

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. Informações Básicas

Número do processo: P395690/2025

2. Descrição da necessidade

A Secretaria de Desenvolvimento Humano e Assistência Social (SEDHAS) é responsável por coordenar, planejar e executar políticas públicas voltadas à proteção social da população, com foco na promoção da cidadania, inclusão e garantia de direitos. A atual sede da SEDHAS apresenta diversas limitações estruturais que comprometem diretamente o desempenho das atividades institucionais, o acolhimento aos usuários e as condições de trabalho das equipes.

Tais limitações impactam negativamente a qualidade dos serviços prestados, tornando necessária a contratação de um novo espaço físico, que ofereça infraestrutura adequada e suficiente para comportar as atividades da Secretaria com segurança, dignidade e eficiência.

A atual estrutura da sede da SEDHAS não atende aos requisitos mínimos necessários para um funcionamento adequado, apresentando problemas como:

- Espaço físico limitado, insuficiente para abrigar todas as equipes técnicas e administrativas;
- Falta de ambientes apropriados para atendimentos humanizados e com sigilo;
- Ausência de acessibilidade plena para pessoas com deficiência;
- Condições estruturais comprometidas (ventilação, iluminação, segurança);
- Ausência de áreas adequadas para reuniões, atendimentos individualizados, refeições e convivência dos servidores.

O imóvel visa assegurar a continuidade e o aprimoramento dos serviços prestados à população, além de representar um investimento na valorização dos profissionais que atuam na linha de frente do atendimento social.

Vale destacar que o imóvel terá como finalidade viabilizar o funcionamento adequado da Secretaria, tendo em vista que o espaço atualmente ocupado é insuficiente para atender às demandas operacionais, administrativas e de atendimento ao público.

2.1. Classificação: Serviço.

2.2. O processo em apreço encontra-se previsto no Plano Anual de Contratações - PCA

3. Área requisitante

Setor Requisitante: Cláudia dos Santos Costa	
Matrícula:48.702	LOTAÇÃO: Secretaria Executiva
CELULAR: (88) 99233.0496	E-mail:claudiacosta@sobral.ce.gov.br

4. Descrição dos requisitos da contratação

4.1. O processo de contratação do objeto do presente estudo técnico preliminar deverá ser de acordo com a Lei nº 14.133/2021, Decretos Municipais e as demais normas vigentes aplicáveis às contratações públicas.

4.2. Natureza: Serviços contínuos.

4.2.1. Justifica-se a classificação da natureza devido à necessidade para atender de forma eficiente às demandas específicas desta Secretaria, garantindo a disponibilidade do imóvel que é essencial para o bom andamento das atividades pertinentes a este órgão.

4.3. Da documentação de habilitação:

4.3.1. Os documentos a serem exigidos para habilitação da contratada deverão estar de acordo com os termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021, bem como dos arts. 71 a 80 do Decreto Municipal nº 3737/2025, no que couber, podendo ser dispensada a apresentação dos documentos relativos à qualificação técnica e econômico financeira, mediante as seguintes justificativas:

4.3.2. Justificativa para dispensa dos documentos relativos à qualificação técnica:

Nos termos do art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021, a qualificação técnica constitui um dos requisitos para habilitação em contratações públicas, devendo ser exigida conforme a natureza e a complexidade do objeto. Contudo, a **exigência de comprovação de capacidade técnica profissional e/ou operacional** deve observar o princípio da **adequação entre meios e fins**, de modo a não impor formalidades desnecessárias que comprometam a eficiência e a economicidade do processo.

No presente caso, trata-se de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para **locação de imóvel** destinado ao funcionamento da SEDE ADMINISTRATIVA DA

SECRETARIA DOS DIREITOS HUMANOS E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL, JUNTO AO MUNICÍPIO DE SOBRAL – CE, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da **singularidade do bem**, cujas características de localização e instalações são essenciais ao atendimento da finalidade pública pretendida. A exigência de **qualificação técnica** nesta situação **mostra-se desnecessária e desproporcional**, uma vez que **o objeto não envolve fornecimento de bens, execução de serviços ou obras**, mas apenas a **disponibilização de um bem imóvel preexistente e já edificado**, o qual, inclusive, foi **previamente avaliado e atestado quanto à sua adequação técnica/operacional por servidores da Secretaria da Infraestrutura – SEINFRA**, conforme Laudo Técnico e Parecer de Avaliação Imobiliária constantes dos autos.

