



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento da contratação pública, elaborada em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021 e demais normativas aplicáveis. Este documento tem por finalidade apresentar os estudos necessários à contratação de solução que visa atender às necessidades específicas do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) de Jijoca de Jericoacoara.

A análise proposta tem como objetivo identificar e descrever detalhadamente a necessidade apresentada, buscando no mercado a solução mais adequada para sua satisfação, sempre em consonância com os princípios constitucionais da Administração Pública, incluindo legalidade, eficiência, economicidade e publicidade.

Para tanto, o estudo embasa-se em uma avaliação criteriosa das demandas apresentadas pelo SAAER, com vistas a garantir que o objeto da contratação atenda de forma precisa e eficaz ao interesse público.

Este documento está estruturado em tópicos que abordam as características e especificações técnicas da necessidade identificada, fundamentando a escolha do objeto e servindo como base para o planejamento e a execução do processo, conforme preconiza a legislação vigente.

### DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação visa à locação de um imóvel adequado para o funcionamento da sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural no município de Jijoca de Jericoacoara-CE. A escolha pela locação justifica-se pela inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades operacionais do serviço, sendo essencial garantir um espaço apropriado para a gestão, atendimento ao público e execução das atividades administrativas e técnicas do setor.

O imóvel identificado no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025 foi avaliado e considerado adequado para a finalidade pretendida, atendendo a critérios técnicos, estruturais e de acessibilidade. A propriedade está localizada na Rua 06 de Março, s/nº, Centro, e conta com 09 salas, 03 banheiros, 01 copa, 01 despensa e uma garagem, totalizando 215,66m<sup>2</sup> de área construída em um terreno de 267,65m<sup>2</sup>. A estrutura do imóvel permite a instalação adequada dos setores administrativos e operacionais do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural, garantindo um ambiente funcional e seguro.

A necessidade de um espaço físico estruturado decorre da importância do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural para a gestão dos recursos hídricos municipais, assegurando a organização das operações de abastecimento de água e tratamento de esgoto na cidade. Dessa forma, a locação do imóvel permitirá uma melhor eficiência na prestação dos serviços à população, contribuindo para a melhoria na qualidade da gestão dos recursos públicos e no atendimento aos munícipes.

Dessa forma, a locação do imóvel atende aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, garantindo que a Administração possa desempenhar suas funções essenciais sem comprometer o



orçamento municipal, ao mesmo tempo que melhora a infraestrutura do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural de Jijoca de Jericoacoara-CE.

### PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A inclusão da locação de imóvel para funcionamento da sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) no Plano de Contratações Anual (PCA) é uma medida indispensável para garantir o alinhamento estratégico, a eficiência administrativa e a conformidade com as exigências legais estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021. Essa contratação tem por objeto a locação de um imóvel urbano situado na Rua 06 de Março, s/nº, Centro, Jijoca de Jericoacoara/CE, destinado à sede administrativa do SAAER, considerando a inexistência de imóvel público disponível que atenda à necessidade operacional e técnica do órgão.

A necessidade dessa locação surge da impossibilidade de instalação do SAAER em imóvel próprio e da demanda urgente por um espaço físico adequado para as atividades administrativas e operacionais do serviço. A estrutura locada será utilizada para gestão, atendimento ao público, planejamento e execução dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário do município, garantindo eficiência e continuidade dos serviços prestados à população.

O Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, elaborado pelo Setor de Engenharia, atestou que o imóvel identificado possui condições estruturais adequadas, boa localização e espaço suficiente para acomodação do serviço. Além disso, o valor estimado da locação, de R\$ 3.500,00 mensais, está dentro dos parâmetros de mercado, assegurando o cumprimento dos princípios da economicidade e vantajosidade.

O Plano de Contratações Anual (PCA) de 2025 encontra-se vigente, e a presente contratação está contemplada nos seguintes registros:

- ID PCA no PNCP: 31294097000116-0-000001/2025
- Data de publicação no PNCP: 24/05/2024
- Id do item no PCA: 10
- Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO
- Identificador da Futura Contratação: 931372-16/2025

Diante do plano vigente e considerando que já contempla a previsão dessa contratação, é importante enfatizar que o valor estimado no PCA, de R\$ 3.500,00, representa apenas uma estimativa preliminar, baseada em valores de mercado e parâmetros técnicos definidos no Laudo Técnico de Avaliação. O aumento em relação a valores praticados em locações anteriores encontra justificativa na especificidade do imóvel selecionado, na adequação às normas de acessibilidade (NBR 9050) e na necessidade de um espaço estrategicamente localizado para as operações do SAAER.

Adicionalmente, o PCA é um instrumento fundamental para assegurar o planejamento adequado das contratações públicas, promovendo racionalização, transparência e alinhamento com as diretrizes orçamentárias do órgão. Conforme disposto no art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, o PCA deve conter informações como descrição sucinta do objeto, justificativa para contratação, estimativa preliminar de valor, grau de prioridade e a data pretendida para execução. No caso do SAAER, a previsão da locação no PCA de



2025 demonstra o compromisso com um planejamento eficiente e estratégico, evitando contratações emergenciais que poderiam gerar maiores custos para a Administração.

Por fim, vale ressaltar que a previsão no PCA sinaliza ao mercado fornecedor a intenção de contratação, permitindo maior competitividade e preparação por parte dos possíveis interessados. Essa prática evita o fracionamento de despesas, subsidia a elaboração das leis orçamentárias e promove maior racionalização das contratações públicas, conforme preconizado na legislação vigente.

Assim, a inclusão dessa locação no PCA não apenas cumpre os requisitos legais, mas também fortalece a governança, a transparência e a eficiência administrativa do SAAER, contribuindo para a melhoria contínua da gestão pública no município de Jijoca de Jericoacoara-CE.

### REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação baseia-se no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, elaborado pelo Setor de Engenharia do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE, que identificou o imóvel localizado na Rua 06 de Março, s/nº, Centro, Jijoca de Jericoacoara-CE, como a opção mais adequada para sediar o Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER). O imóvel atende aos critérios técnicos, estruturais e operacionais necessários para a realização das atividades administrativas e técnicas do serviço.

