

# **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP Nº 14/2025**

## **ÁREA TÉCNICA:**

Diretoria Administrativa e Financeira

## **SÍNTESE DA DEMANDA:**

Locação de imóvel para instalação do Escritório Regional da ARES-PCJ no município de São José do Rio Preto – SP.

## **FUNDAMENTAÇÃO:**

Lei federal nº 14.133/2021 – arts. 5º; 18, §§ 1º e 2º; 74, V  
Resolução ARES-PCJ nº 531/2023 – arts. 45 e 46

## 1) NECESSIDADE APRESENTADA PELA ARES-PCJ

Na 27ª Assembleia Geral Ordinária da ARES-PCJ, foi aprovada a **criação de escritórios regionais nos municípios de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto**, como parte do planejamento estratégico para descentralizar as atividades da Agência Reguladora. Essa decisão fundamenta-se na necessidade de ampliação da presença institucional da ARES-PCJ, garantindo maior eficiência operacional e aprimorando a fiscalização e regulação dos serviços públicos de saneamento básico nos municípios regulados.

A instalação desses escritórios regionais foi analisada pela **Diretoria Executiva da ARES-PCJ**, considerando critérios técnicos e estratégicos, com a necessidade de locação de imóveis em pontos que otimizem a logística das operações. Essa iniciativa está **em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e melhoria contínua da gestão pública**, conforme estabelecido pela **Lei nº 14.133/2021**.

A descentralização das atividades da ARES-PCJ **justifica-se por diversos fatores**, entre os quais destacam-se:

- **Redução de custos e tempo de deslocamento da equipe técnica:** A alocação de uma base regional reduz despesas com diárias, transporte e hospedagens, otimizando o tempo dedicado às atividades-fim da Agência.
- **Maior agilidade nas fiscalizações e visitas técnicas:** A proximidade da equipe com os municípios regulados possibilita um atendimento mais célere e eficaz.
- **Atendimento mais próximo e eficiente aos municípios regulados:** A presença local reforça o compromisso da ARES-PCJ com a qualidade da regulação, facilitando reuniões técnicas, capacitações e suporte às entidades reguladas.
- **Ampliação da capacidade de suporte e orientação às concessionárias e autarquias locais:** A estrutura física permite um ambiente adequado para reuniões estratégicas e treinamentos técnicos, garantindo que a regulação seja conduzida com mais proximidade e assertividade.

A instalação do Escritório Regional de São José do Rio Preto **não apenas atende às diretrizes da ARES-PCJ, mas também está alinhada com os princípios da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos**, que orienta os gestores públicos a tomarem decisões baseadas na **vantajosidade, eficiência, razoabilidade e proporcionalidade**.

Nesse sentido, a **equipe técnica da ARES-PCJ realizou consultas e visitas a imóveis em São José do Rio Preto**, a fim de subsidiar a tomada de decisão da **Diretoria Executiva** quanto à melhor localização para o Escritório Regional. Durante esse processo, foram avaliados **diversos fatores**, tais como:

- **Infraestrutura disponível**, garantindo a segurança, acessibilidade e funcionalidade do espaço;
- **Proximidade com órgãos públicos e principais vias de acesso**, facilitando o deslocamento da equipe e das entidades reguladas;
- **Condições contratuais e custos envolvidos**, assegurando a melhor relação custo-benefício para a Administração Pública;
- **Adequação às exigências técnicas e operacionais da ARES-PCJ**, de modo a garantir um ambiente adequado para o desempenho das atividades.

Dessa forma, a decisão de locação de imóvel na cidade de **São José do Rio Preto é imprescindível para a implementação do Escritório Regional e para a concretização das metas estratégicas da ARES-PCJ**, contribuindo significativamente para a melhoria da fiscalização e da regulação dos serviços de saneamento básico na região.

## 2) ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida detém amparo no Planejamento Estratégico da ARES-PCJ, aprovado pela Assembleia Geral e contemplado no Plano de Aquisições e Contratações de 2025.

## 3) DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO DEMANDA

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes critérios:

- **Localização:** São José do Rio Preto - SP, com acesso a rodovias e infraestrutura comercial próxima.
- **Área útil:** Aproximadamente 80 m<sup>2</sup>.
- **Mobiliário:** Pelo menos três estações de trabalho.
- **Infraestrutura:** Sistema de climatização e copa privativa.
- **Condomínio:** Portaria vigiada, sistema de segurança, estacionamento com portão eletrônico e sala de reunião compartilhada (para no mínimo 30 pessoas).
- **Vigência contratual:** Mínimo de 24 meses, renovável por até 10 anos.

## 4) ANÁLISE DE MERCADO

Atendendo às diretrizes estabelecidas pela Diretoria da ARES-PCJ, foram realizadas consultas a diversas imobiliárias e realizado visitas a vários condomínios na cidade de São José do Rio Preto, com o objetivo de identificar um espaço que atendesse plenamente às necessidades da Agência.

Nas visitas realizadas nos condomínios corporativos verificou-se que somente o **Edifício Navarro Building** atende todas as demandas da Diretoria Colegiada da ARES-PCJ, pois ele está localizado a poucos metros da Rodovia Whashington Luiz, permitindo o rápido e fácil acesso para realizar as atividades externas e receber representantes de municípios, além de estar em frente ao Plaza Avenida Shopping, que permite acesso a diversos serviços, e facilidade de alimentação para os eventos a serem realizados pela ARES-PCJ.