Dessa forma, não há qualquer prestação de serviço por parte da contratada que justifique a exigência de atestados de capacidade técnica profissional ou operacional, tampouco execução anterior de contratos similares. A **avaliação técnica das condições estruturais, funcionais e operacionais do imóvel já foi realizada diretamente pelo órgão contratante**, cabendo à futura contratada apenas disponibilizar o imóvel nas condições previamente verificadas e mantê-lo em condições de uso durante o prazo contratual. Cabe destacar que, **para assegurar a viabilidade jurídica da contratação**, deverá ser exigida da contratada a comprovação de:

- ✓ **Capacidade jurídica de representação e/ou propriedade do imóvel**, mediante apresentação de matrícula e/ou documento equivalente e documentos de identificação do proponente;
- ✓ **Regularidade fiscal e trabalhista**, conforme exigências previstas no artigo 63 da Lei nº 14.133/2021;
- ✓ Declarações legais e outros documentos que a contratante julgar necessário por força de legislação específica.

Em suma, a **dispensa da exigência dos documentos relativos à qualificação técnica encontra-se devidamente fundamentada na natureza do objeto contratado**, na **análise técnica prévia já realizada** pela Administração e no **princípio da razoabilidade**, evitando-se ônus desnecessário ao processo de contratação pública, em

consonância com os princípios da legalidade, economicidade, proporcionalidade e eficiência que regem a atuação administrativa.

4.3.3. Justificativa para dispensa dos documentos relativos à qualificação econômico-financeira:

Nos termos do art. 69 da Lei Federal nº 14.133/2021, a comprovação da qualificação econômico-financeira visa demonstrar a capacidade do licitante ou contratado de assumir, de forma sustentável, os compromissos decorrentes da contratação. Essa exigência, contudo, **deve observar a proporcionalidade em relação à natureza e aos riscos envolvidos no objeto contratual**, não sendo obrigatória em todas as hipóteses, especialmente quando sua imposição não se justifica diante da materialidade ou da ausência de complexidade da contratação.

Considerando-se as características específicas do objeto, **não há obrigação de fornecimento de bens, nem de execução de serviços ou obras por parte da contratada**, tampouco envolvimento de investimentos ou desembolsos financeiros significativos. **O compromisso da contratada limita-se à disponibilização de imóvel já edificado, em perfeitas condições de uso**, cujas características técnicas e estruturais já foram analisadas e atestadas por parecer técnico da Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), sem necessidade de intervenções adicionais.

Ainda, **a relação jurídica firmada por meio do contrato de locação é unilateralmente onerosa para a Administração**, não havendo qualquer obrigação financeira relevante que recaia sobre a contratada. **Os riscos assumidos pela locadora são mínimos**, resumindo-se à manutenção das condições físicas e legais do bem, o que não demanda comprovação de capacidade econômico-financeira relevante.

Além disso, **a exigência de documentos como balanços patrimoniais, índices de liquidez ou capital social mínimo não traria ganho efetivo à Administração**, pois **não contribuiria para mitigar riscos contratuais ou garantir melhor execução do objeto**, considerando sua natureza essencialmente passiva por parte da contratada. Por essas razões, e com fundamento nos princípios da **razoabilidade, proporcionalidade, economicidade e eficiência administrativa**, previstos nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, **reputa-se adequada a dispensa da apresentação dos documentos**

relativos à qualificação econômico-financeira, sem prejuízo da verificação dos demais requisitos legais obrigatórios.

Em conclusão, a **inexistência de riscos relevantes e de obrigações financeiras substanciais por parte da contratada justifica plenamente a dispensa dos documentos de qualificação econômico-financeira**, assegurando a celeridade e a racionalidade da contratação, em conformidade com a legislação vigente.

4.4. Execução: Prazo para recebimento dos serviços, bem como critérios de liquidação e pagamento serão detalhados no termo de referência.

4.5. Procedimentos e rotinas de execução serão detalhados no termo de referência.

4.6. Nos valores propostos deverão estar inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente no fornecimento/serviço, quando for o caso.

4.5. A proposta da interessada deverá ser redigida em língua portuguesa, digitada, em uma via, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas, devendo a última folha ser assinada pela proponente ou seu representante legal.

4.6. O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze), contados a partir da sua assinatura, devendo ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, admitindo-se a sua prorrogação, conforme os artigos 105 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o CONTRATADO, se for o caso.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos três alternativas para a execução deste serviço, são elas:

▪ **ALTERNATIVA 1: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL**

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção ou imóvel já construído, reforma e manutenção. Essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adequa às condições necessárias para o funcionamento.

▪ **ALTERNATIVA 2: LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

De acordo com o modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

▪ **ALTERNATIVA 3: CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL:**

Nesta opção de construção de um novo imóvel, a Administração Pública opta por erguer uma estrutura original que atenda especificamente às suas necessidades e especificações. Este processo necessita da disponibilidade prévia de um terreno adequado (de posse da administração pública ou para aquisição), o desenvolvimento de um projeto arquitetônico e a execução da obra, com todos os custos associados, como materiais, mão de obra e manutenção futura. A construção é geralmente escolhida quando não há imóveis existentes – nem para aquisição, nem para locação – que se adequem ou quando se deseja um espaço personalizado para funções muito específicas.