A seguir, detalham-se os principais requisitos exigidos para a locação do imóvel:

	<b>Critério</b>	<b>Descrição</b>
<b>Requisitos Técnicos do Imóvel</b>	<b>Área física adequada</b>	O imóvel deve contar com mínimo de 215,66m <sup>2</sup> de área construída, garantindo espaço suficiente para atendimento ao público e atividades internas do SAAER.
	<b>Distribuição de ambientes</b>	O imóvel deve dispor de 09 salas administrativas e operacionais, 03 banheiros, 01 copa, 01 despensa e garagem.
	<b>Localização estratégica</b>	Deve estar situado no Centro de Jijoca de Jericoacoara-CE, facilitando o acesso da população e fornecedores.
	<b>Acessibilidade</b>	O imóvel deve atender pelo menos parcialmente às exigências da NBR 9050, garantindo acessibilidade mínima para pessoas com deficiência.
	<b>Conservação estrutural</b>	O imóvel deve estar em bom estado de conservação, com pisos, paredes, janelas e portas em condições adequadas de uso.
	<b>Infraestrutura elétrica e hidráulica</b>	Deve apresentar sistema elétrico e hidráulico funcional, dispensando grandes intervenções.
	<b>Segurança patrimonial</b>	Deve possuir portas e janelas seguras, sistema de iluminação adequado e acesso controlado para proteção do patrimônio público.



	<b>Critério</b>	<b>Descrição</b>
<b>Requisitos Funcionais e Operacionais</b>	<b>Adequação ao uso administrativo</b>	O imóvel deve permitir a instalação de setores administrativos e técnicos, viabilizando o desenvolvimento das atividades do SAAER.
	<b>Atendimento ao público</b>	Deve dispor de ambiente confortável e estruturado para atendimento à população, garantindo eficiência no serviço.
	<b>Facilidade de carga e descarga</b>	O imóvel deve possuir espaço adequado para entrada e saída de veículos oficiais, garantindo logística eficiente para transporte de materiais e documentos.
	<b>Disponibilidade imediata</b>	O imóvel deve estar desocupado e pronto para uso, sem necessidade de reformas estruturais significativas.

	<b>Critério</b>	<b>Descrição</b>
<b>Requisitos de Sustentabilidade</b>	<b>Eficiência energética</b>	Priorizar imóveis que utilizem iluminação natural e ventilação adequada para reduzir o consumo elétrico.
	<b>Uso racional de água</b>	O imóvel deve contar com sistemas hidráulicos eficientes, evitando desperdícios e garantindo sustentabilidade.
	<b>Materiais de conservação duráveis</b>	Estrutura do imóvel deve ser de materiais que não demandem manutenção constante, reduzindo impactos ambientais.
	<b>Facilidade de adaptação</b>	O imóvel deve permitir ajustes e adequações para acessibilidade e eficiência operacional sem necessidade de reformas onerosas.

Os requisitos estabelecidos garantem que o imóvel locado atenderá plenamente às expectativas da administração pública, viabilizando um espaço estruturado para a gestão eficiente do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER), conforme os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

#### ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades para a contratação da locação do imóvel destinado ao funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) de Jijoca de Jericoacoara-CE foi elaborada com base no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, emitido pelo Setor de Engenharia.

A definição da área necessária considerou os seguintes aspectos:

- Espaço suficiente para alocar os setores administrativos e técnicos do SAAER.
- Logística adequada para atendimento ao público e execução dos serviços institucionais.
- Infraestrutura compatível com as necessidades da Administração Pública.
- Acessibilidade e segurança para servidores e usuários do serviço.

Dessa forma, a estimativa das quantidades foi definida conforme a tabela abaixo:



Item	Descrição	Quantidade	Unidade de Medida
<b>Área construída</b>	Espaço interno do imóvel destinado ao funcionamento do SAAER.	215,66	m <sup>2</sup>
<b>Terreno total</b>	Área total do terreno onde está localizado o imóvel.	267,65	m <sup>2</sup>
<b>Salas administrativas</b>	Ambientes destinados a atividades gerenciais, operacionais e de atendimento ao público.	09	unidade
<b>Banheiros</b>	Sanitários disponíveis no imóvel.	03	unidade
<b>Copa</b>	Ambiente para suporte aos funcionários.	01	unidade
<b>Dispensa</b>	Espaço para armazenamento de materiais administrativos.	01	unidade
<b>Garagem/estacionamento</b>	Espaço destinado ao estacionamento de veículos do órgão.	01	unidade
<b>Período de locação</b>	Duração inicial do contrato de locação.	12	meses

Em análise complementar a locação do imóvel não interfere diretamente em outras contratações, mas permite economia de escala e melhor organização logística, evitando custos adicionais com armazenagem descentralizada e deslocamento de pessoal. Além disso, a ocupação desse espaço pode demandar contratações correlatas, tais como:

- Pequenas adaptações e melhorias estruturais (caso necessárias);
- Manutenção predial e conservação periódica;
- Serviços de segurança patrimonial (monitoramento ou vigilância);
- Contratação de mobiliário e equipamentos administrativos (se aplicável).

A presente estimativa garante que a Administração disponha de um espaço adequado para execução dos serviços do SAAER, promovendo eficiência operacional, segurança, economicidade e melhor atendimento à população.

### LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE foi realizado pelo Setor de Engenharia, tendo como base o Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025. O objetivo deste levantamento foi identificar imóveis disponíveis para locação no município, avaliando condições estruturais, adequação funcional e viabilidade financeira, a fim de garantir que a contratação ocorra dentro dos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, pelo instrumento da inexigibilidade de licitação seguindo requisitos delineados na legislação supracitada.

A pesquisa foi conduzida considerando os seguintes critérios:

- Disponibilidade de imóveis que atendessem aos requisitos técnicos e funcionais exigidos para o funcionamento do SAAER.



- Localização estratégica, priorizando a região central do município para garantir fácil acesso ao público e à equipe administrativa.
- Infraestrutura necessária para a instalação do órgão, incluindo salas para atendimento, áreas administrativas e espaço para armazenagem de documentos.
- Comparação de valores de aluguel, garantindo a contratação por um preço justo e dentro da média do mercado imobiliário local.

