

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: P397122/2025.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico (STDE), no exercício de suas competências legais e institucionais, e em alinhamento às diretrizes do Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral (PRODECON), justifica a necessidade de contratação direta, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para continuidade da locação dos imóveis situados na BR 222, nº 2977, e Rua Jocely Dantas Torres, nº 664, no Distrito Industrial do Município de Sobral/CE, destinados à instalação e funcionamento de empreendimento empresarial incentivado pelo Município.

Os imóveis objeto da presente contratação já vinham sendo regularmente locados pela Administração Pública Municipal para atendimento das finalidades do Programa PRODECON. Com o encerramento do contrato anterior, tornou-se necessária a instauração de novo procedimento de contratação direta, nos moldes da Lei nº 14.133/2021, visando garantir a continuidade da política pública implementada no local.

A opção por nova contratação está devidamente fundamentada na necessidade de atualização do laudo de avaliação imobiliária, na revisão das condições negociais conforme os parâmetros atuais de mercado e na adoção integral dos dispositivos da Lei nº 14.133/2021, em atenção às melhores práticas de governança e transparência na gestão pública.

Os imóveis possuem características estruturais únicas que os tornam adequados para a implementação da política pública em curso no âmbito do Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral – PRODECON. Dentre tais características, destacam-se: galpões amplos com pé-direito elevado, piso industrial, estrutura metálica, docas para carga e descarga, subestação elétrica, áreas administrativas, acessos viários privilegiados e plena adequação à instalação de empreendimentos logísticos e industriais. Essas especificidades foram confirmadas no Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária nº 07/2025, emitido pela Secretaria da Infraestrutura, que também atestou a razoabilidade do valor locatício mensal de R\$ 63.462,00, em conformidade com os preços praticados no mercado local.

Nos termos do art. 8º, inciso III, da Lei Municipal nº 2.208/2022, que regulamenta o PRODECON, o Município está expressamente autorizado a realizar a locação de imóveis destinados à instalação de empreendimentos considerados prioritários, como o presente. A norma dispõe:

Art. 8º Os benefícios concedidos pelo Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral (PRODECON) têm por finalidade fomentar o crescimento econômico do Município e consistirão em:

[...]

III - Locação de imóveis pelo Município de Sobral destinado a instalação de empreendimentos, em especial os considerados prioritários nos termos dos arts. 6º e 70 desta Lei;

A continuidade da ocupação dos imóveis representa medida estratégica para fortalecer o ambiente de negócios no Distrito Industrial, promovendo a geração de emprego e renda, a inclusão produtiva e o dinamismo econômico local. Por reunir os requisitos de inviabilidade de competição em razão da singularidade da estrutura física e da localização, a contratação direta por inexigibilidade encontra amparo legal, técnico e econômico, mostrando-se a solução mais eficiente e vantajosa para a Administração.

3. ÁREA REQUISITANTE

SETOR REQUISITANTE: COORDENAÇÃO ADMINISTRATIVA FINANCEIRA	
NOME: MARIA JUCIANE SOUSA DE MORAIS	
CPF: ***.847.813-**	LOTAÇÃO: COORDENAÇÃO ADMINISTRATIVA FINANCEIRA
TELEFONE: (88) 9.9214.9174	E-MAIL: jucianemoraes@sobral.ce.gov.br

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Do procedimento administrativo.

A contratação pretendida será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, considerando a singularidade do imóvel quanto à sua localização e adequação às necessidades operacionais da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico – STDE, especialmente no contexto do Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral – PRODECON.

4.2. Da escolha do fornecedor.

A escolha do fornecedor decorre da constatação de que os imóveis objeto da contratação, localizados na BR 222, nº 2977, e Rua Jocely Dantas Torres, nº 664, Distrito Industrial de Sobral/CE, reúnem as condições técnicas e estruturais necessárias para a adequada instalação e funcionamento de empreendimentos vinculados ao Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral – PRODECON. Trata-se de espaço já anteriormente destinado pelo Município a essa finalidade, em razão de sua localização estratégica e plena adequação às necessidades do programa.

Os imóveis encontram-se em perfeito estado de conservação, conforme atestado por Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária emitido pela Secretaria da Infraestrutura, atendendo aos requisitos de infraestrutura predial, sistemas hidráulico-sanitário e elétrico, conforto térmico, acústico e de iluminação, operacionalidade e segurança, observando os parâmetros de desempenho previstos nas normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2.

O valor da locação foi definido com base em estudo comparativo de mercado e é compatível com os preços praticados para imóveis de padrão equivalente. Além disso, foi realizada consulta formal à Secretaria do Planejamento e Gestão, que declarou a inexistência de imóvel público disponível e compatível com as características exigidas para o funcionamento do programa.

Assim, restando evidenciada a inviabilidade de competição, tanto por ausência de alternativa no patrimônio público quanto pela singularidade do imóvel privado ofertado, a contratação direta revela-se a medida mais adequada, eficiente e legalmente amparada, assegurando a continuidade das ações institucionais e evitando a descontinuidade de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento econômico local.

