



**CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E  
DISPONÍVEIS**

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL EM ÁREA URBANA PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DE RUSSAS-CE.

**FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Art. 74, inciso V, §5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Eu, Secretária Municipal do Trabalho e Assistência Social, após devida diligência e pesquisa no cadastro de imóveis pertencentes ao patrimônio público, certifico para os devidos fins que:

Considerando o objeto da locação descrito acima, e após rigorosa análise dos imóveis pertencentes ao patrimônio público sob a administração desta entidade, verificamos a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades e especificações técnicas e locacionais requeridas para o cumprimento do objetivo proposto.

Esta certificação é emitida em conformidade com o disposto no art. 74, inciso V, §5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, que estabelece como requisito para a locação de imóveis pelo poder público a comprovação da inexistência de imóvel público vago e disponível adequado ao atendimento do objeto pretendido.

Ressaltamos que a necessidade de locação de imóvel no setor privado se faz presente diante da ausência de opções no patrimônio público que cumpram com os requisitos e demandas específicas estabelecidas para a realização das atividades e funções previstas.

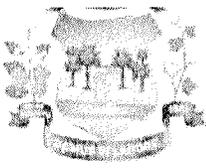
---

**PAÇO MUNICIPAL:**  
**Av. Dom Lino, 831, Centro**  
**CEP: 62.900-000**

**Fone: (88) 34118414**

**Site:** [www.russas.ce.gov.br](http://www.russas.ce.gov.br)

**E-mail:** [licitacao@russas.ce.gov.br](mailto:licitacao@russas.ce.gov.br)

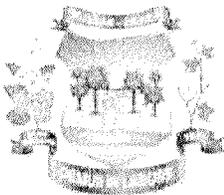


Esta declaração é feita baseada em informações precisas e atualizadas, refletindo a situação patrimonial à data da sua emissão.

Por ser expressão da verdade, firmamos a presente certificação.

Russas/CE, em 10 de março de 2025.

ARI CÉLIO RÉGÉS MENDES  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL



## TERMO DE REFERÊNCIA

**ÓRGÃO:** SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DE RUSSAS-CE

### 1. DO OBJETO

LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL EM ÁREA URBANA PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DE RUSSAS-CE.

1 Imóvel a ser locado: **imóvel localizado na Av. Cônego Agostinho, 1940, Centro, Russas-CE, CEP 62.900-000.**

### DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A fundamentação da locação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

### 2. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

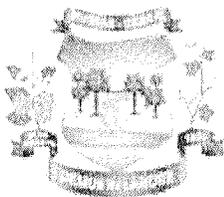
### 3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A descrição dos requisitos da locação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

### 4. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A locação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

### 5. DOS DOCUMENTOS EXIGIDOS



I. Documentos relacionados ao imóvel:

a) Cópia atualizada da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de locar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

b) Comprovante de quitação das contas da prestação de serviço público de energia elétrica e fornecimento de água e esgoto;

c) Comprovante de quitação das contas de condomínio, se for o caso; d) Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU.

II. Documentos relacionados ao locador pessoa física:

a) Cópia da Cédula de Identidade e do Cadastro de Pessoa Física – CPF;

b) Cópia da Certidão de Casamento, em sendo o locador casado, neste caso deverão constar no processo administrativo os documentos do cônjuge descritos no inciso anterior;

c) Cópia do comprovante de endereço;

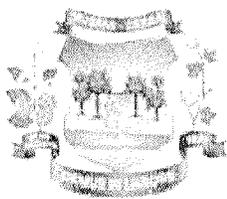
d) Prova de regularidade e quitação dos tributos e contribuições devidos as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;

e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT) ou positiva com efeito de negativa, dentro do prazo de validade comprovando a inexistência de débitos não pagos perante a Justiça do Trabalho;

f) Verificação de proibição de contratar com a Administração Pública.

**6. DO PRAZO DO CONTRATO**

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do instrumento contratual.



O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima legal, legal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, na forma do art. 107 da Lei nº nº 14.133, de 2021.

A prorrogação de que trata o parágrafo anterior deve atender, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- b) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;
- c) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;
- d) Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;
- e) Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Nas eventuais prorrogações contratuais, os custos não renováveis já pagos ou amortizados ao longo do primeiro período de vigência da contratação deverão ser reduzidos ou eliminados como condição para a renovação.

