



## 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 almoxarifado da Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social (SETAS) de Russas-CE.**

O objetivo é garantir um espaço adequado para armazenamento e gestão dos materiais utilizados pela secretaria, visando maior eficiência e controle sobre os bens armazenados, além de facilitar o acesso e a distribuição dos mesmos para atender as necessidades operacionais da SETAS.

### II. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de locação de um imóvel surge da inexistência, nas instalações atuais, de um espaço apropriado e suficiente para abrigar o almoxarifado da Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social (SETAS). O espaço atual não possui a capacidade de armazenamento necessária, nem as condições adequadas para organizar e conservar os materiais de forma eficiente. Esse problema impacta diretamente na gestão dos materiais e no atendimento às demandas da secretaria.

A locação de um imóvel adequado permitirá a organização eficiente do estoque, garantindo a preservação dos bens e a facilidade no acesso e na distribuição dos materiais, melhorando o fluxo operacional da SETAS. O almoxarifado é um ponto central para a logística da secretaria, assegurando que os materiais estejam disponíveis no momento certo e nas quantidades corretas para atender às necessidades dos programas sociais e dos serviços oferecidos à população de Russas.

Essa necessidade de um espaço adequado para o almoxarifado está diretamente alinhada ao interesse público, uma vez que a eficiência na gestão dos materiais impacta positivamente a prestação de serviços à população. A locação do imóvel permitirá à



SETAS manter a continuidade de suas atividades, garantindo que os programas de assistência social não sejam prejudicados por falhas na gestão de materiais.

Além disso, um espaço centralizado e de fácil acesso contribuirá para a otimização do tempo e dos recursos humanos utilizados na logística e no transporte de materiais, permitindo um controle mais rigoroso dos estoques e uma redução de desperdícios. Assim, a locação se configura como uma solução prática e imediata para superar as limitações enfrentadas atualmente pela secretaria.

Por fim, a contratação visa atender a uma necessidade urgente e inadiável, que é garantir que a SETAS tenha à disposição um espaço adequado para a organização e controle de seu estoque, com a finalidade de otimizar a prestação dos serviços sociais e assegurar o bem-estar da população de Russas, atendendo às demandas da administração pública de forma eficiente.

### 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.

1. **Instalações:** O imóvel deve possuir instalações físicas adequadas para abrigar o almoxarifado da SETAS, com um espaço amplo que permita o armazenamento de diversos tipos de materiais, tais como mobiliário, equipamentos, produtos de higiene, entre outros itens essenciais para os serviços prestados pela secretaria. É fundamental que o imóvel possua áreas que facilitem a movimentação interna e a organização do estoque, permitindo a circulação de pessoas e o uso de empilhadeiras ou carrinhos de transporte, se necessário.
2. O espaço deve contar com estrutura elétrica, hidráulica e de ventilação em condições de funcionamento, garantindo a preservação dos materiais armazenados e proporcionando um ambiente seguro para os servidores que trabalham no local. As instalações devem estar em conformidade com as normas



- de segurança e saúde do trabalho, prevenindo riscos de acidentes e assegurando um ambiente adequado para a execução das atividades.
3. É importante que o imóvel disponha de áreas de carga e descarga para facilitar o recebimento e a expedição dos materiais. A presença de estacionamento para veículos de transporte e visitantes também é desejável, pois facilita o acesso ao local e contribui para a eficiência da operação logística.
  4. **Localização:** O imóvel deve estar situado no centro da cidade de Russas ou em bairros adjacentes, de modo a garantir o fácil acesso da equipe de servidores e a proximidade com as demais unidades administrativas da SETAS. A localização central facilita a distribuição dos materiais para os diversos serviços da secretaria, reduzindo o tempo e os custos de transporte.
  5. A escolha de um imóvel em área centralizada também contribui para a segurança do local, pois regiões mais próximas ao centro tendem a ter uma infraestrutura de segurança mais robusta, incluindo iluminação pública e proximidade com órgãos de segurança, como delegacias. Isso é importante para a proteção do patrimônio público armazenado no almoxarifado.