5.2. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado para suprir a necessidade do objeto, a opção que é mais viável é a locação de imóvel, fundamentada no Art. 74 inciso V. Assim, foi feita pesquisa no mercado imobiliário, a fim de localizar um imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto, considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípua da contratação pretendida. O mesmo fica localizado à Av. Comandante Maurocélvio Rocha Pontes, nº 137, Jocely Dantas de Andrade Torres, Sobral /CE, que será destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria

dos Direitos Humanos e Assistência Social, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantajosidade sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência e, após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições. Assim somente o imóvel aqui apresentado atende aos critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão pretendido.

6. VALOR E QUANTIDADE DA CONTRATAÇÃO

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

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)
1	Serviços de locação de Imóvel para funcionamento da sede Administrativa da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social-SEDHAS, neste Município de Sobral/CE	MÊS	12	R\$ 7.500,00	R\$ 90.000,00

6.2. Considerando o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária emitido por técnico da Secretaria da Infraestrutura que utilizou o método de avaliação definido pela NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens (Parte 1. Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT. Para o imóvel avaliado, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais indicado pois apresenta melhores resultados. Foi levada em consideração para determinação do valor de aluguel do imóvel uma pesquisa de mercado imobiliária, e realizamos o devido tratamento dos dados. O imóvel atende aos requisitos da solicitação, pois possui: Externamente o imóvel possui ampla garagem coberta para carros com 53,30m², paredes e piso com revestimento cerâmico. A área da garagem possui 1 dormitório com 6,12 m² e suíte para motorista com 2,85m², além de um depósito ao lado do dormitório com 4,56m² com o piso em revestimento cerâmico. A área externa do imóvel é ampla e pavimentada. Internamente o imóvel possui cozinha ampla com 26,36m², com área de serviço interligada de 20,24m² com paredes e pisos revestidos com cerâmica, seguido de um dormitório com closet com 20m² aproximadamente para

secretárias, com piso e revestimento cerâmico. Ainda interligadas à cozinha existem duas dispensas com prateleiras para mantimentos e materiais de expediente, essa área também possui piso e paredes revestidas com cerâmica. O imóvel possui 3 salas amplas, sendo uma sala com 34,82m² com piso revestido de porcelanato; o segundo espaço é uma sala de estar com 54,42m² e revestido com piso de granito. Anexo a sala de estar o imóvel existe uma varanda coberta com 58,80m² com piso em revestimento de granito. A sala de jantar tem 24,00 m² com piso em granito e com lavabo de 4,42m² também com revestimento de piso e paredes em granito. Anexo a sala de jantar existe uma área de jardim aberto com 8,60m². O imóvel também possui terraço coberto com 34,21m². Anexo ao terraço existe três banheiros e lavanderia com revestimento de pisos e paredes em cerâmica. O imóvel tem piscina; 9 banheiros, recepção; 3 salas; 2 cozinhas, 5 quartos, garagem e lavanderia. Portanto, diante da estrutura especificada, o valor mensal na presente data e nas condições que se encontra o imóvel foi avaliado na quantia de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) mensais. O custo total da contratação é de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), para o período de 12 meses.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A escolha do imóvel baseia-se por atender aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Sede da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: Tendo à frente a Universidade Federal de Medicina e o Centro de Ciências de Saúde, com proximidade ao corpo de Bombeiros e Derby Clube, entre outros.

O processo de inexigibilidade em questão envolve a locação de um imóvel. Esta sugestão é respaldada pela notável vantagem financeira que tal modalidade oferece em comparação à aquisição ou construção de um imóvel. O baixo custo associado à locação torna-se evidente quando contrastado com os custos mais elevados envolvidos na compra ou construção. Pontua-se que a escolha por esta solução considerou outras possibilidades, tal como a destinação de imóvel próprio do Município. A opção não vista como a mais adequada considerando que o Município não possui imóvel com características que se adequem ao objetivo da locação. Outra possibilidade ventilada, foi aquisição de imóvel

pelo Município de Sobral/CE para servir como Sede da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social. A opção, no entanto, representaria alto investimento ao município, que necessariamente teria que concentrar altos valores para investir em prédio que seja adequado para esta finalidade. A terceira opção apresentada seria a construção de imóvel, porém a alternativa teria um custo muito elevado, incluindo despesas com aquisição de terreno, materiais, mão de obra, possíveis custos com licenças e manutenções futuras. Além disso, a construção de um imóvel pode demandar um tempo considerável, o que pode atrasar a disponibilização do espaço para atender às necessidades do funcionamento da Secretaria. A especificação do serviço a ser contratado estão indicadas no item 6.1 deste Estudo Técnico Preliminar. Assim, a locação do imóvel foi considerada a opção mais adequada para necessidade em comento.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