#### Alternativas Possíveis

Diante da necessidade de locação de um imóvel adequado para o funcionamento do SAAER, foram analisadas três principais alternativas para atender à demanda:

Alternativa	Descrição	Análise	Conclusão
<b>Utilização de imóvel público</b>	Verificação da existência de imóveis pertencentes à administração municipal que pudessem ser utilizados para o funcionamento do SAAER.	Após levantamento interno, constatou-se não haver imóveis públicos disponíveis com estrutura e localização adequadas.	Alternativa inviável, pois não há espaço público apto para a instalação do órgão.
<b>Locação de imóvel privado</b>	Identificação de imóveis privados disponíveis para locação no mercado local.	Foram realizadas pesquisas e avaliações, levando em conta infraestrutura, valor de aluguel e localização.	Alternativa viável, sendo a opção escolhida por atender aos requisitos técnicos, econômicos e logísticos.
<b>Construção de imóvel próprio</b>	Edificação de um novo espaço para abrigar o SAAER.	Exigiria alto investimento inicial, prazo de execução prolongado e disponibilidade de terreno adequado.	Alternativa não recomendada, pois não atende à necessidade imediata da Administração.

Dessa forma, a locação de imóvel privado foi a alternativa mais adequada e viável para atender às necessidades do órgão, garantindo um espaço estruturado, bem localizado e pronto para uso imediato.

#### Identificação do Imóvel Selecionado

Após a busca de mercado e avaliação técnica realizada pelo Setor de Engenharia, o imóvel localizado na Rua 06 de Março, s/nº, Centro, Jijoca de Jericoacoara-CE, foi identificado como a melhor opção para sediar o SAAER. A escolha foi baseada nos seguintes fatores:

Critério	Avaliação
<b>Localização</b>	O imóvel está situado na região central, facilitando o acesso da população e a logística operacional do órgão.
<b>Área construída</b>	Possui 215,66m <sup>2</sup> de área construída, distribuídos em salas administrativas, copa, despensa, banheiros e garagem.
<b>Infraestrutura funcional</b>	Conta com 09 salas para atendimento e administração, 03 banheiros, espaço de copa e despensa, atendendo às necessidades operacionais do SAAER.



Critério	Avaliação
Estado de conservação	Estrutura <b>em bom estado</b> , com paredes, pisos, janelas e instalações elétricas/hidráulicas adequadas.
Acessibilidade	Atende <b>parcialmente à NBR 9050</b> , permitindo adequações para melhor acessibilidade.
Viabilidade econômica	O valor mensal da locação foi fixado em <b>R\$ 4.300,00</b> , dentro dos parâmetros de mercado para imóveis com características similares.

O imóvel atende aos requisitos técnicos e operacionais necessários para a implantação do SAAER e não demanda grandes investimentos em reformas ou adaptações, permitindo ocupação imediata.

#### Preço de Mercado

A fim de garantir que o valor da locação esteja dentro dos parâmetros praticados no município, foi utilizado o método do custo de reprodução que consiste na obtenção do custo da construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões construtivos, projetos e qualidade de mão de obra utilizados no imóvel avaliando, conforme descrito em laudo técnico, onde o percentual de depreciação utilizado no cálculo da avaliação foi obtido através do Método de Ross-Heidecke, este método estabelece um fator de depreciação baseado numa tabela em que são considerados, ao mesmo tempo, a idade em porcentagem da vida útil e o estado de conservação da benfeitoria.

Tal análise confirmou que o imóvel selecionado apresenta a melhor relação custo-benefício, pois atende aos requisitos técnicos e funcionais exigidos, ao menor custo de locação.

O levantamento de mercado demonstrou que a locação do imóvel situado na Rua 06 de Março, s/nº, Centro, Jijoca de Jericoacoara-CE, é a alternativa mais vantajosa e eficiente para atender às necessidades do SAAER. A decisão foi tomada com base nos seguintes fatores:

- **Custo-benefício:** Valor de locação dentro da média do mercado, sem necessidade de grandes reformas estruturais.
- **Disponibilidade imediata:** Permite a continuidade do SAAER, garantindo um melhor serviços prestados à população.
- **Infraestrutura adequada:** O imóvel atende aos critérios exigidos, proporcionando espaço adequado para as operações administrativas e técnicas do órgão.
- **Conformidade com normas legais:** A locação está embasada em um Laudo Técnico de Avaliação, garantindo transparência e fundamentação econômica para a contratação, conforme as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a locação do imóvel identificado no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025 se apresenta como a solução mais eficiente e econômica, garantindo à Administração um espaço adequado para o funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural de Jijoca de Jericoacoara-CE.

#### ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE foi elaborada com base no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, emitido pelo Setor de Engenharia, garantindo transparência e adequação aos critérios técnicos e legais vigentes.



Essa estimativa foi fundamentada nas metodologias estabelecidas pelas normas técnicas aplicáveis, considerando o valor de mercado do imóvel, suas características estruturais e sua adequação às necessidades do órgão.

#### Metodologia Utilizada na Estimativa

O valor da locação foi definido seguindo as diretrizes das normas dispostos no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, que estabelecem os critérios técnicos para a avaliação de imóveis. O estudo levou em consideração os seguintes aspectos:

- Critério de avaliação do valor de mercado do aluguel: Utilização do método do custo de reprodução, que consiste na obtenção do custo para construção de uma réplica do imóvel, aplicando-se o percentual de depreciação adequado.
- Análise comparativa de mercado: Pesquisa de valores praticados em locações de imóveis similares na região central de Jijoca de Jericoacoara, realizada pelo Setor de Engenharia.
- Condições estruturais e de conservação do imóvel: O imóvel apresenta boas condições de uso, não demandando reformas ou adaptações significativas para sua ocupação imediata.
- Fator de comercialização: Aplicação do coeficiente de mercado para ajustar o valor do imóvel à realidade econômica local.

