



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP N° 02/2025

Processo: 021/SAAE/2025.

Unidade requisitante: Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE).

Responsável pela Unidade: Andre Barbosa, matrícula 1199.

Responsável pela Elaboração: Delair Jacob Carvalho, Mat. 1200.

Objeto: Locação de Imóvel Comercial.

INTRODUÇÃO

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

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Inicialmente informamos que o Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE), de Primavera de Rondônia/RO não possui um espaço próprio que atende as necessidades específicas. Após análise, foi identificada a necessidade de locação de imóvel que atenda adequadamente às demandas operacionais e administrativas da Autarquia.

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na Avenida Efraim Goulart de Barros, nº 3914, Bairro Centro, na cidade de Primavera de Rondônia/RO, em virtude de sua perfeita adequação às necessidades do SAAE. A escolha considerou, além da localização geográfica estratégica, a proximidade com outros órgãos importantes, como a SEMSAU, SEMEC e a Prefeitura Municipal, o que proporciona fácil acesso ao público-alvo dos serviços prestados pelo SAAE.

O imóvel em questão atende a uma necessidade estratégica e operacional da Autarquia, oferecendo um espaço adequado, acessível e funcional, essencial para o bom desempenho das atividades administrativas. Vale ressaltar que a finalidade precípua do SAAE é o atendimento à população, e a locação desse imóvel contribui significativamente para a continuidade e eficiência dos serviços prestados.



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

Além disso, foi realizado um Laudo Técnico de Inspeção de Edificação, elaborado pelo Engenheiro Civil Municipal, senhor Claudir Ferreira Duarte, CREA 17598 D/RO, que atestou que o imóvel escolhido está em ótimo estado de conservação e é apto para abrigar as atividades administrativas da Autarquia.

No decorrer da análise, a equipe de planejamento constatou a inexistência de imóveis públicos vagos que atendam às especificações exigidas para a finalidade pretendida. Em vista disso, justifica-se a singularidade do imóvel a ser locado, evidenciando que sua escolha oferece vantagens à Administração.

Dessa forma, trata-se de uma situação que configura a inexigibilidade de licitação, conforme disposto no art. 75, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece ser inexigível a licitação quando, por características de instalações e localização, a escolha do imóvel se torna necessária.

Art. 75. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Portanto, tendo em vista os elementos apresentados e a adequação do imóvel escolhido às necessidades específicas da Autarquia, bem como a inexistência de alternativas viáveis para a locação de imóvel público que atenda a tais requisitos, conclui-se que a locação do imóvel é a solução mais apropriada e vantajosa para o SAAE. A contratação direta, com base na inexigibilidade de licitação, está em total conformidade com a legislação vigente, garantindo a efetividade e eficiência dos serviços prestados à população de Primavera de Rondônia.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A locação do imóvel descrito neste processo encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Primavera de Rondônia/RO. A contratação está alinhada com as necessidades estratégicas e operacionais da Autarquia, conforme estabelecido no planejamento para o exercício de 2025, garantindo que os recursos e os procedimentos necessários para a execução da locação estejam adequadamente planejados e alocados.

A inclusão da locação do imóvel no Plano de Contratações Anual assegura que a contratação seja realizada de acordo com as diretrizes orçamentárias e dentro do



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

cronograma de necessidades da Autarquia, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021. Assim, a previsão no PCA reforça a transparência e a regularidade da contratação, permitindo que o processo seja conduzido de forma eficiente e em consonância com os princípios da administração pública.

Dessa forma, a locação do imóvel está devidamente planejada e aprovada, atendendo às necessidades operacionais do SAAE e assegurando o cumprimento dos objetivos estabelecidos no planejamento anual.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a efetivação da locação do imóvel previsto neste processo, foram observados os requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, a qual rege as contratações no âmbito da administração pública. A seguir, detalham-se os requisitos necessários para a contratação:

1. Adequação ao Objeto da Contratação: O imóvel a ser locado atende plenamente às necessidades operacionais e administrativas do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Primavera de Rondônia/RO, conforme a descrição das finalidades do processo. Sua localização estratégica e a conformidade com as características exigidas garantem que o espaço será adequado para o pleno exercício das atividades da Autarquia.

