



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. Informações Básicas

Número do processo: P384284/2025

2. Descrição da necessidade

A necessidade do serviço de locação de Imóvel/sala comercial, no Município de Sobral/CE, se dá devido ao funcionamento do anexo da Coordenadoria de Arrecadação. Vale ressaltar que já existe Processo Administrativo de Dispensa nº DP054/2021 - P147623/2021, e seus anexos, nos preceitos de direito público, fundamentado na extinta Lei Federal nº 8.666/93, com suas alterações, especialmente no seu inciso X do art. 24 c/c art. 26, e, ainda, em outras leis especiais necessárias ao cumprimento de seu objeto, que vinha surtindo seus efeitos até os dias atuais.

Porém, em virtude da emissão da renovação do contrato com o proprietário, e o mesmo ter demonstrado interesse em continuar com o imóvel locado para esta administração faz-se necessária a realização de um novo procedimento, onde este permitirá a continuidade do funcionamento das salas de atendimento ao contribuinte no Sobral Shopping, sendo justificada também pela localização estratégica, que permitirá melhor atendimento para o contribuinte, oferecendo espaço aconchegante e agradável, além de dispor de estacionamento privativo. Este fator é particularmente importante em áreas com alta demanda por atendimento, impactando positivamente no desempenho da arrecadação tributária.

É oportuno destacar que o imóvel atende aos itens de: infraestrutura, sistema hidráulico, hidrossanitários, elétrico, operacionalidade, habitualidade, bem-estar dos servidores e contribuintes, trazendo conforto térmico, acústico, de iluminação, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR, conforme o Laudo de Avaliação Técnica do Imóvel emitido pela Secretaria da Infraestrutura. Além disso, a administração pública não dispõe de imóvel próprio que atenda aos requisitos necessários para a instalação da unidade de atendimento na região, tornando a locação a alternativa mais viável para assegurar o funcionamento adequado do Espaço de Atendimento ao Contribuinte. Pelo exposto, e baseado nas informações do setor requisitante, requeremos que seja realizado o procedimento com a brevidade máxima possível, para que não se suspenda a prestação dos serviços fundamentais para a comunidade.



3. Área requisitante

SETOR REQUISITANTE: Coordenação de Arrecadação	
NOME: Adelaine de Araújo Nascimento Viana	
CPF: 029.659.003-73	LOTAÇÃO: Coordenadoria de Arrecadação
TELEFONE: 88.99902-0504	E-MAIL: adelaine.nascimento@sobral.ce.gov.br

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 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.

4.3. 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 SEFIN.

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. Dessa forma, foi feita uma pesquisa de mercado e observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral pode adotar ao menos três opções para a execução deste serviço, são elas:

SOLUÇÃO 1: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, 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.

SOLUÇÃO 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 E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução: Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Coordenadoria de Arrecadação, localizado à Avenida Monsenhor Aloísio Pinto, 300, Loja E05, Dom Expedito, Sobral/CE, 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 precípuas 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	QUANT.	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR CONTRATO (R\$)
1	Serviço de locação de Imóvel, localizado à Avenida Monsenhor Aloísio Pinto, 300, Loja E05, Dom Expedito, Sobral/CE, destinado ao funcionamento do Espaço do Contribuinte, anexo da Coordenação de Arrecadação.	MÊS	36	R\$ 3.341,14	R\$ 120.281,04

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, o valor de locação imobiliária dentro de um intervalo de confiança, na presente data e nas condições que se encontra o imóvel foi avaliado na quantia mensal de R\$ 3.341,14 (três mil e trezentos e quarenta e um reais e quatorze centavos) e o custo total da contratação é de R\$ 120.281,04 (cento e vinte mil e duzentos e oitenta e um reais e quatro centavos), para o período de 36 meses, conforme proposta da TECHNIC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA. Ressaltamos ainda que o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe permanecerá o mesmo que havia sido acordado no processo anterior, no qual foi celebrado o contrato nº 006/2021 – SEFIN.



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 do Anexo da Coordenadoria de Arrecadação. Ademais, o imóvel escolhido possui localização privilegiada, estado de conservação regular, e padrão de acabamento regular em relação ao mercado. Além do mais, com consonância com sua estrutura construtiva, o imóvel possui uma regular localização do âmbito do terreno. 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 para o a continuidade do funcionamento do Anexo da Coordenação de Arrecadação da Secretaria das Finanças. 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 Municipal das Finanças.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

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

11.1.1. Propiciar atendimento a demanda dos contribuintes;

11.1.2. Continuidade dos serviços públicos;

11.1.3. Otimização dos recursos públicos e a não paralisação das atividades desenvolvidas.

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 no Anexo



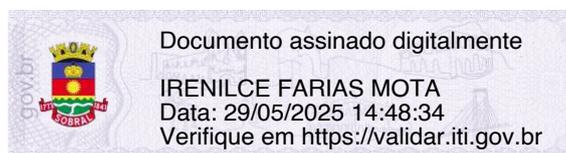
da Coordenadoria de Arrecadação. Não haverá necessidade de alteração no espaço físico, tendo em vista os espaços do imóvel já serem suficientes ao fim que se destina.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

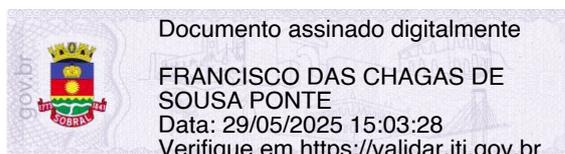
13.1. Não se aplica dada a natureza do objeto.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

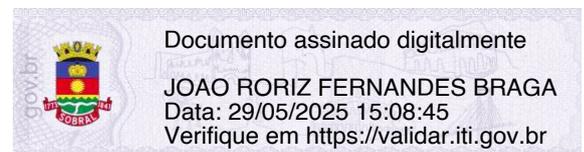
O presente Estudo Técnico Preliminar, considerando a análise das alternativas de atendimento das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência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



Irenilce Farias Mota
Presidente da Equipe de Planejamento
matrícula nº 18153

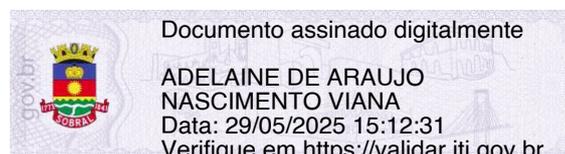


Francisco das Chagas de Sousa Ponte
Membro da Equipe de Planejamento
matrícula nº 48869



Joao Roriz Fernandes Braga
Membro da Equipe de Planejamento
matrícula nº 48680

Aprovado:



Adelaine de Araújo Nascimento Viana
Coordenadora de Arrecadação da SEFIN