



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

**ÓRGÃO:** SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

### I. OBJETO

Locação de imóvel para funcionamento do depósito de materiais permanentes inservíveis, pertencente ao Setor de Patrimônio Municipal, através da Secretaria de Finanças.

### II. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

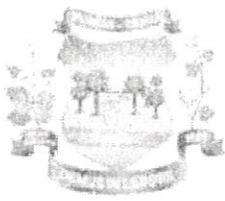
A presente contratação tem como objetivo a locação de imóvel para funcionamento do depósito de materiais permanentes inservíveis, pertencentes ao Setor de Patrimônio Municipal, vinculado à Secretaria de Finanças. A medida visa atender a uma necessidade específica de todas as secretarias municipais, garantindo a existência de um local adequado para a guarda temporária desses bens, conforme previsto na Instrução Normativa nº 001/2021, amparada pelo Decreto nº 032/2021.

Atualmente, a Prefeitura Municipal de Russas enfrenta limitações em suas instalações para o armazenamento adequado de materiais inservíveis, o que compromete a preservação dos bens e pode gerar prejuízos e desperdícios. A locação do imóvel proposto representa uma solução viável e necessária, por oferecer localização estratégica e condições de espaço adequadas, promovendo a preservação, segurança e organização desses materiais até sua destinação final.

A iniciativa, identificada pela Secretaria de Finanças como essencial à gestão patrimonial, visa otimizar o uso dos recursos públicos, assegurar a conformidade legal e manter a eficiência na gestão dos equipamentos municipais.

### III. Requisitos da Contratação

Os requisitos para a locação do imóvel estão organizados em dois eixos principais: características das instalações e localização. Ambos são essenciais para garantir que o espaço atenda de forma adequada às necessidades operacionais do Setor de Patrimônio Municipal, subordinado à Secretaria de Finanças, assegurando eficiência na gestão dos materiais permanentes inservíveis.



### **Instalações:**

O imóvel deverá dispor de espaço físico suficiente para abrigar com segurança os materiais permanentes inservíveis oriundos de diversas secretarias municipais. As instalações devem estar em boas condições estruturais, com cobertura, piso e paredes em estado de conservação adequado, protegendo os materiais contra intempéries e riscos de deterioração.

É imprescindível que o imóvel possua infraestrutura básica funcional, incluindo redes elétrica, hidráulica e de esgoto em pleno funcionamento, além de sistema de ventilação e iluminação adequados ao tipo de uso. Caso necessário, o imóvel também deve permitir adaptações para facilitar o manuseio, organização e futura destinação dos materiais armazenados.

### **Localização:**

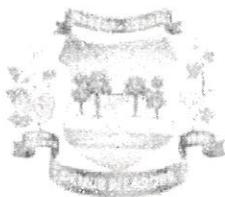
A localização do imóvel é um critério estratégico. Ele deverá estar situado em área que permita fácil acesso logístico para o transporte e movimentação dos materiais, preferencialmente em região de fácil deslocamento para os servidores responsáveis pela gestão patrimonial. A escolha do local deve ainda considerar aspectos de segurança e viabilidade operacional, de modo a otimizar o fluxo de entrada e saída dos bens inservíveis.

A locação de um imóvel com essas características contribuirá diretamente para a melhoria dos processos de controle e destinação patrimonial, evitando perdas e promovendo o uso responsável dos recursos públicos.

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

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, em razão da especificidade necessária quanto à localização e características do imóvel indicado neste estudo técnico preliminar. Considerando a natureza da atividade, armazenamento de materiais permanentes inservíveis oriundos de diversas secretarias, é essencial que o imóvel esteja situado em local estratégico, de fácil acesso para os servidores responsáveis pelo controle patrimonial e para o transporte dos materiais.

A contratação de mais de um imóvel para essa finalidade implicaria em dificuldades operacionais significativas, como aumento nos custos com logística, transporte, manutenção, segurança e gestão de pessoal. Além disso, a fragmentação do depósito



entre diferentes locais comprometeria o controle patrimonial, aumentaria o risco de extravio ou deterioração dos bens e reduziria a eficiência administrativa do Setor de Patrimônio.

A centralização do armazenamento em um único imóvel contribui diretamente para a economicidade e racionalidade na aplicação dos recursos públicos, otimizando o uso da força de trabalho, facilitando a gestão dos materiais e garantindo maior controle sobre os processos de destinação, descarte ou reutilização dos bens inservíveis.