2. Capacidade Técnica do Fornecedor: O proprietário do imóvel escolhido possui as condições necessárias para formalizar a locação, atendendo a todas as exigências legais e técnicas quanto à titularidade e capacidade de locação do bem. O imóvel foi submetido à inspeção técnica, e um Laudo Técnico de Inspeção de Edificação, elaborado pelo Engenheiro Civil Municipal, atestou sua aptidão para abrigar as atividades administrativas da Autarquia, estando em ótimo estado de conservação;

3. Regularidade Fiscal e Trabalhista: O proprietário do imóvel, bem como o imóvel em questão, possuem toda a documentação regularizada, incluindo a Certidão de Regularidade Fiscal (CRF), a Certidão de Débitos Trabalhistas (CDT) e demais documentos exigidos pela legislação vigente para garantir a legalidade da contratação e evitar qualquer contingência futura para a Administração Pública.

O Contratado, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação. Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões do Contratado, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de 05



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

(cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei no 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei no 14.133/2021, art. 115, caput).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei no 14.133/2021, art. 115, §5o). A referida contratação terá **vigência de 12 (doze) meses** a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei no 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei no 14.133/2021, art. 117, §1o).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei no 14.133/2021, art. 117, §2o).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei no 14.133/2021, art. 119).



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei no 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades para a locação do imóvel está fundamentada nas necessidades operacionais e administrativas do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Primavera de Rondônia/RO, conforme os parâmetros estabelecidos no planejamento anual.

Para o processo de locação do imóvel, a estimativa das quantidades envolve os seguintes elementos: prazo de locação, valor mensal da locação, conforme detalhamento no quadro a baixo:

ITEM	QUANT	UND	DESCRIÇÃO	V. unit	v. total
1	12	Meses	Locação de imóvel comercial para funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE)	750,00	9.000,00
VALOR TOTAL				R\$ 9.000,00	

A estimativa das quantidades foi realizada com base na análise das necessidades operacionais da Autarquia e no estudo prévio sobre a infraestrutura disponível no imóvel, garantindo que todas as exigências sejam atendidas de forma eficaz e econômica.

Esta estimativa servirá como base para o acompanhamento da execução do contrato de locação, assegurando que a contratação seja mantida dentro dos parâmetros planejados e orçamentários.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a necessidade do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Primavera de Rondônia/RO de adquirir um espaço adequado para o desenvolvimento de



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

suas atividades administrativas e operacionais, foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de analisar as alternativas viáveis para suprir essa demanda.

O levantamento de mercado levou em consideração os seguintes critérios:

- **Localização geográfica:** O imóvel deve estar situado em uma área de fácil acesso para os servidores e para o público atendido pelo SAAE, de preferência nas proximidades de outros órgãos municipais relevantes;
- **Características da infraestrutura:** O imóvel deve ser adequado para as atividades administrativas do SAAE, com espaço suficiente para abrigar a equipe de trabalho e as operações, além de ser acessível, seguro e estar em bom estado de conservação.
- **Disponibilidade de imóveis públicos ou privados:** Foi realizada uma pesquisa sobre a disponibilidade de imóveis no município que atendam a essas necessidades específicas, levando em conta tanto a oferta pública quanto privada.

O levantamento de mercado considerou as seguintes alternativas para suprir a necessidade de locação de espaço:

1. Imóveis Públicos

Foi verificada a disponibilidade de imóveis públicos no município de Primavera de Rondônia/RO, pertencentes à Prefeitura Municipal ou a outros órgãos públicos. Contudo, não foram encontrados imóveis disponíveis que atendem às características específicas requeridas pelo SAAE. Em virtude disso, não foi possível identificar imóveis públicos que possam ser utilizados para suprir a necessidade do SAAE.

2 Imóveis Privados

A pesquisa também incluiu imóveis privados disponíveis para locação, localizados na região central de Primavera de Rondônia/RO, área que oferece as condições ideais para a operação da Autarquia. Entre os imóveis privados consultados, um se destacou por atender de forma completa às necessidades do SAAE, considerando:

- A localização estratégica, que facilita o acesso dos servidores e do público.
- A infraestrutura e o estado de conservação do imóvel, atestados pelo Laudo Técnico de Inspeção.
- A adequação do imóvel ao uso administrativo, com espaços suficientes para abrigar as operações da Autarquia.