#### Valor Estimado da Locação

Com base nos critérios técnicos adotados, a estimativa do valor da locação foi determinada da seguinte forma:

Item	Cálculo Aplicado	Valor (R\$)
<b>Custo Unitário Básico da Construção (CUB/m²) - Dez/2024</b>	R\$ 2.364,88/m²	-
<b>Área Construída</b>	215,66m²	-
<b>Valor da Edificação</b>	215,66m² × R\$ 2.364,88/m²	<b>R\$ 510.010,02</b>
<b>Percentual de Depreciação</b>	6,75% (Idade aparente / Vida útil)	<b>- R\$ 34.425,68</b>
<b>Valor da Edificação Depreciada</b>	R\$ 510.010,02 - R\$ 34.425,68	<b>R\$ 475.584,34</b>
<b>Fator de Comercialização</b>	1,21	-
<b>Valor de Mercado do Imóvel</b>	R\$ 475.584,34 × 1,21	<b>R\$ 575.457,05</b>
<b>Estimativa do Aluguel (1% do Valor de Mercado do Imóvel)</b>	1% de R\$ 575.457,05	<b>R\$3.500,00/mês</b>

Dessa forma, o valor mensal da locação foi fixado em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), resultando em um custo total estimado para um período inicial de 11 meses no montante de R\$ 38.500,00 (trinta e oito mil e quinhentos reais).

#### Justificativa do Valor



A estimativa do valor da locação está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário local, garantindo que a contratação seja realizada dentro dos princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade para a Administração Pública, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

- Critério de precificação alinhado ao mercado, baseado na avaliação técnica e nas pesquisas realizadas pelo Setor de Engenharia.
- Evita custos adicionais com reformas estruturais, pois o imóvel já se encontra adequado para uso imediato.
- Valor de locação dentro do percentual de 1% do valor do imóvel, critério amplamente utilizado no mercado imobiliário.
- Viabilidade econômica, pois a locação elimina a necessidade de investimentos elevados para construção de um novo prédio, garantindo rápida instalação do SAAER.

#### Memória de Cálculo e Documentação de Suporte

A estimativa do valor da locação está devidamente fundamentada no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, contendo:

- Detalhamento técnico do imóvel, incluindo metragem e condições estruturais.
- Cálculo de depreciação e fator de comercialização, conforme metodologia técnica.
- Comparativo de valores praticados no mercado local, garantindo transparência na precificação.
- Memória de cálculo detalhada, assegurando a conformidade da estimativa com os princípios da Administração Pública.

Dessa forma, a contratação da locação do imóvel ocorrerá de forma planejada, transparente e vantajosa para o Município de Jijoca de Jericoacoara-CE, garantindo um espaço estruturado e adequado para a instalação do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER).

#### DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na locação de imóvel privado para sediar o Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE, garantindo um espaço físico estruturado e adequado para as atividades administrativas e operacionais do órgão. A escolha pela locação se deu em razão da inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades do SAAER, impossibilitando a instalação da unidade em patrimônio próprio da Administração.

A seleção do imóvel foi baseada em critérios técnicos, estruturais, econômicos e operacionais, conforme definido no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, elaborado pelo Setor de Engenharia. Esse laudo identificou que o imóvel localizado na Rua 06 de Março, s/nº, Centro, Jijoca de Jericoacoara-CE, atende às demandas do serviço, possui infraestrutura compatível com a finalidade da locação e encontra-se em boas condições de uso, possibilitando sua ocupação imediata.

#### Características da Solução



A locação do imóvel identificado proporciona um ambiente estruturado, seguro e funcional para o desempenho das atividades do SAAER, garantindo a continuidade e eficiência dos serviços prestados à população. O espaço selecionado possui as seguintes características:

Característica	Descrição
<b>Localização estratégica</b>	Situado no Centro de Jijoca de Jericoacoara-CE, facilitando o acesso da população, de fornecedores e da equipe técnica.
<b>Área construída</b>	O imóvel possui 215,66m <sup>2</sup> de área construída, permitindo a instalação dos setores administrativos e operacionais do SAAER.
<b>Distribuição interna</b>	Conta com 09 salas para atividades administrativas, 03 banheiros, copa, despensa e garagem, assegurando um espaço adequado para as necessidades do serviço.
<b>Infraestrutura compatível</b>	O imóvel possui rede elétrica, hidráulica e sanitária em funcionamento, além de condições estruturais favoráveis para a realização das atividades do SAAER.
<b>Conservação</b>	O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas estruturais significativas.
<b>Acessibilidade</b>	Atende parcialmente à NBR 9050, garantindo condições básicas de acessibilidade, com possibilidade de adequações mínimas.

A solução adotada dispensa a realização de obras ou reformas expressivas, o que agiliza a instalação do órgão e reduz custos adicionais.

#### Justificativa da Escolha da Solução

A locação do imóvel foi definida como a alternativa mais vantajosa diante das demais opções avaliadas, considerando os seguintes fatores:

- Inexistência de imóvel público disponível, inviabilizando a ocupação de espaço já pertencente à Administração.
- Baixo custo inicial e Continuidade imediata, eliminando a necessidade de altos investimentos em construção ou aquisição de um novo imóvel, ainda mais considerando que referido imóvel já abrigava as dependências do SAAER de Jijoca de Jericoacoara e está em consonância com as necessidades desta autarquia.
- Adequação às normas de acessibilidade (NBR 9050), garantindo um ambiente funcional e seguro para servidores e usuários.
- Infraestrutura adequada e estratégica, permitindo a melhoria da gestão dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário do município.
- Conformidade com os princípios da economicidade e eficiência, previstos na Lei nº 14.133/2021, assegurando que a locação ocorre dentro dos padrões de mercado e da gestão responsável dos recursos públicos.

A escolha do imóvel foi respaldada por estudo técnico detalhado, garantindo que atenda às necessidades do SAAER sem comprometer o orçamento municipal.

#### Exigências Relacionadas à Manutenção e Assistência Técnica

A manutenção e conservação do imóvel locado seguirão as seguintes diretrizes:



Responsabilidade	Descrição
<b>Administração Pública</b>	Fica responsável pela limpeza, organização interna e conservação diária do imóvel, garantindo a adequada utilização do espaço.
<b>Proprietário do Imóvel</b>	Cabe ao locador a realização de manutenções estruturais necessárias, conforme estipulado no contrato de locação.
<b>Segurança Patrimonial</b>	Será avaliada a necessidade de reforço na segurança do local, podendo ser implementado monitoramento eletrônico ou vigilância conforme demanda da Administração.

A boa conservação do imóvel é essencial para garantir a continuidade das atividades do SAAER, assegurando um ambiente adequado para atendimento ao público e execução dos serviços administrativos.