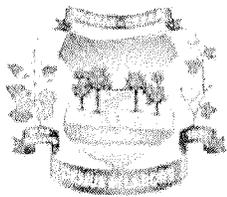
O contrato não poderá ser prorrogado quando o contratado tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

## **7. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

### **OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

São obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;



II. Utilizar imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

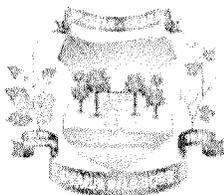
VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

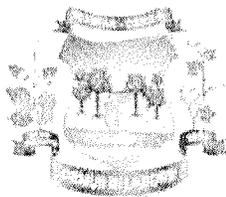
XII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.



## OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

São obrigações da LOCADORA:

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência e no ETP;
- II. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços;
- III. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.
- IV. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- V. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- VI. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VII. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- VIII. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- IX. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- X. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- XI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- XII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de



inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula

XIII. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

XIV. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **8. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e do Decreto Municipal nº 35, de 13 de maio de 2024.

#### **9. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

Os critérios de medição e de pagamento serão definidos no instrumento contratual.

#### **10. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA**

A responsabilidade da CONTRATADA será definida no instrumento contratual.

#### **11. DAS RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE**

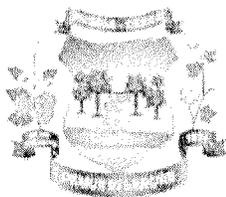
A responsabilidade da CONTRATANTE será definida no instrumento contratual.

#### **12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

As sanções administrativas serão definidas no instrumento contratual.

#### **13. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

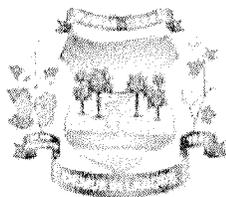
As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento, na seguinte dotação: 1004.08.244.0808.2.087-



1004 08 244 0811 2.089- Bloco da Proteção Social Especial de Média e Alta Complexidade Complexidade (MAC); Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 Serviços de Terceiros - Pessoa Física. Sub Elemento de Despesa: 3.3.90.36.99 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física - Locação de Imóveis; fonte de recursos Fonte de Recursos: 1500000000 – Recursos não vinculados de Impostos 1661000000 – FEAS 1660000000 – FNAS.

Russas/CE, em 10 de março de 2025.

ARI CÉLIO REGES MENDES  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

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

### I. OBJETO

LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL EM ÁREA URBANA PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DE RUSSAS-CE.

### II. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Locação do imóvel em área urbana para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) é imprescindível para garantir a continuidade e a qualidade no atendimento às famílias e indivíduos em situação de risco pessoal ou social, por violação de direitos, no município de russas-ce.

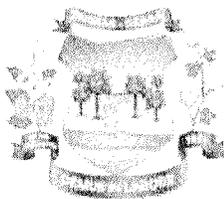
O Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) desempenha papel vital na prestação de serviços especializados, que incluem desde o apoio socio assistencial até a orientação e acompanhamento de casos que exigem atendimento mais complexo.

Sem um local adequado e centrado, essas atividades podem ser comprometidas seriamente, prejudicando o suporte oferecido à comunidade local e a execução das políticas públicas de assistência social. Além disso, a localização estratégica do imóvel no contexto urbano facilitará o acesso da população aos serviços oferecidos, promovendo maior inclusão e efetividade nas ações promovidas pela Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social de Russas.

### III. Requisitos da Contratação

Os requisitos para a locação do imóvel estão divididos em dois grupos principais: características das instalações e localização. Ambos são fundamentais para que o imóvel atenda às necessidades operacionais da SETAS e contribua para a eficiência de suas atividades.

**Instalações:** 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 a sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), 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 Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

**Localização:** 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.

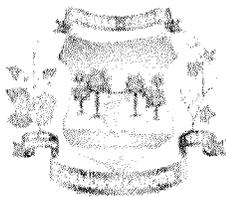
Esse conjunto de requisitos visa garantir que o imóvel locado seja plenamente funcional para as atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), oferecendo conforto, acessibilidade e segurança tanto para os servidores públicos quanto para os cidadãos atendidos.

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

A demanda por um único imóvel é justificada pela necessidade de centralizar as atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) 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



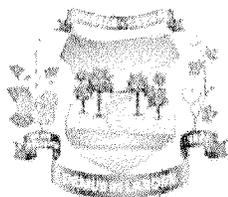
tarefas diárias. Isso contribui para a economicidade, uma vez que otimiza o uso dos recursos materiais e humanos disponíveis.