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

Vantagens da Locação do Imóvel Privado:

Diante da inexistência de imóveis públicos adequados, a locação do imóvel privado identificado se configura como a melhor alternativa para o SAAE, apresentando as seguintes vantagens:

- **Adequação à necessidade operacional:** O imóvel possui as características específicas exigidas pela Autarquia, como tamanho adequado, boas condições de infraestrutura e acesso facilitado.
- **Rapidez na implementação:** A locação do imóvel privado pode ser realizada de forma ágil, atendendo à urgência das necessidades do SAAE, ao contrário de um processo de adaptação de imóvel público que pode demandar mais tempo e recursos.
- **Localização estratégica:** O imóvel está situado em um ponto central de fácil acesso para os usuários dos serviços do SAAE, o que facilita o atendimento e promove maior eficiência nas operações.

Com base no levantamento de mercado realizado, conclui-se que a alternativa mais viável para suprir a necessidade de espaço para as atividades do SAAE é a locação do imóvel privado, que atende de forma plena as exigências da Autarquia, não existindo outro imóvel com as mesmas condições de espaço e valor capaz de suprir as necessidades do SAAE. Assim, a locação será formalizada por meio de inexigibilidade de licitação, conforme previsto pela Lei nº 14.133/2021, garantindo a conformidade legal e a eficiência no atendimento das necessidades operacionais da Autarquia.

A contratação direta do imóvel permitirá a continuidade das atividades administrativas do SAAE, sem a necessidade de adaptação de imóveis públicos ou de longos processos licitatórios, assegurando a agilidade e a eficácia na prestação dos serviços à população.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado das despesas solicitadas pelo futuro contratante é de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais, totalizando o montante de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) ao ano, conforme cotação anexa aos autos. Importante destacar que essa equipe de planejamento verificou os valores dos prédios alugados pela Administração e constatou que o valor pretendido está dentro dos valores praticados no mercado.



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta contempla a **locação de imóvel** como alternativa para atender à necessidade do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Primavera de Rondônia/RO, que visa garantir um espaço adequado para o atendimento ao público, especialmente para o fornecimento de informações sobre a cobrança mensal, emissão de talões, parcelamento de dívidas e outras demandas operacionais relacionadas aos serviços prestados pela Autarquia.

Em relação ao modelo de contratação, optou-se pela **locação do imóvel** em razão de sua viabilidade e das vantagens econômicas que oferece. A locação, além de atender às necessidades operacionais imediatas do SAAE, se apresenta como uma solução mais vantajosa, considerando o baixo custo em comparação com a aquisição de um imóvel. Isso permite que a Autarquia utilize um espaço funcional e bem localizado, sem comprometer excessivamente seu orçamento.

Esta escolha está integrada ao planejamento estratégico da Autarquia, pois a locação do imóvel oferece a flexibilidade necessária para ajustar-se às demandas operacionais do SAAE sem a necessidade de um grande investimento inicial, como ocorreria na compra de um imóvel. Além disso, a locação garante que o SAAE possa ocupar um espaço que atenda a todas as exigências de acessibilidade, segurança e infraestrutura adequadas, sem os custos adicionais relacionados à manutenção de um imóvel próprio.

A **locação do imóvel** atende, portanto, de maneira eficiente às necessidades administrativas e de atendimento ao público, garantindo que o SAAE possa continuar a desempenhar suas atividades essenciais de forma eficaz, com um custo-benefício favorável e dentro das normas previstas pela Lei nº 14.133/2021.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Em função da natureza do contrato de locação (contrato de fornecimento contínuo de serviço) e da sua vigência de 12 meses, o parcelamento do objeto não se aplica, conforme o art. 47 da Lei nº 14.133/2021. A locação será paga **mensalmente**, com valores fixos, e não há necessidade de divisão do pagamento em parcelas adicionais, dado que o contrato não envolve aquisições de grande porte ou investimentos de longo prazo.

Diante da análise dos aspectos apresentados e com base no art. 47 da Lei nº 14.133/2021, **não haverá parcelamento** do objeto, ou seja, a locação será paga de forma



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

mensal. O parcelamento não é necessário, pois a natureza do contrato de locação, sua duração de 12 meses e o valor fixo mensal justificam o pagamento contínuo. A forma mensal de pagamento é a mais conveniente e eficiente para o cumprimento do contrato, atendendo às necessidades do SAAE e garantindo a viabilidade orçamentária da Autarquia.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O demonstrativo de resultados pretendidos são:

1. **Economia** – Redução de custos iniciais e melhor uso dos recursos.
2. **Flexibilidade** – Facilidade para mudar de local, se necessário.
3. **Agilidade** – Instalação rápida e menos burocracia.
4. **Previsibilidade** – Custos mensais fixos, facilitando o orçamento.
5. **Menos despesas com manutenção** – Alguns custos podem ser do proprietário.
6. **Foco no essencial** – Mais investimento nos serviços de água e esgoto.