#### Benefícios da Solução Adotada

A locação do imóvel selecionado garante uma solução eficiente, econômica e funcional para a instalação da sede do SAAER, proporcionando os seguintes benefícios:

- Rápida Continuidade dos Serviços, possibilitando a continuação imediata do órgão sem necessidade de obras complexas.
- Melhoria na gestão dos serviços públicos, oferecendo um espaço estruturado para a administração do abastecimento de água e esgoto.
- Facilidade de acesso e atendimento à população, por estar localizado no Centro do município.
- Custo reduzido em comparação com a construção de um novo imóvel, garantindo economicidade na gestão pública.
- Atendimento aos requisitos técnicos, estruturais e operacionais, conforme avaliado pelo Setor de Engenharia.

Dessa forma, a locação do imóvel identificado no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025 se apresenta como a solução mais viável e eficiente, assegurando à Administração um espaço adequado para a instalação e operação do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER).

#### JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A locação do imóvel destinado ao funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE não pode ser parcelada, pois se trata de um bem indivisível, cuja contratação deve ocorrer de maneira integral para assegurar a funcionalidade plena e a operacionalidade adequada do órgão.

A escolha do imóvel foi realizada com base em critérios técnicos e operacionais, conforme descrito no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, emitido pelo Setor de Engenharia, que atestou sua adequação estrutural e funcional para a instalação do SAAER. Dessa forma, a fragmentação da contratação não é viável, uma vez que o imóvel deve ser utilizado em sua totalidade para atender às demandas administrativas e operacionais do serviço público.

A necessidade de um espaço único e integrado é um fator determinante para a impossibilidade de parcelamento, pois o funcionamento do SAAER requer uma infraestrutura contínua, sem divisão de ambientes ou separação física, a fim de garantir a eficiência na execução de suas atividades. O parcelamento



da locação implicaria dificuldades logísticas, comprometeria a organização interna dos setores administrativos e operacionais e resultaria em custos adicionais para adaptações estruturais, o que vai contra os princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.

Além disso, o imóvel possui características físicas e funcionais que não permitem sua divisão para locação parcial, pois suas salas, banheiros, copa, despensa e garagem foram projetados para uso integrado. Qualquer tentativa de fracionamento da contratação acarretaria impactos negativos, como a necessidade de ajustes contratuais, adaptações estruturais e possíveis restrições ao pleno funcionamento do órgão, prejudicando a prestação dos serviços essenciais à população.

Do ponto de vista econômico, a divisão da locação não traria benefícios financeiros para a Administração, mas, ao contrário, poderia elevar os custos operacionais, pois a ocupação de espaços distintos exigiria contratações adicionais de logística, manutenção e segurança, aumentando as despesas públicas.

Dessa forma, a locação integral do imóvel é a alternativa mais eficiente e vantajosa, pois assegura a continuidade e qualidade dos serviços prestados pelo SAAER, evitando dispersão dos setores e otimizando o atendimento à população. A impossibilidade de parcelamento está fundamentada na necessidade de garantir um ambiente estruturado, unificado e economicamente viável para a Administração Pública, garantindo maior eficiência operacional e adequação ao interesse público.

### DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel destinado ao funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE tem como principal objetivo proporcionar infraestrutura adequada, eficiência operacional e economicidade, garantindo a estrutura necessária para o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais do órgão.

A seguir, apresenta-se o demonstrativo dos principais resultados pretendidos com a locação do imóvel:

Item	Aspecto	Descrição
<b>1. Garantia de Infraestrutura Adequada</b>	<b>Espaço físico estruturado</b>	O imóvel locado oferece um ambiente apropriado para a instalação do SAAER, com salas administrativas, copa, despensa e banheiros.
	<b>Ambientes bem distribuídos</b>	A estrutura do imóvel possibilita a organização eficiente dos setores administrativos e técnicos, facilitando a execução das atividades.
	<b>Acessibilidade</b>	O imóvel atende parcialmente à NBR 9050, com possibilidade de realização de adequações mínimas para maior acessibilidade.
<b>2. Eficiência e Continuidade dos Serviços</b>	<b>Centralização das atividades</b>	A unificação dos setores do SAAER em um único imóvel melhora a gestão e evita a dispersão das operações.



Item	Aspecto	Descrição
3. Economicidade e Racionalização de Custos	<b>Melhor controle operacional</b>	O imóvel permite um planejamento estratégico mais eficaz das atividades e facilita a organização dos serviços.
	<b>Redução do tempo de resposta</b>	A estrutura adequada e a localização estratégica garantem maior agilidade na execução das demandas operacionais.
	<b>Eliminação de custos com construção</b>	A locação dispensa a necessidade de construção de uma nova sede, reduzindo investimentos em obras e infraestrutura.
	<b>Valor de locação dentro da média de mercado</b>	O valor mensal da locação está adequado aos preços praticados na região, assegurando economicidade na contratação.
	<b>Redução de despesas logísticas</b>	A localização central do imóvel minimiza custos com deslocamentos de servidores e transporte de materiais.
	<b>Pronto para uso imediato</b>	O imóvel não exige reformas estruturais significativas, garantindo a instalação rápida do SAAER.
4. Melhoria no Atendimento à População	<b>Ambiente adequado para atendimento</b>	A estrutura do imóvel proporciona um atendimento ao público mais organizado, eficiente e confortável.
	<b>Fácil acesso ao público</b>	Localizado no centro do município, o imóvel facilita o acesso da população aos serviços oferecidos pelo SAAER.
	<b>Maior eficiência nos serviços</b>	A infraestrutura permite um fluxo operacional otimizado, garantindo mais agilidade no atendimento.
5. Segurança e Sustentabilidade	<b>Ambiente seguro</b>	O imóvel conta com estrutura apropriada para garantir segurança aos servidores, documentos e equipamentos administrativos.
	<b>Sustentabilidade</b>	Possui ventilação natural e aproveitamento da iluminação solar, reduzindo o consumo energético.
	<b>Manutenção simplificada</b>	O estado de conservação do imóvel minimiza custos com reparos e manutenções corretivas.

A locação do imóvel identificado no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025 assegura infraestrutura adequada, otimização dos serviços públicos, redução de custos e melhoria no atendimento à população.