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

A locação de um único imóvel para abrigar o almoxarifado da SETAS é a solução mais adequada e eficiente para atender à demanda identificada. A utilização de um único espaço permite que toda a operação de armazenamento, organização e distribuição de materiais seja realizada de forma centralizada, facilitando o controle e a gestão do estoque.

Essa abordagem evita a dispersão de recursos e a duplicidade de esforços, uma vez que a centralização do almoxarifado em um único imóvel simplifica a logística interna e reduz os custos operacionais, como deslocamento de servidores e veículos entre diferentes locais de armazenamento. Além disso, a supervisão do estoque é facilitada, pois a gestão pode ser realizada em um único ponto de controle.



A locação de mais de um imóvel poderia gerar dificuldades de integração dos estoques e aumento do tempo para a movimentação de materiais entre os espaços, além de potencialmente elevar os custos de transporte e vigilância. A concentração dos materiais em um único imóvel otimiza a segurança, pois facilita a implementação de sistemas de controle de acesso e monitoramento.

Por fim, a locação de um único imóvel permite que a administração estabeleça uma única relação contratual com o proprietário, reduzindo os custos administrativos com a gestão do contrato e facilitando a fiscalização do cumprimento das cláusulas contratuais, incluindo o monitoramento das condições de uso do imóvel.

A decisão pela locação de um único imóvel é, portanto, estratégica para garantir a eficiência do processo de armazenamento e a otimização dos recursos disponíveis, atendendo plenamente às necessidades da SETAS de forma integrada e alinhada aos princípios de economicidade e eficiência.

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

No processo de levantamento de mercado, foram analisadas diversas alternativas para atender à necessidade de um imóvel para o almoxarifado da SETAS, 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. Governador Raul Barbosa, nº 393, Centro, Russas/CE, 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 às demandas específicas do almoxarifado.
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 almoxarifado da SETAS, o que inviabiliza essa alternativa no momento.
4. **Inexigibilidade de Licitação:** A contratação por inexigibilidade de licitação é adequada, pois o imóvel na Av. Governador Raul Barbosa, nº 393, Centro, Russas/CE, possui características únicas que atendem plenamente à demanda da SETAS. A localização central e as condições de infraestrutura do imóvel tornam-no a melhor opção para o funcionamento do almoxarifado, permitindo uma resposta rápida às necessidades operacionais da secretaria. 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. Governador Raul Barbosa, nº 393, 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 Av. Governador Raul Barbosa, nº 393, Centro, Russas/CE, para o funcionamento do almoxarifado da SETAS. 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.

O imóvel em questão apresenta instalações que suportam a capacidade de armazenamento exigida para o almoxarifado, dispendo de espaço amplo e infraestrutura adequada para garantir a conservação dos materiais. A localização no centro da cidade é estratégica, permitindo uma logística eficiente para a distribuição dos itens necessários ao funcionamento dos serviços da SETAS, além de assegurar a proximidade com outras unidades administrativas e maior segurança devido à presença de serviços públicos nas redondezas.

A locação, como solução imediata, é também mais vantajosa do que outras alternativas, como aquisição ou construção de um novo espaço, pois permite que a administração pública responda rapidamente à necessidade de um local apropriado para o almoxarifado, sem a necessidade de grandes investimentos de capital ou um tempo prolongado para a adequação de um novo espaço.

Com essa solução, a SETAS poderá otimizar a gestão de seu estoque, melhorar a organização dos materiais e garantir uma distribuição mais ágil, impactando diretamente



na qualidade dos serviços prestados à população. Isso reforça a escolha da locação como a melhor opção para assegurar a continuidade das atividades e o atendimento eficiente às demandas da administração pública.

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

A decisão de realizar a locação de um único imóvel, sem o parcelamento do objeto, é justificada por fatores de **economicidade** e **eficiência operacional**. A centralização de todas as operações do almoxarifado em um único local simplifica a gestão dos materiais, reduz os custos de transporte e facilita o controle do estoque, uma vez que todos os itens serão armazenados em um mesmo ambiente.