Portanto, a locação de um único imóvel que atenda integralmente às necessidades operacionais do Setor de Patrimônio Municipal de Russas é a solução mais eficiente e econômica, garantindo a continuidade das atividades com qualidade e segurança, em conformidade com os princípios da administração pública.

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

Durante o levantamento de mercado, foram analisadas diversas alternativas para atender à necessidade de um imóvel destinado ao funcionamento do depósito de materiais permanentes inservíveis, sob responsabilidade do Setor de Patrimônio Municipal, vinculado à Secretaria de Finanças. Entre as possibilidades consideradas estiveram: licitação para locação, aquisição, desapropriação, permuta, cessão ou permissão de uso. Após análise técnica e considerando os critérios de viabilidade, custo, prazo e adequação às necessidades, optou-se pela contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, referente ao imóvel situado na Travessa Joaquim Nogueira da Costa, nº 536, Centro, Russas/CE.

**1 - Licitação para Locação:** Embora a licitação aberta possa oferecer maior diversidade de propostas, este processo demanda prazos mais longos e possui etapas complexas que poderiam comprometer a agilidade necessária à solução do problema. Além disso, nem todos os imóveis disponíveis no mercado atendem aos requisitos de espaço, segurança e localização estratégica para a operação do depósito.

**2 - Aquisição ou Desapropriação:** Tais alternativas implicam altos custos iniciais, processos jurídicos demorados e encargos futuros com manutenção e adequações, o que não se mostra compatível com a urgência da demanda e a natureza temporária da necessidade. Dessa forma, não são economicamente viáveis nem recomendadas neste contexto.



**3 - Permuta ou Cessão de Uso:** Essa solução dependeria da existência de imóveis públicos ociosos e em condições de atender aos requisitos mínimos de estrutura e localização. No entanto, não há imóveis públicos disponíveis que atendam às especificações técnicas e logísticas exigidas para o funcionamento do depósito de materiais inservíveis, o que inviabiliza esta alternativa no momento.

**4 - Inexigibilidade de Licitação:** A contratação por inexigibilidade de licitação configura-se como a alternativa mais adequada diante da especificidade do imóvel localizado na Rua Padre Raul Vieira, 110, Centro, Russas/CE, que atende plenamente aos critérios de espaço, segurança, acessibilidade e localização logística para recebimento e guarda dos materiais inservíveis. Tal solução assegura economicidade, eficiência na gestão patrimonial e conformidade com a legislação vigente, evitando custos e atrasos decorrentes de procedimentos licitatórios e garantindo maior controle sobre os bens públicos até sua destinação final.

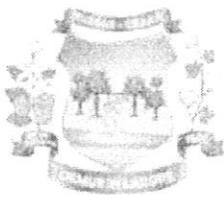
#### **VI. Estimativa do Valor da Contratação**

O valor da locação do imóvel localizado na Travessa Joaquim Nogueira da Costa, nº 536, Centro, Russas/CE, 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 Travessa Joaquim Nogueira da Costa, nº 536, Centro, Russas/CE, destinado ao funcionamento do depósito de materiais permanentes inservíveis, sob responsabilidade do Setor de Patrimônio Municipal, vinculado à Secretaria de Finanças. A escolha deste imóvel baseia-se no fato de que ele atende plenamente aos requisitos técnicos e operacionais, oferecendo espaço físico adequado, segurança, estrutura preservada e localização estratégica para o recebimento, armazenamento e controle dos bens inservíveis.

A decisão pela locação foi fundamentada na localização central do imóvel, o que facilita a logística de transporte dos materiais provenientes de diferentes órgãos e setores da administração pública municipal. A facilidade de acesso contribui para a otimização das rotinas operacionais da equipe do patrimônio, promovendo agilidade no controle, organização e futura destinação dos bens.

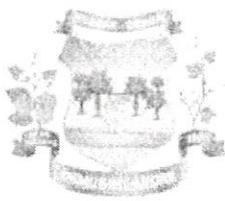
O imóvel também dispõe de estrutura física suficiente para abrigar os materiais inservíveis com segurança, minimizando riscos de deterioração, perda ou extravio. A adequação das instalações permite o funcionamento regular das atividades do setor, assegurando condições adequadas de trabalho e controle patrimonial eficaz.

Além disso, a locação representa uma solução flexível para a administração pública, viabilizando o atendimento imediato da necessidade sem a obrigatoriedade de investimentos mais complexos, como aquisição ou construção de um espaço próprio. Isso permite que o Município avalie, com mais tempo e planejamento, soluções permanentes para o setor, sem interromper os serviços essenciais já em andamento.