Dessa forma, a solução adotada garante eficiência na gestão do SAAER, viabiliza um serviço público de maior qualidade e atende aos princípios da economicidade e interesse público, proporcionando benefícios diretos tanto para a Administração quanto para os cidadãos de Jijoca de Jericoacoara-CE.

### PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da formalização do contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE, a Administração deverá adotar uma série de providências para garantir a legalidade, regularidade e eficiência da contratação.

As providências listadas a seguir são fundamentais para assegurar que a contratação ocorra de forma planejada, transparente e eficiente, respeitando os princípios da legalidade, economicidade e interesse público, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

A tabela abaixo detalha as principais medidas a serem adotadas antes da assinatura do contrato de locação:

Item	Aspecto	Descrição
<b>1. Verificação da Regularidade Jurídica do Imóvel</b>	<b>Comprovação da propriedade</b>	Confirmar que o locador possui a documentação legal necessária para firmar o contrato.
	<b>Matrícula e ônus do imóvel</b>	Consultar a matrícula no Cartório de Registro de Imóveis e obter a certidão negativa de ônus reais, verificando possíveis restrições como hipotecas ou penhoras.
	<b>Conformidade com normas municipais</b>	Certificar-se de que o imóvel possui alvará de funcionamento e está em conformidade com normas urbanísticas e edilícias.
<b>2. Análise Técnica e Condições de Infraestrutura</b>	<b>Verificação da estrutura do imóvel</b>	Confirmar que o imóvel atende aos requisitos do Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, garantindo condições físicas adequadas.
	<b>Funcionamento dos sistemas elétrico e hidráulico</b>	Certificar-se de que as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias estão operacionais e sem necessidade de reparos imediatos.
	<b>Adequações necessárias</b>	Avaliar se há necessidade de pequenos ajustes estruturais ou de acessibilidade, garantindo que o imóvel esteja pronto para uso imediato.
<b>3. Avaliação Econômico-Financeira</b>	<b>Compatibilidade do valor de locação</b>	Confirmar que o valor da locação está de acordo com a média de mercado, conforme estabelecido pelo Laudo Técnico de Avaliação.
	<b>Impacto financeiro no orçamento municipal</b>	Garantir que os recursos para a contratação estão previstos no orçamento, evitando comprometer a gestão fiscal da Administração.



Item	Aspecto	Descrição
4. Elaboração e Revisão do Contrato	<b>Regularidade de tributos e encargos</b>	Verificar se o imóvel está livre de débitos fiscais e encargos, assegurando que não haja riscos financeiros para o município.
	<b>Redação conforme a Lei nº 14.133/2021</b>	Elaborar o contrato com cláusulas claras, garantindo equilíbrio entre as partes e proteção ao interesse público.
	<b>Definição das obrigações das partes</b>	Estabelecer os deveres do locador e do locatário, incluindo responsabilidades sobre manutenção, conservação e encargos incidentes sobre o imóvel.
	<b>Critérios de reajuste e rescisão</b>	Determinar a periodicidade do reajuste do aluguel, regras para rescisão antecipada e penalidades por descumprimento contratual.
5. Providências Administrativas e Registros	<b>Parecer jurídico e aprovação interna</b>	Obter parecer jurídico confirmando a conformidade da contratação com a legislação vigente.
	<b>Publicação oficial da contratação</b>	Realizar a publicação do contrato e dos atos administrativos correspondentes, garantindo transparência e publicidade.
	<b>Designação de fiscais do contrato</b>	Indicar servidores responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização da execução do contrato e das condições do imóvel durante o período de locação.
	<b>Registro no sistema patrimonial</b>	Incluir o contrato no Sistema de Gestão Patrimonial, assegurando controle e monitoramento adequado da locação.

A adoção dessas providências prévias é essencial para garantir que a contratação ocorra de forma segura, transparente e eficiente, prevenindo riscos jurídicos, estruturais ou financeiros que possam comprometer a execução do contrato.

O cumprimento dessas etapas assegura a legalidade e regularidade do processo de locação, garantindo que o imóvel seja utilizado de maneira plena e vantajosa para a Administração Pública, proporcionando um espaço adequado para o funcionamento do SAAER e a melhoria dos serviços prestados à população de Jijoca de Jericoacoara-CE.

#### CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A locação do imóvel destinado ao funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE é uma contratação autônoma, não havendo interdependência direta com outras contratações para sua efetivação. No entanto, algumas contratações



correlatas podem ser necessárias para garantir a plena operacionalização e eficiência do serviço, considerando a infraestrutura e a funcionalidade do imóvel locado.

Dessa forma, a tabela abaixo apresenta as principais contratações que podem estar correlacionadas à locação do imóvel:

Item	Serviço Correlato	Descrição e Justificativa
1. Manutenção Predial e Pequenas Adequações	Serviço de manutenção e reparos	Caso sejam identificadas necessidades de pequenos ajustes estruturais, como reparos em instalações elétricas, hidráulicas ou de acessibilidade, pode ser necessária a contratação de serviços específicos.
	Adequação para acessibilidade	O imóvel atende parcialmente à NBR 9050, sendo possível a necessidade de adaptações mínimas, como instalação de rampas ou ajuste de banheiros.
2. Segurança Patrimonial	Monitoramento e vigilância	Avaliação da necessidade de contratação de serviços de segurança patrimonial, como monitoramento eletrônico ou vigilância presencial, para proteção do patrimônio público e documentos administrativos.
3. Fornecimento de Equipamentos e Mobiliário	Aquisição de mobiliário e equipamentos administrativos	O imóvel locado pode demandar aquisição de móveis e equipamentos essenciais, como mesas, cadeiras, arquivos e computadores para suporte às atividades do SAAER.
4. Serviços de Limpeza e Conservação	Contratação de empresa de limpeza	Para manter condições adequadas de higiene e organização, pode ser necessário contratar serviços periódicos de limpeza e conservação do imóvel locado.
5. Serviços de Tecnologia da Informação	Instalação de rede e suporte técnico	Implementação da infraestrutura de TI, incluindo rede de internet, cabeamento estruturado e suporte técnico, garantindo a conectividade e eficiência das operações administrativas.

Embora a locação do imóvel não dependa diretamente dessas contratações, algumas dessas demandas podem surgir em decorrência da instalação do SAAER no novo espaço.