8.1. 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.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1. 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.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

10.1. O objeto da contratação pretendida no presente Documento de Formalização de Demanda consta no Plano de Contratações Anual do exercício de 2025, anexo 5.1, nº de ordem 791, link de acesso: <https://licitacoes.sobral.ce.gov.br/>, nos termos do Decreto Municipal nº 3.640, de 03/02/2025.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Os resultados pretendidos pela Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social é garantir a instalação da mesma em um imóvel situado em local de fácil acesso à população, com estrutura física adequada, composta por diversas salas e ambientes funcionais, que permitam o pleno funcionamento dos diferentes setores e serviços da secretaria. O objetivo é assegurar melhores condições de atendimento aos usuários da

política de assistência social, bem como proporcionar um ambiente de trabalho mais organizado, integrado e eficiente para os servidores públicos.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

12.1. O imóvel deve estar em estado perfeito de servir ao uso a qual se destina à locação, de forma a garantir o bom funcionamento das atividades a serem desenvolvidas.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. Para o funcionamento da Sede da Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social-SEDHAS, os impactos ambientais geralmente são mínimos, mas alguns aspectos podem ser considerados, tais como:

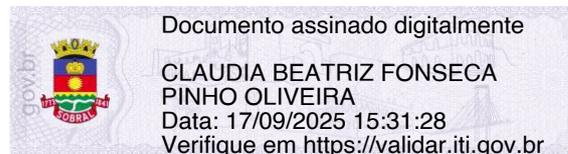
1. Consumo de recursos: O funcionamento demanda o uso de energia elétrica, água e outros recursos, o que pode contribuir para o consumo de recursos naturais, especialmente se não houver práticas de economia e eficiência.
2. Geração de resíduos: As atividades administrativas e de atendimento podem gerar resíduos sólidos, como o uso de papel, plástico e materiais de limpeza, que precisam ser descartados de forma adequada para evitar impactos ambientais.

13.2. Como medidas mitigadoras e para minimizar esses impactos, recomenda-se a adoção de práticas sustentáveis e assim atender às necessidades sociais com o menor impacto ambiental possível, tais como:

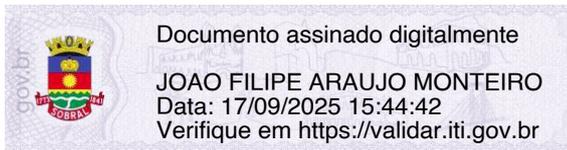
1. O uso racional de energia: Instalar lâmpadas de LED, utilizar sensores de presença para iluminação, manter equipamentos bem conservados e desligar aparelhos quando não estiverem em uso.
2. Economia de água: Instalar torneiras e chuveiros com arejadores, consertar vazamentos rapidamente, incentivar o uso consciente da água e reutilizar água sempre que possível.
3. Gestão adequada de resíduos: Promover a separação adequada, reciclagem e compostagem para reduzir o consumo de recursos na produção de novos materiais.
4. Educação e conscientização: Capacitar funcionários e usuários sobre práticas sustentáveis e a importância da conservação dos recursos naturais.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

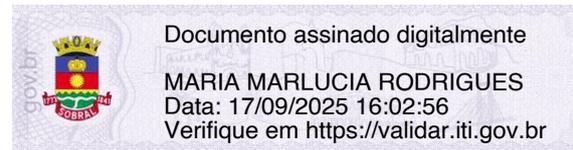
O presente Estudo Técnico Preliminar, considerando a análise das alternativas de atendimento das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência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



Cláudia Beatriz Fonseca Pinho Oliveira
Matrícula nº 48.767 - Presidente da Equipe de Planejamento

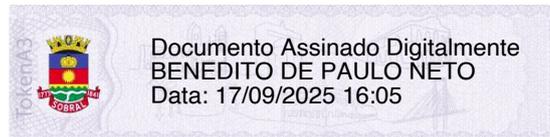


João Filipe Araújo Monteiro
Matrícula nº 49.598
Membro da Equipe de Planejamento



Maria Marlúcia Rodrigues
Matrícula nº 48.635
Membro da Equipe de Planejamento

Aprovado:



Benedito de Paulo Neto
Ordenador de Despesas
Secretaria dos Direitos Humanos e Assistência Social - Matrícula 48.648