



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. Informações Básicas

Número do processo: P372748/2025

2. Descrição da necessidade

Como é sabido o município vem mantendo um imóvel locado, localizado na rua Doutor João do Monte, nº 535, bairro Centro, Sobral/CE, CEP: 62010-220, onde atualmente abriga a instalação e funcionamento da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos. Por não possuir no rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel, cujas características e localização atenda às necessidades desta Secretaria, torna-se imprescindível a locação de um imóvel que disponha de espaço e localização favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas. Vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse público, visto que o não funcionamento da Secretaria traria consequências graves à população pois, implicaria na impossibilidade de execução das atividades pertinentes a este órgão. Ademais destacamos que, a Lei Federal 14.133/2021, mais precisamente no art. 74, inciso V da referida norma, a administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades da Secretaria que necessita do equipamento. Não bastante a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da economicidade e legalidade. No caso em apresso, a Secretaria da Infraestrutura por meio de Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária (em anexo) realizada por técnico, descreve através de fotos e memorial descritivo, as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos. Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela administração pública visto as condições da avaliação realizada por técnico da Secretaria da Infraestrutura. O imóvel possui espaço físico contendo: Térreo e área externa com 01 garagem, 09 salas, 01 recepção, 04 banheiros, 01 cozinha, 01 depósito, 01 despensa, 01 quintal, 02 áreas abertas e no Superior com 04 salas, 01 recepção, 01 banheiro, e está localizado em rua pavimentada em terreno plano, boa ventilação, iluminação, é amplo e situado no centro da cidade, o que facilita a logística e movimentação dos servidores e usuários do equipamento. Constata-se desta forma que o referido imóvel está plenamente adaptado às necessidades que hora nos apresenta, considerando os fatores de preço, espaço e localização, o que condicionam a escolha. Desta feita, tendo por base as informações do setor requisitante, é imprescindível a necessidade da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela Secretaria da conservação e Serviços públicos.

3. Área requisitante

Setor Requisitante: COORDENADORIA ADMINISTRATIVO FINANCEIRA	
Coordenador: Francisco Hamilton do Nascimento	CPF: ***. 412.703-** E-mail: hamiltonnascimento@sobral.ce.gov.br Telefone: (88) 9440-2363



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. Da escolha do fornecedor

4.2.1. 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 finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021. 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: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, com preço dentro dos parâmetros estabelecidos no mercado imobiliário. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel a ser locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes à Secretaria. 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 Secretaria da Conservação e Serviços Públicos. Por fim, fica constatado que o referido imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a escolha do supracitado equipamento.

4.3. Requisitos necessários para a execução do contrato:

4.3.1. Da execução:

4.3.2. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

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

4.3.2.2. A execução do serviço será realizada conforme necessidade da SESEP.

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. Assim, foi feita uma pesquisa no mercado imobiliário no município de Sobral/CE, onde pretende-se locar um imóvel para o funcionamento da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos (SESEP). Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

SOLUÇÃO 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 adeque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o referido imóvel para locação está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

SOLUÇÃO 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.

5.2. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução:

Locação de imóvel destinado para o funcionamento da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos (SESEP), utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantajosidade sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Foi analisado na localidade onde se pretende locar o 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. Visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado para suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel 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 os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível 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	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)
1	Serviço de locação de imóvel urbano para funcionamento da sede administrativa da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos – SESEP do Município de Sobral/CE.	MÊS	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00
VALOR GLOBAL					R\$ 42.000,00

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. Sendo assim diante disso o valor de locação imobiliária dentro de um intervalo de confiança. O valor mensal na presente data e nas condições que se encontra o imóvel foi avaliado na quantia de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais. O custo total da contratação é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), para o período de 12 meses.



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme evidencia-se no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por ser um imóvel que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: Centro de Saúde da Família, Museu Dom José, Igrejas, supermercado, farmácias, 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 do imóvel. O baixo custo associado à locação torna-se evidente quando contrastado com os custos mais elevados envolvidos na compra. 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 administrativa da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos -SESEP. 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. As especificações 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 processo em apreço encontra-se previsto no PCA – 2025 da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Para dar continuidade ao funcionamento de Secretaria da Conservação e serviços públicos, que necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e atividades finalísticas, que são: Planejar, elaborar, compatibilizar, coordenar, monitorar e aprovar projetos de infraestrutura e equipamentos públicos no Município de Sobral. Coordenar a relação institucional com órgãos e entidades dos demais entes federados para a execução de obras públicas. Articular-se com organizações governamentais ou não governamentais para a obtenção de suporte técnico e financeiro visando a implantação de planos, programas e projetos relativos às políticas de resíduos sólidos, iluminação pública e limpeza urbana. Planejar, coordenar, disciplinar, executar e operacionalizar as políticas públicas de limpeza urbana. Planejar, coordenar, disciplinar e orientar a execução e operação das políticas públicas de resíduos sólidos, em consonância com as diretrizes dos órgãos e entidades públicas ambientais integrantes do SISNAMA. Planejar, coordenar, disciplinar, executar e



orientar as políticas públicas de iluminação pública. Planejar, coordenar, orientar, monitorar e executar atividades de conservação de vias públicas e desempenhar outras atividades necessárias ao cumprimento de suas finalidades, bem como outras que lhe forem delegadas.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

