



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

**ÓRGÃO:** SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

### I. Objeto

**Locação de 01 (um) imóvel em área urbana para funcionamento provisório da sede municipal do Cadastro Único, vinculada à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Russas-CE.**

O objeto da presente contratação refere-se à locação de um imóvel urbano para abrigar, de maneira provisória, a sede do Cadastro Único (CadÚnico) no município de Russas, Ceará. O imóvel será utilizado pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social com a finalidade de prestar serviços de cadastramento e atualização cadastral das famílias beneficiárias de programas sociais do Governo Federal, como o Programa Bolsa Família. A locação é necessária para garantir a continuidade das atividades até que a sede definitiva seja estabelecida.

O CadÚnico desempenha um papel estratégico no acesso das famílias em situação de vulnerabilidade aos programas sociais, e sua localização temporária deve garantir um ambiente adequado para o atendimento ao público. O imóvel precisa atender às normas de acessibilidade e segurança, oferecendo instalações propícias para a recepção de cidadãos em grande número. Por se tratar de uma necessidade temporária, a locação representa uma solução prática e economicamente viável para garantir a prestação dos serviços públicos sem interrupções.

A locação temporária do imóvel proporcionará flexibilidade à Administração, permitindo que, durante o período de vigência do contrato, os trâmites para a construção ou adaptação da sede definitiva possam ser conduzidos sem comprometer a prestação dos serviços essenciais à população.

### II. Descrição da Necessidade da Contratação



A necessidade de locação de um imóvel urbano para o funcionamento provisório da sede do Cadastro Único no município de Russas-CE surge do fato de que o imóvel atualmente utilizado para essas atividades passará por uma reforma completa. A reforma se faz imprescindível para adequar as instalações da sede às normas de acessibilidade, segurança e funcionalidade, garantindo melhores condições para o atendimento ao público e o desempenho das atividades administrativas. Durante o período de execução das obras, será necessário realocar as operações do Cadastro Único para um imóvel temporário, que ofereça condições adequadas para manter a continuidade dos serviços sem interrupção.

A ausência de um espaço provisório poderia comprometer o funcionamento do Cadastro Único, interrompendo os serviços essenciais à população em situação de vulnerabilidade socioeconômica, que depende do atendimento regular para a inclusão e atualização em programas sociais como o Bolsa Família. Assim, a locação temporária de um imóvel durante o período de reforma é a solução mais eficiente e imediata para garantir a continuidade dos serviços públicos.

Além disso, o imóvel locado deverá estar estrategicamente localizado para facilitar o acesso da população, uma vez que grande parte dos beneficiários do Cadastro Único são pessoas de baixa renda, muitas vezes com limitações de transporte. A localização central é crucial para minimizar os impactos dessa realocação temporária e assegurar que o público-alvo possa acessar os serviços com facilidade.

Portanto, a locação temporária de um imóvel durante a reforma da sede atual se alinha diretamente com o interesse público, uma vez que permite a manutenção da prestação de serviços essenciais à população, assegurando que as famílias em situação de vulnerabilidade continuem a ter acesso aos programas sociais. A necessidade de adequação das instalações do imóvel original não deve, em nenhum momento, prejudicar o atendimento ao público, o que reforça a urgência e a importância dessa contratação temporária.

Por fim, a reforma da sede atual irá proporcionar uma infraestrutura aprimorada para o atendimento ao público no longo prazo, mas durante esse processo, a locação do imóvel



provisório permitirá que a Administração Pública continue a prestar seus serviços de maneira eficiente e ininterrupta, sem comprometer os direitos e as expectativas da população assistida.

#### **IV. Requisitos da Contratação**

Para a locação do imóvel, alguns requisitos fundamentais devem ser observados, tanto em relação às instalações físicas quanto à localização. O imóvel deverá ter capacidade para abrigar temporariamente a sede do Cadastro Único, o que implica em um espaço suficientemente amplo para receber o fluxo de pessoas que utilizam os serviços, bem como salas administrativas para o desempenho das funções da equipe técnica. As instalações devem estar em conformidade com as normas de acessibilidade, garantindo o acesso de pessoas com mobilidade reduzida e outros públicos com necessidades especiais.

Além disso, é imperativo que o imóvel esteja em condições estruturais seguras, com sistemas adequados de energia, água, esgoto e telecomunicações. A infraestrutura de atendimento ao público precisa ser moderna e funcional, dispondo de mobiliário e equipamentos básicos, como bancadas, cadeiras e computadores, para atender às demandas operacionais do CadÚnico.

A localização do imóvel também é um critério decisivo. Ele deve estar situado na região central do município de Russas-CE, facilitando o acesso das famílias atendidas, que muitas vezes enfrentam dificuldades de locomoção. Estar próximo a vias de transporte público e em um local de fácil identificação e acesso é essencial para otimizar o atendimento ao público-alvo.

Esse conjunto de requisitos visa garantir que o imóvel locado seja plenamente funcional para as atividades do Cadastro Único, oferecendo conforto, acessibilidade e segurança tanto para os servidores públicos quanto para os cidadãos atendidos.

#### **V. Estimativas das Quantidades para a Contratação**



A demanda por um único imóvel é justificada pela necessidade de centralizar as atividades do Cadastro Único em um único local, de modo a assegurar a eficiência e a organização no atendimento ao público. A locação de um imóvel que atenda plenamente às exigências físicas e funcionais evita a dispersão dos serviços e facilita o gerenciamento das atividades, resultando em maior controle e economicidade.

A contratação de mais de um imóvel poderia gerar dificuldades operacionais, como a duplicação de despesas com manutenção, transporte de materiais e gestão de pessoal, além de causar confusão entre os usuários dos serviços que precisariam se deslocar entre diferentes pontos para realizar suas demandas. Essa fragmentação também poderia comprometer a eficiência do serviço público, impactando a qualidade do atendimento e gerando custos desnecessários.

Além disso, a concentração das atividades em um único imóvel facilita a supervisão e a coordenação das equipes de trabalho, melhorando a comunicação interna e a execução das tarefas diárias. Isso contribui para a economicidade, uma vez que otimiza o uso dos recursos materiais e humanos disponíveis.

Portanto, a locação de um único imóvel que atenda às necessidades operacionais do Cadastro Único é a solução mais racional, garantindo maior eficiência na prestação do serviço e melhor utilização dos recursos públicos.

## **VI. Levantamento de Mercado**

No levantamento de mercado para identificar as alternativas mais viáveis para atender à demanda por um espaço físico provisório, foram analisadas várias opções, incluindo a realização de uma licitação para locação, aquisição, desapropriação, permuta, cessão ou permissão de uso de imóveis. Cada uma dessas alternativas foi avaliada com base em aspectos técnicos e econômicos, considerando tanto o impacto financeiro quanto a viabilidade prática de cada solução.

A aquisição de um imóvel foi descartada devido ao alto custo inicial, além da demora nos trâmites legais e burocráticos. A desapropriação, por sua vez, seria uma solução de longo



prazo e, portanto, inadequada para atender a uma demanda emergencial como a da locação provisória. Permuta e cessão de uso foram consideradas inviáveis diante da inexistência de imóveis públicos disponíveis ou de interesse para negociação.

Diante das alternativas avaliadas, a contratação por inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel localizado na Rua Dr. José Ramalho, nº 1912, Centro, Russas-CE, mostrou-se a mais adequada. Esse imóvel atende plenamente às exigências de localização e estrutura física necessárias para o funcionamento temporário da sede do Cadastro Único. Além disso, sua localização central favorece o acesso da população-alvo, o que justifica a opção pela inexigibilidade de licitação, conforme previsto no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

#### **VII. Estimativa do Valor da Contratação**

A estimativa do valor da locação do imóvel na Rua Dr. José Ramalho, nº 1912, Centro, Russas-CE, baseia-se em práticas de mercado e avaliações realizadas pela administração pública. Para garantir a economicidade e a razoabilidade do valor a ser pago, foi estabelecido que o custo da locação não deve ultrapassar 1,5% do valor de avaliação do bem.

A Coordenadoria de Tributação, Arrecadação, Fiscalização e Auditoria da Secretaria de Finanças do Município de Russas será responsável por elaborar o laudo de avaliação do imóvel. Esse procedimento é essencial para assegurar que o valor contratado esteja em conformidade com os padrões de mercado, evitando que a Administração Pública pague valores superiores ao aceitável para a locação de um imóvel de características semelhantes.

Dessa forma, o percentual de 1,5% é considerado um valor justo e comumente praticado no mercado de locações, garantindo que a contratação seja realizada dentro dos parâmetros econômicos esperados, com responsabilidade fiscal e atenção ao princípio da economicidade.

#### **VIII. Descrição da Solução como um Todo**



A solução proposta para atender à demanda da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Russas-CE consiste na locação do imóvel localizado na Rua Dr. José Ramalho, nº 1912, Centro, Russas-CE. O imóvel atende integralmente às exigências de espaço, infraestrutura e localização necessárias para abrigar, de forma provisória, a sede do Cadastro Único, garantindo a continuidade dos serviços públicos essenciais sem interrupção.

A escolha desse imóvel foi fundamentada na sua localização estratégica, na região central da cidade, facilitando o acesso das famílias em situação de vulnerabilidade, que constituem o público-alvo do Cadastro Único. Além disso, o imóvel dispõe de espaço físico adequado para abrigar tanto as áreas de atendimento ao público quanto as áreas administrativas, permitindo o pleno funcionamento das atividades diárias.

Essa solução também oferece flexibilidade à administração pública, pois a locação temporária permite que as medidas para a implantação de uma sede definitiva possam ser tomadas sem comprometer a prestação dos serviços atuais. Dessa forma, a locação garante a eficiência e a continuidade dos serviços prestados pelo Cadastro Único, alinhando-se ao interesse público e à responsabilidade na gestão dos recursos públicos.

#### **IX. Justificativas para o Parcelamento ou Não da Contratação**

A decisão de não parcelar a contratação e realizar a locação de um único imóvel está fundamentada em princípios de economicidade e eficiência. A fragmentação da contratação, com a locação de mais de um imóvel, geraria custos adicionais relacionados à administração e operação de múltiplos locais, como duplicação de despesas com manutenção, transporte de materiais e pessoal, além de dificultar a coordenação das atividades.

A locação de um único imóvel garante a centralização das operações do Cadastro Único, facilitando o gerenciamento das atividades e proporcionando maior controle sobre a execução do contrato. Além disso, a centralização permite uma melhor utilização dos recursos humanos e materiais, evitando a dispersão de esforços e a consequente perda de eficiência.



Por fim, a concentração das atividades em um único local também proporciona uma melhor experiência para o cidadão, que não precisará se deslocar entre diferentes pontos da cidade para acessar os serviços do Cadastro Único, o que se alinha ao princípio da prestação de um serviço público eficaz e acessível.

#### **X. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos**

Com a locação do imóvel situado na Rua Dr. José Ramalho, nº 1912, Centro, Russas-CE, espera-se alcançar resultados significativos em termos de economicidade e eficiência na prestação de serviços públicos. O primeiro resultado esperado é a continuidade dos serviços do Cadastro Único, evitando interrupções que prejudicariam o atendimento ao público-alvo, composto por famílias em situação de vulnerabilidade.

Em termos de economicidade, a locação de um único imóvel com valor de aluguel baseado em uma porcentagem do valor de avaliação do bem garante uma solução fiscalmente responsável, respeitando os limites orçamentários e assegurando que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficiente.

Além disso, a centralização das atividades no imóvel locado permitirá a otimização do uso dos recursos humanos e materiais, facilitando a gestão do pessoal e dos equipamentos, o que resultará em uma prestação de serviços mais ágil e organizada. A locação temporária também garante a flexibilidade necessária para que a administração pública possa conduzir os trâmites para a implantação da sede definitiva sem comprometer o atendimento à população.

#### **XI. Providências Prévias à Celebração do Contrato**

Antes da celebração do contrato de locação, algumas providências devem ser tomadas pela Administração para assegurar que o processo de contratação seja conduzido de forma transparente e dentro das exigências legais. Em primeiro lugar, é fundamental que a Coordenadoria de Tributação, Arrecadação, Fiscalização e Auditoria da Secretaria de Finanças do Município de Russas realize a avaliação do imóvel, emitindo um laudo técnico que ateste o valor de mercado do bem.



Além disso, deve ser realizada uma vistoria técnica no imóvel para verificar se ele atende a todas as exigências legais e normativas em termos de segurança, acessibilidade e infraestrutura. Caso sejam identificadas eventuais inadequações, o proprietário deverá ser notificado para realizar as devidas adequações antes da assinatura do contrato.

Por fim, a Administração deve verificar se todos os documentos necessários à formalização do contrato, como a certidão de regularidade fiscal e a comprovação de propriedade do imóvel, estão em ordem, evitando assim eventuais problemas futuros relacionados à regularidade da locação.

## **XII. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

No presente caso, não haverá contratações correlatas ou interdependentes à locação do imóvel. O imóvel atenderá integralmente às necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Russas-CE, sem a necessidade de contratações adicionais para a realização do projeto. Assim, a execução do contrato não será impactada por dependências externas, o que contribui para a celeridade e a eficiência do processo de locação.

## **XIII. Posicionamento Conclusivo sobre a Adequação da Contratação**

Com base nas análises realizadas nos tópicos anteriores, conclui-se que a locação do imóvel localizado na Rua Dr. José Ramalho, nº 1912, Centro, Russas-CE, é a solução mais adequada para atender à necessidade de um espaço provisório para o funcionamento da sede do Cadastro Único no município. A contratação por inexigibilidade de licitação está fundamentada nas características técnicas e de localização do imóvel, que são essenciais para garantir a continuidade dos serviços prestados pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social.

Além disso, a solução proposta apresenta um excelente equilíbrio entre eficiência operacional e economicidade, permitindo que a Administração Pública utilize os recursos disponíveis de forma responsável e eficaz, sem comprometer a qualidade do atendimento ao público.

Russas/CE 26 de setembro de 2024.

  
**ALINE DOMINGOS MATOS ARAÚJO**  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL