponíveis visitados e a motivação das incompatibilidades encontradas que inviabilizou suas escolhas e os fundamentos que motivaram a escolha do imóvel a ser contratado;

b) Parecer jurídico emitido pelo órgão de assessoramento, fundamentando e aprovando a forma de contratação pretendida (inexigibilidade de licitação).

Outro fato que deve ser definido, antecedendo a formalização contratual, é a quem caberá o pagamento do IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano.

4. RESULTADO(S) PRETENDIDO(S)

A contratação pretendida deverá ter como objetivo garantir a disponibilidade de um imóvel adequado para o funcionamento da sede da ARVAP, proporcionando um ambiente estruturado e funcional para o desempenho de suas atividades administrativas.

5. DA CONTRATAÇÃO

5.1. Forma de contratação sugerida: Inexigibilidade de Licitação fundamentada no art. 75, V da Lei nº 14.133/2021.

Recomenda-se, caso se decida pela locação mesmo que nos moldes sugerido, e consoante entendimento do TCU, a realização de chamamento público visando obtenção de ofertas ao objeto em questão, de forma a ampliar a competição.

6. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

6.1. Se aconselha na montagem do processo:

- a) a anexação comprobatória relacionada com: proposta (do proprietário ou imobiliária com procuração com poderes para o ato); documentos pessoais (CPF, RG e regularidade com a Fazenda Federal quando pessoa física e documentos empresarial (contrato social; CNPJ; regularidade com a Fazenda Federal, FGTS e Fazenda Municipal) quando pessoa jurídica.
- b) Avaliação junto a, pelo menos, três imobiliárias localizadas no município de Assis/SP, acerca do imóvel selecionado, contendo o preço vigente do e, preferencialmente o estado de conservação.
- b) a anexação de Parecer Técnica (se emitido) e Parecer Jurídico (obrigatório) acerca da legalidade da contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, inclusive quanto à minuta de contrato;
- c) definição e capacitação do fiscal e gestor do contrato;
- d) as publicações e publicidades exigidas pela legislação vigente.

7. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A estimação preliminar do valor da contratação pretendida é estimada em R\$ 27.600,00. (vinte e sete mil e seiscentos reais) para período de 12 (doze) meses.

A despesa irá onerar a dotação orçamentária (rubrica): 04.512.0001.0001.0001 - 06 (3.3.90.39.10).

8. INDICAÇÃO DO(S) INTEGRANTE(S) DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO, DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

Louisy Sthefane Lopes Leite - CPF nº 333.601.438-76
adm@arvap.sp.gov.br

6. ENCAMINHAMENTO PARA A AUTORIDADE COMPETENTE

Em conformidade com a legislação aplicável, encaminhamos a presente Solicitação da Demanda para análise da conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Local e data:

Assis, 06 de julho de 2026.

ANDRÉ CAMPOS COLARES BOTELHO
CPF nº 040.793.446-43

DECISÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE:

- a) Ciente da demanda, RATIFICO os termos deste DFD.
- b) autorizo a abertura do processo requerido.
- c) dê-se prosseguimento.

Assis, 06 de julho de 2026.

DONIZETE FERREIRA
PRESIDENTE DA ARVAP