O parcelamento da locação entre diferentes imóveis poderia gerar custos adicionais, como o aumento das despesas de logística, transporte e vigilância. Além disso, a dispersão do estoque entre múltiplos locais dificultaria o controle dos itens, podendo resultar em perdas de materiais e maior dificuldade na gestão dos inventários.

A locação de um único imóvel também facilita a fiscalização e a gestão do contrato, pois a administração pública terá uma única relação contratual para monitorar, o que reduz os custos administrativos e a complexidade do processo de fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais.

Optar por um único imóvel oferece, ainda, uma solução mais segura para a integridade dos materiais armazenados, já que a segurança pode ser concentrada em um único ponto. Isso permite a instalação de sistemas de monitoramento e controle de acesso de forma mais eficiente, além de evitar a duplicidade de serviços de vigilância.

Dessa forma, a locação de um único imóvel é a opção que melhor atende aos princípios da administração pública, como a **economicidade** e a **eficiência**, assegurando que os recursos públicos sejam utilizados de maneira racional e que o almoxarifado da SETAS opere de forma organizada e eficaz.

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



A locação do imóvel na Av. Governador Raul Barbosa, nº 393, Centro, Russas/CE, para o funcionamento do almoxarifado da SETAS, busca alcançar diversos resultados, focando na **economicidade** e na **otimização do uso dos recursos humanos, materiais e financeiros** disponíveis. A seguir, os principais resultados esperados:

1. **Melhoria na Gestão de Estoques:** Com um espaço apropriado para armazenamento, a SETAS poderá organizar melhor seu estoque, garantindo que os materiais sejam armazenados de forma adequada, reduzindo perdas e aumentando a durabilidade dos itens. Isso resulta em um uso mais eficiente dos recursos materiais, evitando desperdícios e melhorando o planejamento das compras.
2. **Redução de Custos Operacionais:** A centralização do almoxarifado em um único imóvel reduz os custos com transporte e deslocamento de servidores entre diferentes locais. A proximidade com a sede da secretaria e outros órgãos administrativos também otimiza o tempo dos servidores, melhorando a eficiência operacional e liberando recursos humanos para outras atividades.
3. **Aumento da Eficiência Logística:** O imóvel em localização central facilita o recebimento e a distribuição dos materiais, o que contribui para uma logística mais ágil e eficiente. Isso garante que os itens necessários para os serviços prestados pela SETAS estejam disponíveis em tempo hábil, evitando atrasos e interrupções na entrega de benefícios à população.
4. **Maior Controle e Transparência:** A centralização do estoque em um único ponto facilita o controle dos materiais e a realização de auditorias e inventários, assegurando maior transparência na gestão dos bens públicos. Isso reforça a conformidade com os princípios da legalidade e transparência na administração dos recursos.
5. **Impacto Positivo nos Serviços à População:** A eficiência na gestão do almoxarifado impacta diretamente a qualidade dos serviços sociais oferecidos pela SETAS, garantindo que os programas sociais sejam realizados com os materiais necessários e em tempo adequado. Assim, a locação contribui para melhorar o atendimento à população, atendendo ao interesse público.





## 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



almoxarifado da SETAS. 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. Governador Raul Barbosa, nº 393, Centro, Russas/CE, para o funcionamento do almoxarifado da SETAS, é a solução mais adequada para atender às necessidades identificadas, garantindo eficiência na gestão dos materiais e alinhamento com os princípios de economicidade e transparência da Administração Pública.

As análises realizadas demonstram que o imóvel selecionado atende plenamente aos requisitos técnicos, estruturais e de localização, permitindo uma organização mais eficiente do estoque e uma operação logística otimizada. Além disso, a contratação por inexigibilidade de licitação, fundamentada no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, justifica-se pela singularidade do imóvel e sua adequação às necessidades específicas da SETAS.

A solução proposta assegura que a SETAS possa manter a continuidade de suas atividades, garantindo a disponibilização dos materiais necessários para o atendimento à população de Russas, de forma ágil e com custos controlados. 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 16 de outubro de 2024.

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