O condomínio oferece infraestrutura moderna, segurança 24h, acessibilidade, salas climatizadas, sala de reunião compartilhada, estacionamento com portão eletrônico, atendendo plenamente às necessidades operacionais da ARES-PCJ.

Foram realizadas diversas visitas em salas vagas no Edifício Navarro Building para demonstrar o valor de mercado e o comparativo dos imóveis, conforme detalhamento a seguir:

### 3.1. Comparação dos Imóveis

Imóvel	Localização	Área (m <sup>2</sup> )	Atende a todo as demandas?	Valor da Locação (R\$)	Condomínio (R\$)	IPTU (R\$)
001	Sala 208	40	✗	5.915,00	950,00	65,00
002	Salas 217 e 218	90	✗	9.600,00	2.200,00	130,00
003	Sala 324	40	✗	4.000,00	1.000,00	68,00
004	Sala 1307	40	✗	4.900,00	1.000,00	66,00
005	Salas 1320 e 1321	91	✓	10.000,00	2.948,00	131,36
006	Sala 811	40	✗	5.500,00	1.200,00	64,00
007	Sala 1217	40	✗	5.500,00	1.100,00	64,00

\* Incluso a locação do mobiliário

## 5) PRECIFICAÇÃO E JUSTIFICATIVA

Conforme disposto no **artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021**, a locação direta é permitida quando a escolha do imóvel é condicionada por suas características e localização, desde que seja comprovada a vantagem para a Administração Pública.

Diante disso, a locação do **Imóvel Salas nº 1320 e 1321** justifica-se pelos seguintes fatores:

- **Atendimento integral aos requisitos técnicos e operacionais;**
- **Proximidade estratégica** de outros serviços necessário e rodovia, otimizando recursos e deslocamentos;
- **Viabilidade financeira** dentro do orçamento disponível. Os valores ofertados correspondem a média de mercado.

## 6) QUANTITATIVOS E CUSTOS ESTIMADOS

A locação do imóvel selecionado para o Escritório Regional da ARES-PCJ em São José do Rio Preto implicará nos seguintes custos:

- **Aluguel mensal:** R\$ 10.000,00, com reajuste anual.
- **IPTU mensal:** R\$ 131,36.
- **Taxa condominial:** R\$ 2.948,00, com reajuste anual. (o valor do condomínio para esta sala está acima das demais mais, por ser cobertura e dispor de espaço maior)

Ao longo de **12 meses**, considerando os valores atuais, os custos estimados com aluguel, IPTU, condomínio e seguro totalizarão **R\$ 156.952,32**.

Além dos custos fixos, a ARES-PCJ poderá utilizar sala de reunião compartilhada do condomínio mediante pagamento adicional:

- **Sala 40 pessoas:** R\$ 250,00 por uso.

Esses custos serão aplicados somente quando houver demanda específica da Agência.

## 7) GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS

Todos os contratos exigem garantias, a ARES-PCJ oferta como garantia o **Título de Capitalização**, equivalente a 10 mês de aluguel.

## 9) SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

A locação do imóvel será realizada considerando diretrizes de sustentabilidade ambiental, priorizando:

- **Redução do consumo de energia:** Utilização de sistemas de climatização eficientes e iluminação em LED.
- **Gerenciamento de resíduos:** Práticas sustentáveis para descarte adequado de resíduos e reciclagem de materiais pelo condomínio.

## 10) PROVIDÊNCIAS INICIAIS DA ARES-PCJ

Além deste ETP, deverá ser elaborado Termo de Referência prevendo critérios de enquadramento na dispensa de licitação expresso no art. 75, XV da Lei federal nº 14.133/2022, além da entrega de Estudo Técnico Preliminar – ETP nº 14/2025

documentação de habilitação, qualificação técnica, econômica e financeira, obrigações das partes, dotação orçamentária, regras de fornecimento, recebimento e pagamento, penalidades aplicáveis, e demais disposições inerentes à contratação almejada.

## **11) RESULTADOS ESPERADOS**

A locação do imóvel tem como objetivos principais:

- **Garantir infraestrutura adequada** para a instalação do Escritório Regional da ARES-PCJ em São José do Rio Preto;
- **Assegurar um ambiente de trabalho funcional, seguro e sustentável**, compatível com as necessidades operacionais da Agência;
- **Facilitar o acesso de representantes municipais à Agência**, promovendo maior proximidade e eficiência no atendimento;
- **Aprimorar a fiscalização e regulação dos serviços de saneamento** na região, com suporte técnico local e redução de custos logísticos.

## **12) CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO**

O recebimento dos serviços se dará nos termos do art. 140, inciso I, alínea “b” da Lei de Licitações e Contratos nº 14.133/2021, bem como por toda a legislação que rege a matéria, no que couber e não for conflitante.

## **13) CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO E PAGAMENTO**

O pagamento do aluguel e demais encargos será realizado conforme estabelecido no contrato de locação, observando-se os prazos e condições acordados.

## **14) DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Considerando a análise desenvolvida neste ETP, contendo todos os elementos julgados indispensáveis para atender a demanda da ARES-PCJ, à luz do §2º do art. 18 da Lei federal nº 14.133/2021, conclui-se pela **VIABILIDADE** da contratação, a qual se justifica técnica e economicamente pelas razões expostas neste instrumento.

**CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA**  
**Diretor Administrativo e Financeiro**