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 3.213/2023, 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 imóveis situados na BR 222, nº 2977 e Rua Jocely Dantas Torres, nº 664, no Distrito Industrial do Município de Sobral/CE, destinados à instalação e funcionamento de empreendimento empresarial incentivado pelo Município, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade dos imóveis, 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.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Análise de alternativas disponíveis no mercado:

Diante da necessidade de espaço físico adequado à continuidade das atividades institucionais vinculadas ao Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral – PRODECON, foi realizado levantamento de mercado visando à identificação das soluções viáveis para o atendimento da demanda da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico – STDE. A análise considerou os princípios da vantajosidade, conveniência, eficiência e economicidade, em conformidade com os critérios da Lei nº 14.133/2021.

Foram mapeadas três possíveis soluções, conforme a seguir:

SOLUÇÃO 1: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

A aquisição de imóvel por parte da Administração Pública pressupõe a disponibilidade de recursos orçamentários significativos e imediatos, além da necessidade de procedimento licitatório específico e regularização cartorária posterior. Embora ofereça segurança jurídica e patrimonial de longo prazo, trata-se de solução mais onerosa, que implica em encargos permanentes com manutenção, reformas, adequações e tributos incidentes sobre a propriedade.

No presente caso, além da ausência de previsão orçamentária específica para aquisição imobiliária, verifica-se que o imóvel atualmente utilizado pela STDE já atende plenamente às necessidades operacionais, o que torna a aquisição de outro bem imóvel uma medida antieconômica e desnecessária, sobretudo diante da urgência da continuidade do programa PRODECON.

SOLUÇÃO 2: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A locação de imóvel representa uma prática amplamente adotada pela Administração Pública, especialmente no âmbito municipal, por aliar rapidez na implementação, baixo custo inicial e flexibilidade contratual, fatores que favorecem a eficiência da gestão pública. Essa modalidade se mostra particularmente adequada nos casos em que não há disponibilidade de imóvel público com as especificações técnicas e estruturais exigidas pela atividade administrativa, como se verifica no presente caso.

A solução aqui proposta consiste na aquisição do serviço de locação do imóvel situado na BR 222, nº 2977, e Rua Jocely Dantas Torres, nº 664 – Distrito Industrial de Sobral/CE, que já vinha sendo utilizado pela STDE em contratos anteriores, apresentando plena compatibilidade funcional com os objetivos do Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral – PRODECON. A infraestrutura do imóvel, sua localização estratégica e a adaptação física ao uso pretendido foram devidamente atestadas por parecer técnico emitido pela Secretaria da Infraestrutura.

Nesse contexto, conclui-se que o modelo de solução por meio da locação do imóvel se revela o mais vantajoso e o único efetivamente compatível com as características operacionais, técnicas e logísticas da empresa incentivada que será beneficiada com a cessão do espaço. A adequação do imóvel ao negócio pretendido, aliada à inexistência de imóveis públicos disponíveis e à inviabilidade econômica de aquisição ou construção, consolida a locação como a opção mais eficaz, conveniente e estratégica para a Administração.

SOLUÇÃO 3: CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL

A construção de imóvel próprio representaria a alternativa mais demorada e dispendiosa entre as opções levantadas, demandando planejamento plurianual, licenciamento ambiental e urbanístico, projeto executivo, licitação para obra de engenharia, além de implicar riscos técnicos, financeiros e orçamentários. Essa solução somente se justifica em situações excepcionais de demanda permanente e quando inexiste qualquer imóvel viável para aquisição ou locação — o que não se aplica ao presente caso.

Além disso, conforme consulta formal encaminhada pela STDE à Secretaria do Planejamento e Gestão – SEPLAG e à Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente – SEUMA, não foi identificado imóvel público ocioso ou disponível no acervo patrimonial

municipal com as dimensões, estrutura ou localização compatíveis com a necessidade da política pública em curso.

5.2. ANÁLISE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Conclui-se, portanto, que a locação dos imóveis localizados na BR 222, nº 2977, e Rua Jocely Dantas Torres, nº 664 – Distrito Industrial de Sobral/CE, é a única solução viável e vantajosa para a continuidade das ações do Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral – PRODECON. A contratação será realizada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação nos casos de locação de imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da Administração o tornem singular.

Foi realizada análise detalhada da localidade e constatou-se a inexistência de outro imóvel na região com as condições técnicas e logísticas necessárias, inclusive mediante manifestação expressa da SEPLAG e SEUMA. A área é de fácil acesso, com estrutura já consolidada e plenamente compatível com as atividades da empresa incentivada, o que reforça a justificativa da contratação direta.

Dessa forma, atestamos a singularidade do imóvel e a vantajosidade da solução adotada, que assegura a legalidade, eficiência e continuidade dos serviços públicos vinculados ao PRODECON.

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 ANUAL (R\$)
1	Locação de imóveis situados na BR 222, nº 2977 e Rua Jocely Dantas de Andrade Torres, nº 664, Distrito Industrial, para instalação de empreendimento empresarial no Município de Sobral.	MÊS	12	R\$ 63.462,00	R\$ 761.544,00

6.2. Considerando o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária emitido por técnico da Secretaria da Infraestrutura, que utilizou o método de avaliação definido pelas normas 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, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o imóvel avaliado, por ser o mais indicado e apresentar maior precisão nos resultados. Para a determinação do valor de aluguel, foi realizada uma pesquisa de mercado imobiliária, com o devido tratamento estatístico dos dados coletados. Dessa forma, o valor de locação, dentro de um intervalo de confiança e nas condições atuais dos imóveis, foi avaliado em **R\$ 63.462,00** (sessenta e três mil, quatrocentos e sessenta e dois reais) mensais. O custo total da contratação para o período de 12 (doze)

meses é de **R\$ 761.544,00** (setecentos e sessenta e um mil, quinhentos e quarenta e quatro reais), conforme proposta apresentada pela empresa TRIUNFO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA. Ressalta-se ainda que o valor da locação permanece inalterado em relação ao contrato anterior, formalizado sob o número 0035/2022 – STDE, celebrado com a mesma empresa, reforçando a manutenção da vantajosidade da contratação para a Administração Pública.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha dos imóveis baseia-se no fato de que se trata de um espaço que atende plenamente aos interesses da Administração e possuem os requisitos técnicos e operacionais necessários ao funcionamento das atividades empresariais incentivadas no âmbito do PRODECON. Os imóveis em questão apresentam localização estratégica no Distrito Industrial, com estado de conservação regular e padrão construtivo compatível com os imóveis similares disponíveis no mercado local. A estrutura encontra-se tecnicamente adequada à finalidade pretendida, conforme demonstrado no parecer técnico emitido pela Secretaria da Infraestrutura, incluindo áreas amplas, piso industrial, docas, subestação elétrica, salas administrativas e demais elementos indispensáveis ao bom funcionamento do espaço. Essa sugestão é respaldada também por vantagem financeira evidente em comparação com eventual aquisição de imóvel, considerando que os custos de compra seriam significativamente superiores aos da locação, além de implicarem trâmites mais complexos e investimentos imediatos de grande monta. Foram consideradas outras possibilidades, como a destinação de imóvel próprio do Município, mas tal alternativa foi descartada diante da inexistência de bens públicos com características estruturais e localização compatíveis com a demanda da STDE. Da mesma forma, a aquisição de imóvel foi cogitada, mas rejeitada por representar elevado custo aos cofres públicos, com necessidade de destinação de recursos que poderiam comprometer o equilíbrio orçamentário e a agilidade na continuidade das ações vinculadas ao desenvolvimento econômico local. Dessa forma, a locação de imóvel foi considerada a solução mais viável, eficiente e vantajosa, sendo a única alternativa que atende, de forma imediata e adequada, às necessidades operacionais da Secretaria. As especificações do imóvel e demais condições estão detalhadas no item 6.1 do Estudo Técnico Preliminar.

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 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 consta no Plano de Contratações Anual do exercício de 2025, anexo 5.4, nº de ordem geral 824, 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. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

11.1.1. Garantir a continuidade da política pública de incentivo ao desenvolvimento econômico municipal, no âmbito do PRODECON;

11.1.2. Assegurar condições adequadas para a instalação e operação de empreendimentos empresariais incentivados, promovendo geração de emprego e renda;

11.1.3. Otimizar o uso de recursos públicos por meio da utilização de imóveis que atendem plenamente às necessidades estruturais do programa, evitando descontinuidade das ações estratégicas de fomento econômico.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

12.1. Os imóveis devem estar em plenas condições de uso, apto a atender às finalidades para as quais se destina a locação, garantindo o bom funcionamento das atividades operacionais e institucionais vinculadas ao Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral – PRODECON. Não haverá necessidade de adaptações ou reformas no espaço físico, uma vez que a estrutura existente é suficiente e adequada ao uso pretendido, atendendo plenamente aos requisitos técnicos exigidos pela Administração para a instalação de empreendimento empresarial no Distrito Industrial de Sobral/CE.

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.



PREFEITURA DE
SOBRAL



Documento Assinado Digitalmente
ISMENIA RODRIGUES DA PONTE
Data: 27/08/2025 11:11

Ismênia Rodrigues da Ponte
Matrícula nº 29454
Presidente da Equipe de Planejamento



Documento assinado digitalmente
ANA BEATRIZ DE LIMA ARAGAO
Data: 27/08/2025 11:18:27
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ana Beatriz de Lima Aragão
Matrícula nº 48638
Membro da Equipe de Planejamento



Documento assinado digitalmente
IVONE DO VALE PRADO AFONSO
Data: 27/08/2025 11:33:56
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ivone do Vale Prado Afonso
Matrícula nº 48627
Membro da Equipe de Planejamento

Aprovado:



Documento assinado digitalmente
MARIA JUCIANE SOUSA DE
MORAIS
Data: 27/08/2025 13:04:59
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Maria Juciane Sousa de Moraes
Coordenadora Administrativa Financeira