A Administração deve monitorar e planejar essas contratações de forma estratégica, garantindo continuidade operacional e eficiência na gestão pública, evitando entraves que possam comprometer a prestação dos serviços essenciais à população.

A locação do imóvel para funcionamento do SAAER representa uma contratação autônoma, mas pode exigir contratações complementares para a plena utilização do espaço e otimização dos serviços prestados.

Dessa forma, a Administração deverá avaliar a necessidade e viabilidade de cada contratação correlata, assegurando economicidade, eficiência e melhor aproveitamento do imóvel locado, sempre em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e os princípios da administração pública.

#### IMPACTOS AMBIENTAIS



A locação do imóvel para o funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE não envolve a realização de obras estruturais significativas, o que reduz consideravelmente os impactos ambientais diretos. No entanto, a operação contínua do imóvel pode gerar impactos ambientais indiretos relacionados ao consumo de recursos naturais e à geração de resíduos.

Para mitigar esses impactos e garantir sustentabilidade na gestão do imóvel locado, a Administração adotará práticas e diretrizes que promovam o uso racional dos recursos e minimizem eventuais danos ao meio ambiente.

A seguir, são apresentados os principais impactos ambientais previstos e as respectivas medidas mitigadoras:

Impacto Ambiental	Descrição	Medidas Mitigadoras
<b>Consumo excessivo de energia elétrica</b>	O uso contínuo de equipamentos administrativos e iluminação artificial pode elevar o consumo energético.	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Utilização de lâmpadas LED e incentivo ao uso de iluminação natural para reduzir o gasto elétrico.</li><li>✓ Instalação de sensores de presença em ambientes de uso intermitente.</li><li>✓ Manutenção regular das instalações elétricas para evitar desperdício de energia.</li></ul>
<b>Geração de resíduos sólidos</b>	O descarte de papéis, embalagens e outros resíduos administrativos pode causar impactos ambientais.	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Implementação de política de descarte consciente e incentivo à digitalização de documentos.</li><li>✓ Separação e destinação adequada de resíduos recicláveis.</li><li>✓ Parceria com cooperativas de reciclagem para reaproveitamento de materiais.</li></ul>
<b>Uso excessivo de água</b>	Consumo elevado para limpeza do imóvel e uso diário dos servidores.	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Instalação de dispositivos economizadores de água em torneiras e descargas.</li><li>✓ Campanhas internas para uso racional da água, promovendo conscientização entre os servidores.</li><li>✓ Avaliação periódica para detecção de vazamentos e correção imediata.</li></ul>
<b>Emissão de CO<sub>2</sub> pelo deslocamento de servidores</b>	O transporte diário de servidores e fornecedores pode gerar emissões de poluentes.	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Incentivo ao uso de meios de transporte alternativos.</li><li>✓ Planejamento eficiente das rotas para transporte de materiais, minimizando deslocamentos desnecessários.</li></ul>



Impacto Ambiental	Descrição	Medidas Mitigadoras
<b>Armazenamento inadequado de materiais administrativos e produtos de limpeza</b>	O armazenamento incorreto pode gerar riscos ambientais e ocupacionais.	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Definição de espaços organizados e seguros para armazenamento de insumos.</li><li>✓ Uso de produtos de limpeza biodegradáveis, reduzindo impactos químicos no meio ambiente.</li></ul>

A Administração Pública adotará práticas sustentáveis alinhadas às diretrizes ambientais da Lei nº 14.133/2021, garantindo que a contratação e utilização do imóvel ocorram de forma responsável e eficiente, minimizando impactos ambientais e promovendo o uso racional dos recursos.

As ações planejadas contribuirão para uma gestão pública mais sustentável e econômica, reduzindo desperdícios e incentivando práticas ambientalmente responsáveis no funcionamento do SAAER.

Embora a locação do imóvel não represente impactos ambientais significativos, a Administração adotará medidas que garantam uso eficiente da energia, consumo responsável de água, descarte adequado de resíduos e minimização das emissões de carbono.

Dessa forma, a operação do SAAER no imóvel locado será ambientalmente responsável, promovendo boas práticas de sustentabilidade e alinhamento com as diretrizes de preservação ambiental, assegurando maior eficiência na gestão dos recursos públicos e contribuindo para a redução do impacto ambiental na cidade de Jijoca de Jericoacoara-CE.

### VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação da locação do imóvel destinado ao funcionamento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) do Município de Jijoca de Jericoacoara-CE foi analisada sob os aspectos técnico, econômico, jurídico e operacional, garantindo que a solução adotada seja eficiente, vantajosa e compatível com os princípios da administração pública, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

Do ponto de vista técnico, o imóvel atende plenamente às necessidades do SAAER, conforme evidenciado no Laudo Técnico de Avaliação nº 2201005/2025, elaborado pelo Setor de Engenharia. Sua localização central facilita o acesso da população e dos servidores, promovendo melhor organização dos serviços e otimizando as operações do órgão. Além disso, sua área construída de 215,66m<sup>2</sup> oferece um espaço adequado para a instalação dos setores administrativos e operacionais, garantindo fluxo eficiente de trabalho e conforto aos usuários. O imóvel já dispõe de infraestrutura elétrica, hidráulica e sanitária em funcionamento, o que elimina a necessidade de grandes adaptações ou investimentos adicionais em reformas, permitindo sua ocupação imediata.

Sob a ótica econômica, o valor da locação foi estabelecido em R\$ 4.300,00 mensais, conforme apurado no Laudo Técnico de Avaliação, demonstrando aderência aos valores praticados no mercado imobiliário local. A locação se apresenta como uma solução economicamente viável, pois evita os custos elevados que seriam necessários para a aquisição de um imóvel próprio ou a construção de uma nova sede, além de permitir a rápida implementação do serviço. Adicionalmente, a escolha de um imóvel já estruturado possibilita a redução de custos operacionais, uma vez que sua localização estratégica minimiza despesas com deslocamento de servidores e transporte de materiais.



No aspecto jurídico, a contratação está em plena conformidade com a Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência, economicidade e vantajosidade para a Administração Pública. O imóvel foi analisado quanto à regularidade documental, assegurando que sua locação pode ser formalizada sem impedimentos legais. O contrato de locação será elaborado com cláusulas claras e equilibradas, estabelecendo obrigações e direitos de ambas as partes, além de prever condições de reajuste, manutenção e rescisão contratual, conferindo segurança jurídica à Administração e ao locador.

A viabilidade operacional da contratação é reforçada pela possibilidade de imediata instalação do SAAER no imóvel, promovendo a centralização dos setores administrativos e técnicos, o que melhora a gestão interna do órgão e a prestação dos serviços à população. A adequação da estrutura permitirá condições adequadas de trabalho aos servidores, proporcionando um ambiente funcional e bem distribuído para atendimento ao público. Além disso, por se tratar de um imóvel pronto para uso, não há necessidade de paralisação ou adiamento das atividades do SAAER, garantindo continuidade e eficiência na prestação dos serviços públicos.

Dessa forma, a análise realizada demonstra que a locação do imóvel para a instalação do SAAER é tecnicamente adequada, economicamente vantajosa, juridicamente segura e operacionalmente viável. A contratação permite a rápida implementação do serviço sem a necessidade de grandes investimentos iniciais, assegurando uma solução eficaz para a Administração Pública. Dessa maneira, a locação do imóvel representa a alternativa mais eficiente e benéfica para garantir a adequada execução dos serviços prestados pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural de Jijoca de Jericoacoara-CE.

#### **EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO - DO ACESSO ÀS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS PRESENTES ESTUDOS PRELIMINARES**

A equipe responsável pelo planejamento da locação de predial para o Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural (SAAER) de Jijoca de Jericoacoara reafirma seu compromisso em garantir que todas as informações contidas no presente estudo preliminar sejam acessíveis de forma clara, objetiva e em conformidade com a legislação vigente.

Nesse sentido, a equipe se compromete a disponibilizar os anexos e documentos complementares de maneira organizada, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021.

Adicionalmente, a equipe destaca que a transparência e a ampla divulgação das informações são pilares fundamentais para assegurar a legitimidade do processo de contratação, promovendo a participação ativa dos interessados e reforçando os princípios de eficiência, publicidade e moralidade que norteiam a Administração Pública.

Portanto, assegura-se que todos os dados, análises e fundamentos apresentados no presente Estudo Técnico Preliminar estarão à disposição dos órgãos de controle, dos cidadãos e de quaisquer outros interessados, fortalecendo a confiança no processo e promovendo uma gestão pública íntegra e responsável.



Superintendente	Mariel Andrade de Lima	MARIEL ANDRADE DE LIMA
Engenheiro	Robson Lopes de Sá	Robson Lopes de Sá



## MAPA DE RISCO DA CONTRATAÇÃO

**Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA AUTARQUIA DE SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO RURAL - SAAER, CE, JIJOCA DE JERICOACOARA.

RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	CLASSIFICAÇÃO	PLANO DE MITIGAÇÃO
<b>1. Irregularidade documental do imóvel</b>	Baixa	Alto	Média	<ul style="list-style-type: none"><li>- Exigir certidões atualizadas do Cartório de Registro de Imóveis.</li><li>- Realizar análise jurídica detalhada antes da formalização do contrato.</li><li>- Confirmar ausência de pendências fiscais ou judiciais.</li></ul>
<b>2. Necessidade de reformas estruturais inesperadas</b>	Média	Alto	Alta	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizar vistoria técnica detalhada antes da assinatura do contrato.</li><li>- Inserir cláusulas contratuais que definam as responsabilidades do locador quanto a reformas e manutenções.</li></ul>
<b>3. Inadimplência ou descumprimento contratual pelo locador</b>	Baixa	Alto	Média	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prever cláusulas de penalidades e rescisão contratual.</li><li>- Monitorar regularmente o cumprimento das obrigações contratuais.</li><li>- Manter alternativas de imóveis previamente avaliadas.</li></ul>
<b>4. Impacto financeiro no orçamento municipal</b>	Média	Alto	Alta	<ul style="list-style-type: none"><li>- Planejar a locação dentro do orçamento anual da Administração.</li><li>- Definir cláusulas de reajuste conforme índices oficiais.</li><li>- Avaliar economicidade antes da renovação contratual.</li></ul>
<b>5. Incompatibilidade da infraestrutura com as necessidades do SAAER</b>	Baixa	Alto	Média	<ul style="list-style-type: none"><li>- Garantir que o imóvel atenda integralmente aos requisitos do Laudo Técnico de Avaliação.</li><li>- Incluir no contrato possibilidade de ajustes mínimos para adequação.</li></ul>



RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	CLASSIFICAÇÃO	PLANO DE MITIGAÇÃO
<b>6. Interrupção dos serviços devido a problemas no imóvel</b>	Média	Alto	Alta	<ul style="list-style-type: none"><li>- Estabelecer plano de contingência para realocação temporária, caso necessário.</li><li>- Prever ações emergenciais para falhas elétricas, hidráulicas ou estruturais.</li></ul>
<b>7. Conflito de interesses ou favorecimento na escolha do imóvel</b>	Baixa	Médio	Baixa	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizar o processo de locação com total transparência, seguindo a Lei nº 14.133/2021.</li><li>- Exigir parecer técnico e laudo de avaliação independente.</li><li>- Documentar todas as fases do processo.</li></ul>
<b>8. Falhas na fiscalização e gestão contratual</b>	Média	Médio	Média	<ul style="list-style-type: none"><li>- Designar equipe responsável pela fiscalização contínua do contrato.</li><li>- Estabelecer indicadores de desempenho e relatórios periódicos.</li><li>- Capacitar servidores para gestão eficiente do contrato.</li></ul>
<b>9. Alterações contratuais imprevistas</b>	Média	Médio	Média	<ul style="list-style-type: none"><li>- Planejar detalhadamente a necessidade da locação antes da formalização do contrato.</li><li>- Evitar aditivos contratuais não justificados.</li><li>- Realizar estudo prévio dos impactos financeiros de eventuais mudanças.</li></ul>

A locação do imóvel para o funcionamento do SAAER representa uma contratação viável e necessária, mas exige medidas de mitigação para evitar riscos operacionais, jurídicos e financeiros. A adoção de estratégias como análise documental rigorosa, planejamento orçamentário, fiscalização contínua e previsibilidade contratual garantirá transparência, eficiência e segurança na execução do contrato, assegurando a continuidade dos serviços essenciais prestados à população de Jijoca de Jericoacoara-CE.