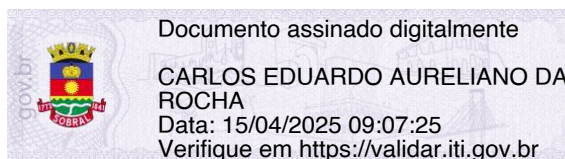
12.1. O imóvel deve estar em estado perfeito de servir ao uso a qual se destina à locação, deforma a garantir o bom funcionamento das atividades a serem desenvolvidas pela Secretaria da Conservação e Serviços públicos. Não haverá necessidade de alteração no espaço físico, tendo em vista o tamanho dos espaços do imóvel serem suficientes ao fim que se destina.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

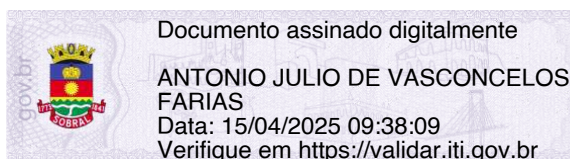
13.1. Não se aplica dada a natureza do objeto.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

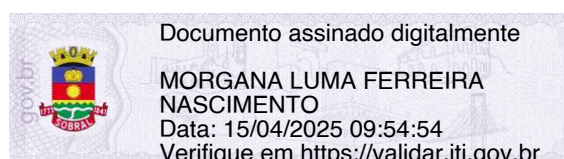
O presente Estudo Técnico Preliminar, considerando a análise das alternativas de atendimento das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência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



Carlos Eduardo Aurilano da Rocha
Matrícula nº 48846
Presidente da Equipe de Planejamento

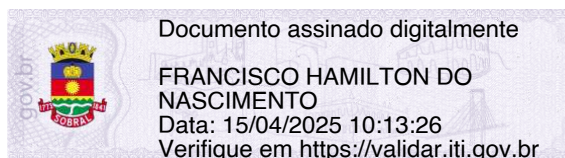


Antônio Júlio de Vasconcelos Farias
Matrícula nº 26631
Membro da Equipe de Planejamento



Morgana Luna Ferreira Nascimento
Matrícula nº 48886
Membro da Equipe de Planejamento

Aprovado:



Francisco Hamilton do Nascimento
Coordenador Administrativo-Financeiro



JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

(art. 74, § 5º da lei 14.133/21)

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL – SECRETARIA DA CONSERVAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS

LOCADOR: Artur Guimarães Filho **CPF:** ***.136.093-**.

OBJETO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA **SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DA CONSERVAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS – SESEP DO MUNICÍPIO DE SOBRAL/CE.**

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos principiológicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos Poderes submetidos a Carta Magna, especificamente ao *caput* do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o município, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato, suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto, a divisão organizacional, é fundamental implementar esta organização.

Esta obrigatoriedade, com certeza, busca a propiciar uma solução sem a qual não se conseguiria arregimentar o melhor contratante para a Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência, mormente em período em que se exige maior conhecimento técnico para o exercício do mister e segurança dos atos administrativos.

DA CONDIÇÃO DA PROPOSTA

O Locador é proprietário de um imóvel situado na rua Doutor João do Monte, nº 535, bairro Centro, Sobral/CE, CEP: 62010-220, o qual servirá para uso não residencial da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos, com o aluguel no valor mensal de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais.**

DA FUNDAMENTAÇÃO

Tal contratação tem como base legal o art. 74, inciso V, § 5º da Lei Nº 14.133/21 e alterações posteriores, *in verbis*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:



[...]

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

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O referido imóvel possui espaço físico contendo: Térreo e área externa com 01 garagem, 09 salas, 01 recepção, 04 banheiros, 01 cozinha, 01 depósito, 01 despensa, 01 quintal, 02 áreas abertas e no Superior com 04 salas, 01 recepção, 01 banheiro, e está localizado em rua pavimentada em terreno plano, boa ventilação, iluminação, é amplo e situado no centro da cidade, o que facilita a logística e movimentação dos servidores e usuários do equipamento. Dada a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesses da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares. O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

Imóvel destinado ao “serviço público”, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)



Como o objeto da contratação refere-se a serviço de locação de imóvel urbano para funcionamento da sede administrativa da Secretaria da conservação e serviços públicos – sesep do município de sobral/ce, sem o local apropriado, e com a referente locação servirá para solucionar tal problema, o contrato é regido conforme a Lei nº 14.133/2021, que permite prorrogação sucessiva por se tratar de um serviço de fornecimento contínuo de acordo com seu art. 107, *in verbis*:

Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo exposto, propomos a locação do imóvel do Sr. ARTHUR GUIMARÃES FILHO, CPF: ***.136.093-**, através de inexigibilidade de licitação fundamentada no Art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal 14.133/2021, cujo objeto é o: SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DA CONSERVAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS – SESEP DO MUNICÍPIO DE SOBRAL/CE, estando de acordo com o interesse público, tanto no que se refere às atividades precípuas, quanto à compatibilidade do preço exigido pelo mercado, dessa forma, se reconhecida à singularidade do imóvel para sua locação.

Documento assinado digitalmente
CARLOS EDUARDO AURELIANO DA
ROCHA
Data: 15/04/2025 10:49:07
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Carlos Eduardo Aurilano da Rocha
Presidente da Equipe de Planejamento

Documento assinado digitalmente
ANTONIO JULIO DE VASCONCELOS
FARIAS
Data: 15/04/2025 10:58:17
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Antônio Júlio de Vasconcelos Farias
Membro da Equipe de Planejamento

Documento assinado digitalmente
MORGANA LUMA FERREIRA
NASCIMENTO
Data: 15/04/2025 11:19:28
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Morgana Luna Ferreira Nascimento
Membro da Equipe de Planejamento