Portanto, a locação de um único imóvel que atenda às necessidades operacionais do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) é a solução mais racional, garantindo maior eficiência na prestação do serviço e melhor utilização dos recursos públicos.

#### **V. Levantamento de Mercado**

No processo de levantamento de mercado, foram analisadas diversas alternativas para atender à necessidade de um imóvel para o Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), incluindo: **licitação para locação, aquisição, desapropriação, permuta, cessão ou permissão de uso**. Após uma análise criteriosa, a solução escolhida foi a **contratação por inexigibilidade de licitação**, referente ao imóvel localizado na Av. Cônego Agostinho, 1940, Centro, Russas-CE, CEP 62.900-000, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1. **Licitação para Locação:** A realização de uma licitação aberta poderia trazer mais opções de imóveis disponíveis, mas implicaria em um processo mais longo e complexo, que poderia não atender à urgência da necessidade. Além disso, nem todos os imóveis disponíveis no mercado possuem as características necessárias, como localização central e capacidade de atender ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social.
2. **Aquisição ou Desapropriação:** A aquisição de um imóvel ou a desapropriação demandaria um investimento inicial elevado e um processo jurídico mais complexo e demorado. Além disso, exigiria uma manutenção contínua do imóvel pela administração pública, gerando custos adicionais de conservação e reformas. Esse tipo de solução é menos flexível para atender à necessidade de curto prazo e à urgência da demanda por um espaço adequado.
3. **Permuta ou Cessão de Uso:** A permuta ou a cessão de uso poderia ser uma solução em caso de imóveis de propriedade pública disponíveis e que atendessem aos requisitos. No entanto, não há registros de imóveis públicos disponíveis que possuam as características necessárias para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social, o que inviabiliza essa alternativa no momento.
4. **Inexigibilidade de Licitação:** A contratação por inexigibilidade de licitação é adequada, pois o imóvel localizado na Av. Cônego Agostinho, 1940, Centro, Russas-CE, CEP 62.900-000, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A localização central e as condições de infraestrutura do imóvel tornam-no a melhor opção para o funcionamento do



Centro de Referência Especializado de Assistência Social,. Essa alternativa garante a economicidade ao evitar processos mais custosos e demorados, além de estar em conformidade com a legislação.

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

O valor da locação do imóvel localizado na Av. Cônego Agostinho,1940,Centro, Russas-CE, CEP 62.900-000, deve ser determinado de forma justa, não ultrapassando 1,5% (um vírgula cinco por cento) do valor de avaliação do bem. Esse percentual é comumente praticado no mercado e visa assegurar que a Administração Pública esteja pagando um valor compatível com a realidade imobiliária local.

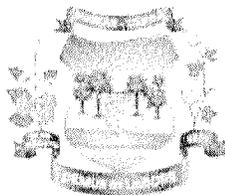
A avaliação do imóvel será realizada pela Coordenadoria de Tributação, Arrecadação, Fiscalização e Auditoria da Secretaria de Finanças do Município de Russas/CE, que elaborará um laudo técnico de avaliação do bem. Esse procedimento garante a transparência do processo e a adequação do valor da locação ao mercado, respeitando os princípios da economicidade e da eficiência na gestão dos recursos públicos.

A adoção desse percentual de referência e a obrigatoriedade do laudo de avaliação asseguram que o contrato de locação seja firmado em condições justas, evitando superfaturamentos e preservando ao mercado. Além disso, essa medida garante que a Administração Pública esteja praticando a devida diligência na análise do valor do imóvel, assegurando que o contrato de locação esteja em conformidade com os princípios da eficiência e da economicidade, e que os recursos públicos sejam utilizados de forma transparente e responsável.

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

A solução proposta envolve a locação do imóvel localizado na Av. Cônego Agostinho,1940,Centro, Russas-CE, para o funcionamento da sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).A escolha deste imóvel atende a todos os requisitos técnicos e operacionais necessários, pois oferece um espaço físico adequado para armazenamento e gestão dos materiais utilizados pela secretaria, além de sua localização central que facilita a distribuição e o acesso dos servidores.

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 Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS). 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 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 CREAS, alinhando-se ao interesse público e à responsabilidade na gestão dos recursos públicos.

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

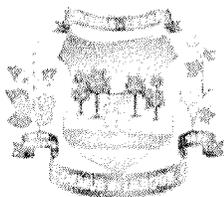
A decisão de não parcelar a contratação e realizar a locação de um único imóvel está fundamentada em princípios de economicidade e eficiência. A fragmentação da contratação, com a locação de mais de um imóvel, geraria custos adicionais relacionados à administração e operação de múltiplos locais, como 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 Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), 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 Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), o que se alinha ao princípio da prestação de um serviço público eficaz e acessível.

### **IX. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos**

Com a locação do imóvel situado na Av. Cônego Agostinho, 1940, Centro, Russas-CE, CEP 62.900-000, 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 Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), evitando interrupções que prejudicariam o atendimento ao público-alvo, composto por famílias em situação de vulnerabilidade.



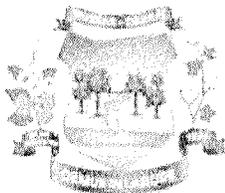
Em termos de economicidade, a locação de um único imóvel com valor de aluguel baseado em uma porcentagem do valor de avaliação do bem garante uma solução fiscalmente responsável, respeitando os limites orçamentários e assegurando que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficiente.

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 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.

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

Antes da celebração do contrato de locação, a Administração Pública deverá adotar diversas providências para garantir que o processo seja conduzido de forma transparente, eficiente e em conformidade com a legislação:

1. **Realização de Vistoria Técnica no Imóvel:** Antes da assinatura do contrato, uma vistoria técnica deve ser realizada no imóvel para verificar se ele atende às condições estruturais e operacionais necessárias para o funcionamento do almoxarifado. Isso assegura que o espaço locado esteja em conformidade com os requisitos estabelecidos.
2. **Elaboração do Laudo de Avaliação:** A Coordenadoria de Tributação, Arrecadação, Fiscalização e Auditoria da Secretaria de Finanças deverá realizar a avaliação do imóvel e elaborar o laudo técnico, garantindo que o valor do aluguel seja justo e compatível com o mercado imobiliário da região.
3. **Capacitação dos Servidores para Gestão Contratual:** É importante que a equipe responsável pela fiscalização do contrato de locação seja capacitada para monitorar o cumprimento das obrigações contratuais e assegurar que o imóvel seja utilizado conforme as necessidades da SETAS.
4. **Verificação de Documentação do Proprietário:** A administração deve verificar a regularidade fiscal e jurídica do proprietário do imóvel, garantindo que não haja impedimentos legais para a celebração do contrato, assegurando a segurança jurídica do processo.



5. **Elaboração do Plano de Fiscalização:** Um plano de fiscalização deve ser preparado, detalhando como será o acompanhamento do contrato, as inspeções periódicas no imóvel e os mecanismos de controle para garantir a adequação das instalações ao longo da vigência do contrato.

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

No presente caso, não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes que estejam diretamente relacionadas à locação do imóvel para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS). A contratação do imóvel é autossuficiente e não requer a execução de obras, serviços de reforma, ou outros ajustes significativos que poderiam demandar processos licitatórios complementares.

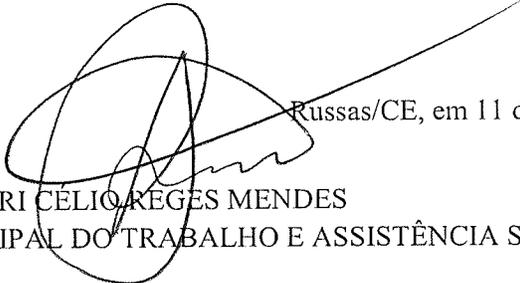
Essa ausência de contratações correlatas garante maior simplicidade no gerenciamento do contrato de locação, além de reduzir os riscos de atrasos e conflitos entre diferentes prestadores. Isso contribui para a eficiência do processo e assegura que o imóvel esteja pronto para atender às necessidades da SETAS de forma imediata.

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

A contratação da locação do imóvel localizado na Av. Cônego Agostinho, 1940, Centro, Russas-CE, para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS). 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. Assim, a contratação atende ao interesse público e promove uma gestão mais eficaz dos recursos, assegurando um impacto positivo na prestação de serviços sociais no município.

Russas/CE, em 11 de março de 2025.

  
ARI CÉLIO REGES MENDES  
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL