



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: **P397034/2025**

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Coordenação de Análise Avançada de Dados da Secretaria Municipal das Finanças – SEFIN vem, por meio deste, justificar a necessidade de realizar a locação de imóvel que será destinado ao funcionamento do arquivo geral de documentos, permanentes/“arquivo morto”, administrativo-contábeis deste município.

Embora atualmente os processos do município tramitem digitalmente através do Sistema de Processo Administrativo Digital – PROADI, até o mês de julho de 2025 uma grande quantidade de documentos contábeis físicos foi gerada, demandando espaço adequado para seu armazenamento.

A SEFIN, através do setor de Análise Avançada de Dados, é responsável pela gestão e guarda dos processos internos e de pagamento das diversas secretarias municipais. O arquivo desses processos é uma prática importante para manter os registros administrativo-contábeis organizados e proporcionar o gerenciamento eficiente das informações, a proteção de dados pessoais de fornecedores/credores municipais e facilitar o acesso para possíveis auditorias.

Atualmente, parte considerável da sede da secretaria, no 4º andar do paço municipal, é destinada à guarda de documentos contábeis. Contudo, com o passar do tempo e o acúmulo de documentações, parte do acervo passou a ocupar locais inadequados, pondo em risco sua integridade e conservação, fazendo assim necessário existência de local apropriado para o arquivo desse material.

Considerando a não existência de imóvel no patrimônio municipal que possua localização e dimensões adequadas para o atendimento dessa necessidade, conforme informado pela Secretaria do Planejamento e Gestão - SEPLAG, representada pela Coordenadoria de Gestão dos Serviços Corporativos e de Administração Patrimonial que, através do Processo P397036/2025.

Para a realização plena e alcance dos objetivos pretendidos, o imóvel precisa oferecer ambiente físico seguro, apto ao abrigo dos documentos, com espaço suficiente e localizado estrategicamente próximo à sede da secretaria, de forma a facilitar a gestão do equipamento.

O imóvel que se pretende locar está localizado a Rua Cel. Diogo Gomes, 1044, centro, Sobral/CE, e apresenta todas as condições necessárias ao atendimento desta demanda, sendo composto por instalações em 2 (dois) pisos, contendo salões, salas, banheiros, com área total de aproximadamente 400m². Ademais, está localizado a uma distância aproximada de 1,5 km da sede da Secretaria das Finanças da Prefeitura Municipal de Sobral da Prefeitura Municipal, fator determinante para a sua escolha e



comprovação da vantajosidade da contratação, visto a baixa incidência de custos para os deslocamentos de servidores e documentos ao local.

Resta salientar que o referido imóvel foi o único identificado como disponível para locação que atenda aos requisitos de estrutura necessários, sobretudo, ao que se refere à localização.

3. ÁREA REQUISITANTE

Sector Requisiteante: Coordenadoria de Análise Avançada de Dados - CAAD/SEFIN	
Responsável pelo setor: Jaury Alexander Lopes	Matrícula: 18958 E-mail: jaury@sobral.ce.gov.br Telefone: (88) 9. 9244-2972

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Do procedimento administrativo.

Inexigibilidade de licitação, amparada no inciso v, do art. 74, da lei nº 14.133/2021.

4.2. Dos requisitos para a contratação.

O serviço de locação de imóvel se enquadra como um serviço continuado, pois tem como finalidade atender a demanda de armazenamento e gestão dos processos contábeis do município que, vale salientar, não tem uma legislação específica que determine o tempo em que devem ser mantidas ou em quanto tempo possam ser descartados.

O imóvel a suprir a necessidade aqui relatada tem como seu principal requisito uma localização que otimize as rotinas sem onerar a administração com os constantes deslocamentos de servidores até as instalações. Além disso, suas dimensões precisam estar adequadas e estruturadas de forma a abrigar adequadamente os processos.

Portanto os requisitos para esta contratação são:

1. localizado em uma distância de até 1,5km da Prefeitura Municipal de Sobral;
2. dimensões de aproximadamente 400m²;
3. local seco, arejado e protegido do sol.

4.3. Da escolha do locador.

4.3.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação a ser realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades da Célula de Atendimento ao Contribuinte. O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, conforme o informado no Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária emitido pela Secretaria da Infraestrutura (em anexo), constatando desta forma, que todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: infraestrutura, sistema hidráulico, hidrossanitárias, elétrico, operacionalidade, habitualidade, bem-estar dos servidores e comunidade, trazendo conforto térmico,



acústico, de iluminação, dentre outros parâmetros de desempenho definidos - disposições da NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, com preço dentro dos parâmetros estabelecidos no mercado imobiliário. Não serão necessárias adaptações, além das que já foram efetuadas para o funcionamento da unidade de atendimento, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes a continuidade do funcionamento do Espaço do Contribuinte. Além disso, foi solicitada consulta acerca da disponibilidade do acervo municipal de bens imóveis desta Administração Pública junto à Secretaria do Planejamento, que emitiu declaração (em anexo) informando que não existe a disponibilidade de imóvel no patrimônio municipal, com estrutura e dimensões adequadas para o funcionamento das atividades da Coordenação de Arrecadação. Por fim, fica constatado que o referido imóvel a ser locado, conforme características já especificadas, é o ideal para o atendimento às necessidades da Coordenadoria de Arrecadação da Secretaria das Finanças, razão pela qual se faz necessária a escolha do mesmo.

4.4. Requisitos necessários para a execução do contrato:

4.4.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

4.4.2. Início da execução do objeto dar-se à da emissão da ordem de serviço ou documento equivalente.

4.4.2.1. A execução do serviço será realizada conforme necessidade da SEFIN.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

De acordo com as soluções encontradas, conforme será apresentado no Item 6 deste documento, foi encaminhado à Secretaria do Planejamento e Gestão - SEPLAG, responsável pelo patrimônio municipal, o Ofício nº 156/2025 - SEFIN apresentando a demanda desta Secretaria Municipal das Finanças e consultando a existência e disponibilidade de imóvel que a atendesse. Através do processo P397036/2025, a SEPLAG, representada pela Coordenadoria de Gestão dos Serviços Corporativos e de Administração Patrimonial, encaminhou Declaração de Inexistência de Bens Imóveis informando que “após consulta no sistema de patrimônio da Prefeitura Municipal, verificamos que não existe disponibilidade de imóvel no patrimônio municipal com estrutura e dimensões adequadas que possa ser cedido para o funcionamento de um ponto destinado à instalação de arquivo geral da Secretaria das Finanças.”

Portanto, buscou-se nos arredores do perímetro da Prefeitura Municipal de Sobral, um imóvel adequado à necessidade e que respeitasse também os critérios de vantajosidade, economicidade e eficiência da administração pública.

A locação pretendida alinha-se à política que a Administração Pública Municipal vem implantado na reestruturação da máquina administrativa através de estratégias de racionalidade, buscando atingir padrões de excelência em qualidade e produtividade.



6. SOLUÇÕES PARA ATENDIMENTO DAS DEMANDA

Foram encontradas por esta secretaria 03 (três) soluções distintas para o atendimento da demanda apresentada:

6.1 Construção de imóvel para o funcionamento do equipamento

Nesta solução, a gestão municipal, através da Secretaria Municipal das Finanças, construiria um equipamento público para a instalação do arquivo da contabilidade, arcando com os custos de projeto, construção e manutenção imóvel. Esta solução demonstra-se inviável tendo em vistas o custo e o tempo necessário para sua execução.

6.2. Aquisição do imóvel

Sendo essa a opção, a aquisição do imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele resultante, construção, reforma e manutenção. Essa maneira é adotada em casos, quando a locação não se mostra uma opção possível, quando não se localiza imóvel que atenda aos requisitos necessários a atender à exigência da administração pública.

6.3. Locação de imóvel

A locação de imóveis consiste na disponibilização de um imóvel particular, com as características adequadas a atender à necessidade do órgão mediante termos contratuais.

6.4. Solução escolhida

Ao observar as soluções postas, ponderando-se os encargos de cada uma delas, tempo e complexidade envolvidas, assim como os preceitos legais implícitos em cada uma das opções, entende-se como formato mais vantajoso para a administração a **locação de imóvel**.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel localizado na região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do arquivo da Contabilidade.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acesso e localização estratégica.

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



8. VALOR E QUANTIDADE DA CONTRATAÇÃO

8.1. A tabela a seguir apresenta, a quantidade estimada e o valor da contratação.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR GLOBAL CONTRATO (R\$)
1	Serviço de locação de Imóvel, destinado ao funcionamento do arquivo geral de documentos, permanentes/"arquivo morto", administrativo-contábeis da Secretaria das Finanças, do Município de Sobral/CE.	MÊS	48	R\$ 8.000,00	R\$ 96.000,00	R\$ 384.000,00

O custo total da contratação é de R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais) para o período de 48 (quarenta e oito) meses.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Não é aplicável, em justificativa das características da contratação por se tratar de um imóvel único e indivisível, não há de se falar em parcelamento do objeto.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Para esta solução não há contratações correlatas nem interdependentes que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto desta locação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1 O processo em apreço encontra-se previsto no PCA - 2025 da Secretaria Municipal das Finanças - SEFIN, nº de ordem geral 285.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

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

12.1.1. Garantir as condições mínimas para guarda e conservação dos processos que compõe o arquivo da contabilidade.

12.1.2. Conferir facilidade e qualidade de acesso aos servidores responsáveis pela gestão dos processos e arquivo.

12.1.3. Atendimento tempestivo dos órgãos de controle na apresentação de processos, sempre que solicitado.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. O imóvel deve estar em perfeito estado de conservação de forma a atender ao uso a qual se destina à locação.

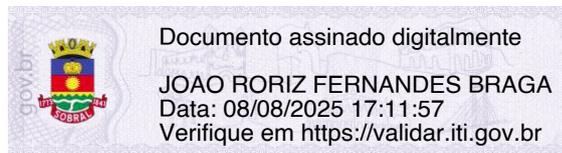
14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. Não se aplica dada a natureza do objeto.

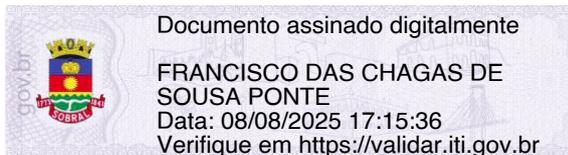


15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

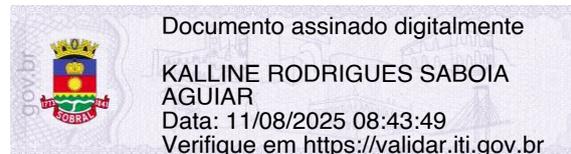
15.1. O presente Estudo Técnico Preliminar, considerando a análise das alternativas de atendimento das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência e efetividade. Em complemento, os requisitos listados atendem adequadamente às demandas formuladas, pelo que RECOMENDAMOS o prosseguimento da pretensão contratual.



JOAO RORIZ FERNANDES BRAGA
Membro da Equipe de Planejamento
matrícula nº 48680

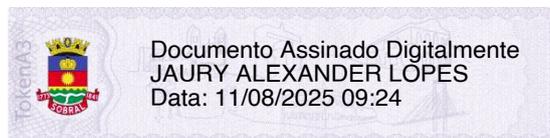


FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUSA PONTE
Membro da Equipe de Planejamento
matrícula nº 48869



KALLINE RODRIGUES SABOIA AGUIAR
Membro da Equipe de Planejamento
matrícula nº 48801

Aprovado:



JAURY ALEXANDER LOPES
Auditor Fiscal de Tributos Municipais