Dessa forma, a locação do imóvel se apresenta como a alternativa mais eficiente e economicamente vantajosa, garantindo a continuidade das atividades do Setor de Patrimônio, alinhando-se aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, conforme previsto na legislação vigente

#### **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 o funcionamento do depósito de materiais permanentes inservíveis, pertencente ao Setor de Patrimônio Municipal, 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 conseqüente perda de eficiência.

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

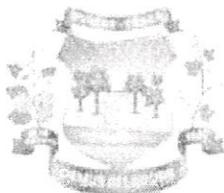
Com a locação do imóvel situado na Travessa Joaquim Nogueira da Costa, nº 536, Centro, Russas/CE, espera-se alcançar resultados expressivos em termos de economicidade, organização patrimonial e eficiência na gestão pública. O principal objetivo é viabilizar um espaço adequado para a continuidade das atividades do Setor de Patrimônio Municipal, garantindo a guarda temporária e segura dos materiais permanentes inservíveis oriundos de diversas secretarias, enquanto se aguarda sua destinação final, conforme a legislação vigente.

Do ponto de vista da economicidade, a opção por um único imóvel com valor de locação baseado em percentual do valor de avaliação do bem representa uma escolha financeiramente responsável, respeitando os limites orçamentários e otimizando o uso dos recursos públicos. Evita-se, assim, a fragmentação de espaços que resultaria em maiores custos operacionais, como segurança, transporte e manutenção.

A disponibilidade de um espaço físico adequado, funcional e seguro proporciona melhores condições para o armazenamento e controle desses materiais, reduzindo riscos de perda, deterioração ou uso indevido. Isso também contribui para o fortalecimento da gestão patrimonial e o cumprimento das normas de transparência, responsabilidade e eficiência no uso dos bens públicos.

Portanto, a locação deste imóvel configura-se como uma solução estratégica e eficaz, promovendo a continuidade dos serviços prestados pelo Setor de Patrimônio Municipal, alinhando-se ao interesse público e à boa governança na administração municipal.

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



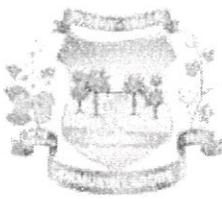
Antes da celebração do contrato de locação, a Administração Pública deverá adotar diversas providências para garantir que o processo seja conduzido de forma transparente, eficiente e em conformidade com a legislação:

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 depósito de materiais permanentes inservíveis, pertencente ao Setor de Patrimônio Municipal. 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 Secretaria de Finanças.
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 depósito de materiais permanentes inservíveis, pertencente ao Setor de Patrimônio Municipal. 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 Secretaria de Finanças de forma imediata.

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

A contratação da locação do imóvel localizado na Travessa Joaquim Nogueira da Costa, nº 536, Centro, Russas/CE, tem como finalidade viabilizar o funcionamento do depósito de materiais permanentes inservíveis, de responsabilidade do Setor de Patrimônio Municipal, vinculado à Secretaria de Finanças. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento nas características específicas do imóvel, especialmente quanto à sua localização estratégica e estrutura física compatível, que são essenciais para garantir a eficiência e segurança na guarda temporária dos bens inservíveis.

A solução apresentada representa um equilíbrio adequado entre eficiência operacional e economicidade, permitindo à Administração Pública utilizar os recursos disponíveis de maneira planejada e responsável. A centralização do depósito em um único imóvel reduz custos com transporte, manutenção e pessoal, além de facilitar o controle patrimonial e os trâmites legais de destinação dos bens.

Dessa forma, a contratação atende ao interesse público e contribui diretamente para uma gestão mais eficaz e racional dos recursos municipais, assegurando a continuidade dos serviços administrativos ligados ao patrimônio público e fortalecendo os princípios da eficiência e economicidade na administração.

Russas/CE, em 05 de maio de 2025.

*Emanoel Lincoln Albuquerque Costa*  
EMANOEL LINCOLY ALBUQUERQUE COSTA  
PRESIDENTE

*Maria Saúry Santiago da Silva*  
MARIA SAÚRY SANTIAGO DA SILVA  
MEMBRO

*Ihanna Karen de Oliveira Figueiredo*  
IHANNA KAREN DE OLIVEIRA FIQUEIREDO  
MEMBRO