

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP Nº 14/2026

ÁREA TÉCNICA:

Diretoria Administrativa e Financeira

SÍNTESE DA DEMANDA:

Locação de imóvel para instalação do Escritório Regional da ARES-PCJ no município de Ribeirão 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 Colegiada da ARES-PCJ**, considerando critérios técnicos e estratégicos, com a necessidade de locação de imóveis em pontos que otimizassem 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 **justificou-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.

Desde sua implantação no exercício de 2025, o Escritório Regional de Ribeirão Preto tem demonstrado resultados positivos ao longo de sua operação, apresentando **vantajosidade e eficiência** nas atividades da ARES-PCJ, o escritório regional vem desempenhando papel relevante na aproximação com os municípios regulados, contribuindo para a redução de custos logísticos, maior agilidade nas fiscalizações e aprimoramento do atendimento técnico.

No curso da vigência contratual do imóvel atualmente ocupado pela ARES-PCJ, localizado na Sala nº 88, na Avenida Presidente Vargas, nº 2001, Condomínio New Century, Ribeirão Preto/SP, ocorreu fato superveniente consistente na alienação do bem por meio de leilão, com conseqüente alteração de titularidade.

Em razão dessa mudança, não se mostrou possível a continuidade do contrato anteriormente firmado, sendo necessária a formalização de novo contrato de locação com o atual proprietário, com atualização das condições comerciais.

Diante dessa situação, foi realizado novo levantamento de mercado com o objetivo de avaliar a existência de imóveis alternativos aptos a atender às necessidades da ARES-PCJ.

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 2026.

3) DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO DEMANDA

Conforme Estudo Técnico Preliminar nº08/2025, permanece como necessária a disponibilidade de imóvel no município de Ribeirão Preto/SP que atenda às demandas operacionais da ARES-PCJ, contemplando localização estratégica, área compatível, infraestrutura adequada, disponibilidade de mobiliário, climatização, espaço para reuniões e inserção em condomínio com segurança e serviços de apoio.

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes critérios:

- **Localização:** Ribeirão Preto - SP, com acesso a rodovias e infraestrutura comercial próxima.
- **Área útil:** Aproximadamente 70 m².
- **Mobiliário:** Pelo menos três estações de trabalho e mesa de reunião para seis pessoas.
- **Infraestrutura:** Sistema de climatização e copa privativa ou compartilhada.
- **Condomínio:** Portaria vigiada, sistema de segurança, estacionamento com portão eletrônico e salas de reunião compartilhadas (para até 10 e 30 pessoas).
- **Vigência contratual:** Mínimo de 24 meses, renovável por até 10 anos.

Tais requisitos decorrem da necessidade de assegurar ambiente funcional, seguro e adequado ao desenvolvimento das atividades técnicas e administrativas da Agência.

4) ANÁLISE DE MERCADO

Em razão do fato superveniente, foi realizado novo levantamento de mercado, por meio de consultas a diversas imobiliárias e corretores atuantes no município de Ribeirão Preto/SP, abrangendo um conjunto amplo e representativo do mercado local.

Após período de prospecção verificou-se que não foram identificados imóveis que atendem integralmente às necessidades da ARES-PCJ, apresentando limitações relacionadas à metragem, ausência de mobiliário, necessidade de adaptações estruturais, inexistência de salas de reunião ou inadequação da localização.

Dessa forma, o levantamento realizado indicou que o imóvel atualmente ocupado permanece sendo o único que reúne, de forma concomitante, todas as condições necessárias ao pleno funcionamento do escritório regional.

A inexistência de alternativas que atendam simultaneamente aos requisitos técnicos evidencia a inviabilidade de competição, não sendo possível a substituição do imóvel sem prejuízo ao interesse público.

5) SOLUÇÃO IDENTIFICADA

Diante da análise realizada, verifica-se que a alternativa disponível consiste na manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado pela ARES-PCJ, mediante formalização de novo contrato com o atual proprietário.

O imóvel encontra-se plenamente estruturado, em funcionamento e adequado às necessidades institucionais, não demandando investimentos adicionais para sua utilização.

6) ESTIMATIVA DE CUSTOS

Com base nas condições apresentadas pelo novo proprietário, os custos estimados para a locação são os seguintes:

- Aluguel mensal: R\$ 3.500,00
- IPTU mensal: R\$ 146,09
- Mobiliário: R\$ 903,91
- Seguro: R\$ 63,86

Subtotal mensal: R\$ 4.613,86

- Taxa de condomínio: R\$ 1.100,00

Custo mensal total estimado: R\$ 5.713,86

Além dos custos fixos, poderão ocorrer despesas variáveis relacionadas à utilização de salas de reunião compartilhadas, conforme demanda.

- **Auditório:** R\$ 250,00 por uso.

Os valores apresentados mostram-se compatíveis com os praticados no mercado local, conforme levantamento realizado junto a imobiliárias e análise comparativa de imóveis similares.

7) JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO

A análise de mercado realizada demonstra a inexistência de alternativas disponíveis que atendam plenamente às necessidades da ARES-PCJ, evidenciando a singularidade do imóvel atualmente ocupado.

Adicionalmente, a permanência no imóvel evita custos adicionais com mudança, adaptações e reinstalações, bem como reduz riscos de descontinuidade das atividades, especialmente no que se refere à infraestrutura de comunicação e atendimento institucional.

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 Sala nº 88 New Century** justifica-se pelos seguintes fatores:

- **Atendimento integral aos requisitos técnicos e operacionais;**
- **Proximidade estratégica** de outros órgãos, otimizando recursos e deslocamentos;
- **Atual endereço do Escritório Regional**, não precisando de mudanças ou reestruturação;
- **Viabilidade financeira** dentro do orçamento disponível.

8) GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS

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

9) SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

A locação do imóvel observará, sempre que possível, diretrizes de sustentabilidade ambiental, em consonância com os princípios previstos na Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao desenvolvimento nacional sustentável.

Nesse contexto, serão priorizadas condições que favoreçam o uso racional de recursos naturais, com destaque para a eficiência energética, mediante a utilização de sistemas de climatização eficientes e iluminação com tecnologia de baixo consumo, bem como o aproveitamento de infraestrutura já existente, evitando a necessidade de intervenções e reduzindo impactos ambientais decorrentes de adaptações estruturais.

Adicionalmente, considera-se relevante que o condomínio adote práticas de gerenciamento adequado de resíduos, incluindo coleta seletiva e destinação ambientalmente adequada, contribuindo para a redução de impactos ambientais e promoção de práticas sustentáveis no ambiente corporativo.

Ressalta-se, ainda, que a manutenção do imóvel atualmente ocupado contribui para a sustentabilidade sob o aspecto ambiental, ao evitar a geração de resíduos e consumo adicional de materiais decorrentes de eventual mudança, adequação ou nova instalação de infraestrutura.

10) PROVIDÊNCIAS INICIAIS DA ARES-PCJ

Deverá ser elaborado Termo de Referência, com enquadramento na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, contemplando as condições contratuais, critérios de pagamento, obrigações das partes e demais requisitos necessários à formalização da contratação.

11) RESULTADOS ESPERADOS

A locação do imóvel tem como objetivos principais:

- **Garantir infraestrutura adequada** para a instalação do Escritório Regional da ARES-PCJ em Ribeirão 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) 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, indica-se a **VIABILIDADE** da contratação, a qual se justifica técnica e economicamente pelas razões expostas neste instrumento, submetendo-se aos demais procedimentos de aprovação e contratação.

PAULO DE OLIVEIRA MATOS JUNIOR
Coordenador da Secretaria Geral