



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao Processo Administrativo Eletrônico nº 3.157/24, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Divisão de Inspeção Fiscal - DIF. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Unidade, conforme consta no Despacho 4.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como base para a Divisão de Inspeção Fiscal a mais de 13 (treze) anos, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada unidade.

2 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento da Divisão de Inspeção Fiscal - DIF, onde são prestados uma gama de atendimentos à população.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria da Fazenda, que não possui número suficiente de salas para o funcionamento de todas as suas subunidades, e em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, acostada no Despacho 13, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento da Divisão de Inspeção Fiscal - DIF, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda da unidade em questão.

3 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Divisão de Inspetoria Fiscal - DIF, a Administração Pública arguiu ao menos três hipóteses para atendimento da presente demanda, são elas:

3.1- AQUISIÇÃO

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando o uso de imóvel próprio bem como a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento da Unidade.

3.2 – USO DE PRÓPRIO MUNICIPAL

No modelo de próprio municipal, a Administração Pública utiliza-se de imóvel próprio e assume todos os custos decorrentes da adaptação, construção, reforma e manutenção, necessários para abrigar o serviço prestado pela Unidade. Esta solução não se mostra viável, visto que não existe imóvel vago e/ou com todas as características e na localidade compatíveis e adequadas para o funcionamento da Unidade.

3.3 – LOCAÇÃO

No modelo de locação de imóvel, a Administração Pública loca de particular imóvel com todas as características requeridas e na localidade necessária, consoante os termos contratuais, quando a aquisição de imóvel ou o uso de próprio municipal não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel, tão pouco próprio municipal vago com características e na localidade pretendidos para funcionamento da Unidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

3.4 - ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Divisão de Inspetoria Fiscal - DIF, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pela Área de patrimônio da Prefeitura Municipal de Taubaté atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Unidade, conforme Despacho 4 (documento anexo).

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Divisão de Inspeção Fiscal - DIF. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores devido a proximidade com o Paço Municipal.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

6 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável, em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

7 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação serviços essenciais desenvolvidos pela Divisão de Inspeção Fiscal - DIF.

8 - ALINHAMENTO COM PAC

A contratação pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município.

9-DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos munícipes;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Divisão de Inspeção Fiscal.



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades pela Divisão de Inspeção Fiscal durante a vigência do Contrato.

11—IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

12 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, declaro viável esta contratação.

DÉBORA VANZELLA LOPES
Chefe de Divisão

De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação.

SEFA, 22 de fevereiro de 2024.

MARCO ANTÔNIO CAMPOS
Resp. pelo Exp. da Secretaria da Fazenda



Proc. Administrativo 3.157/2024



Prefeitura de
TAUBATÉ

De: **Israel Augusto Campos Cursino** Setor: **SEAD-AP - Área de Patrimônio**

Despacho: **4- 3.157/2024**

Para: **SEFA-DR-AR - Área da Receita**

Assunto: **Solicitação de Locação Casa**

Taubaté/SP, 09 de Fevereiro de 2024

Tendo em vista o que foi solicitado no despacho 2 ,levantamos os imóveis que estão em nome da Prefeitura de Taubaté, e verificamos que a mesma não possui nenhum imóvel público vago que atenda a presente demanda, com disposições similares e na mesma localidade do imóvel pretendido para a locação, nem mesmo em outras localizações.

—
Israel Augusto Campos Cursino
Chefe de Divisão da Área de Patrimônio

Prefeitura de Taubaté - Avenida Tiradentes, 520, Centro Taubaté (SP) • 1Doc • www.1doc.com.br

Impresso em 22/02/2024 10:03:59 por Meire Hellen Gonçalves Sacchi - Gestora da Área de Parcerias com o Terceiro Setor (matrícula 30946)

"Quer você acredite que consiga fazer uma coisa ou não, você está certo." - *Henry Ford*

1Doc