Dessa forma, a locação garante eficiência e melhor gestão dos recursos públicos.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da formalização do contrato de locação entre a Autarquia e a pessoa física contratada, diversas providências devem ser tomadas para garantir a execução eficiente e conforme os preceitos legais, especialmente conforme os ditames da **Lei nº 14.133/2021**. Tais providências asseguram a legalidade, regularidade e o cumprimento das obrigações contratuais.

A primeira etapa consiste na **finalização do processo licitatório**, que, neste caso, será realizado por meio de **inexigibilidade de licitação**, conforme estabelecido no art. 75 da Lei nº 14.133/2021. Após a escolha do fornecedor, será necessário concluir todas as fases do processo, garantindo a regularidade e a conformidade com a legislação vigente, para, em seguida, proceder com a formalização do contrato de locação.

A **formalização do contrato** será realizada com a devida elaboração de cláusulas contratuais, contemplando todos os aspectos essenciais para o cumprimento da obrigação contratual. As cláusulas deverão incluir, mas não se limitar a:

- **Prazos de entrega** do imóvel, especificando as datas para a entrega do imóvel para uso pela Autarquia;
- **Especificações do pagamento**, detalhando os valores a serem pagos, forma de pagamento mensal, vencimentos e demais condições financeiras;



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

- **Responsabilidades das partes**, descrevendo claramente as obrigações tanto da Autarquia quanto do locador, incluindo as condições do imóvel e a realização de eventuais reformas e adaptações necessárias;
- **Penalidades** em caso de descumprimento das condições estabelecidas, conforme os termos previstos no contrato, visando assegurar a boa execução da locação.

Após a formalização do contrato, será necessária a **emissão da nota de empenho** e a disponibilização do crédito orçamentário correspondente, para garantir que o pagamento mensal do aluguel possa ser realizado conforme as condições acordadas. A disponibilidade do crédito orçamentário é essencial para que a Autarquia tenha plena capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras durante a vigência do contrato.

Conforme disposto no **art. 117, caput, da Lei nº 14.133/2021**, a execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) **fiscal(is) do contrato**, ou seus respectivos substitutos, garantindo que todas as condições contratuais sejam cumpridas e que o imóvel esteja sendo utilizado de acordo com as finalidades previstas. A fiscalização do contrato deverá ser rigorosa para assegurar que as partes envolvidas cumpram todas as obrigações e prazos estabelecidos.

O imóvel objeto da locação é um imóvel comercial construído com paredes em alvenaria, rebocadas e pintadas, com cobertura de ternite, piso de cerâmica, portas e janelas de blindex. O imóvel possui um salão principal, dois banheiros e uma área adicional na parte traseira, que será utilizada pela Autarquia para o depósito de materiais.

Será de responsabilidade do **proprietário** do imóvel realizar toda e qualquer reforma necessária para adequar o espaço às necessidades da Autarquia. As reformas incluem a construção de **salas** na área do salão principal e a **abertura de uma porta** nos fundos do prédio, a fim de melhorar o **atendimento ao público** e otimizar o uso do imóvel. Porém, a reforma poderá ocorrer concomitantemente a assinatura do contrato.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não serão necessárias contratações correlatadas nem interdependentes.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais negativos.



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Proc: 021/SAAE/2025
FLS. _____

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A equipe de planejamento, junto ao engenheiro civil, declara que a contratação do imóvel é viável e atende às necessidades da autarquia para o funcionamento de suas atividades.

14 – ELABORADO POR:

Delair Jacob Carvalho

Agente Administrativo e financeiro

Mat. 1200

15 – DA AUTORIZAÇÃO:

A **autoridade competente** da Autarquia, após análise da necessidade e da justificativa apresentada, **autoriza a locação** do imóvel em questão, com base no processo de **inexigibilidade de licitação**, conforme disposto no art. 75 da Lei nº 14.133/2021. A autorização é um ato formal, que permite a formalização do contrato de locação e garante a conformidade com os requisitos legais e administrativos necessários para a efetiva execução do objeto.

André Barbosa

Presidente da autarquia

Portaria nº 007/GP/2025

Primavera de Rondônia/RO, 04 de abril de 2025.