



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO- ALIANÇA/PE

INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa avaliar a viabilidade de locação de imóvel com fito na instalação do Cadastro Único-Programas Sociais.

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVAS

A locação de um imóvel para a instalação do Cadastro Único (CadÚnico) se faz necessária para garantir a continuidade e a eficiência no atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade social. O Cadastro Único é um instrumento essencial para a identificação e caracterização das famílias de baixa renda, permitindo o acesso a uma série de benefícios sociais, como o Programa Bolsa Família, a Tarifa Social de Energia Elétrica, entre outros.

A localização do imóvel é estratégica, permitindo fácil acesso à população atendida, próxima a transportes públicos, evitando dificuldades de deslocamento para as famílias que mais necessitam dos serviços do Cadastro Único.

O aluguel desse espaço permitirá que o Cadastro Único funcione de maneira organizada e eficiente, com ambientes separados para a recepção, atendimento e gestão de benefícios. Isso facilita o trabalho dos servidores e a qualidade no atendimento aos cidadãos.

Como o Cadastro Único envolve dados pessoais e sensíveis dos cidadãos, o prédio mencionado garante a segurança e privacidade das informações. O imóvel tem a estrutura adequada, possibilitando a organização do atendimento e o armazenamento seguro de documentos.

O prédio escolhido atende a todas as exigências legais. A conformidade com essas normas é essencial para garantir que todos os cidadãos, independentemente de suas condições físicas, possam acessar os serviços de forma igualitária.

Com o aumento da demanda por serviços públicos e a ampliação de programas sociais, é fundamental um prédio com ampla capacidade, possibilitando o crescimento das atividades do Cadastro Único, para garantir a continuidade do serviço de maneira eficaz.

Diante do exposto, a locação desse imóvel se apresenta como a melhor solução para garantir o funcionamento eficiente do Cadastro Único, permitindo que as famílias em situação de vulnerabilidade social possam acessar os benefícios dos programas sociais de forma rápida e digna.

2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO - PCA

Embora não tenhamos construído o PCA – Plano de Contratação Anual - a presente contratação está em consonância com o Planejamento Estratégico do Fundo Municipal de Assistência Social, em dispor de local para a instalação do Cadastro Único - Programas sociais.



3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 3.1. Considerando o objeto da demanda.
- 3.2. Considerando que objeto deste ETP se enquadra na hipótese de inexigibilidade de licitação trazida no inciso V do *caput* art. 74 da L.º 14.133/2021, foi feita uma prospecção do mercado imobiliário constantes no Laudo Técnico de Imóvel Urbano, anexado a esse processo.
- 3.3. Considerando, por fim, que o presente levantamento de mercado consiste, além da respectiva prospecção mercadológica, na análise das alternativas possíveis de soluções para o atendimento da necessidade administrativa, observando-se procedimentos comuns de outros órgãos e municipalidades.
- 3.4. Apresentam-se como soluções possíveis para para suprir a necessidade administrativa, nos termos da legislação vigente:
 - 3.4.1 SOLUÇÃO 01 - Aquisição de propriedade imobiliária que atenda as necessidades mínimas administrativas;
 - 3.4.2 SOLUÇÃO 02 - Construção ou adaptação de imóvel público para o funcionamento do órgão municipal, observando-se as necessidades mínimas administrativas;
 - 3.4.3 SOLUÇÃO 03 - Locação imobiliária que atenda as necessidades mínimas administrativas.
- 3.5. As soluções 01 e 02 se apresentam como resoluções definitivas a longo prazo, entretanto não são necessariamente viáveis ante a necessidade imediata da Administração. A aquisição imobiliária nestes termos, se mostra economicamente inviável para os cofres públicos.
- 3.6. **A solução escolhida foi a de número 03**, observando-se o princípio da economicidade, eficácia, eficiência e satisfação imediata do interesse público.
- 3.7. Para todos os fins, verificou-se, ainda, o resultado de contratações anteriores similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outras contratações, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, concluindo-se que resolução de problemas afins, os órgão públicos efetivaram a contratação de forma semelhante à que se pretende adotar, cumprindo as respectivas exigências legais.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação, tendo em vista se tratar de imóvel em propriedade urbana resumem a:



- Comprovação de propriedade do bem, através de escritura ou outro instrumento hábil de comprovação de posse do imóvel;
- Documentos do responsável legal;
- Regularidade junto aos tributos municipais.

5. DA INEXISTÊNCIA DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL

Em Aliança, a disponibilidade de imóveis para aluguel é limitada, e este se destaca pela estrutura física adequada para acomodar equipes e pela localização estratégica próxima a transportes públicos. Essa característica facilita o deslocamento das famílias que necessitam dos serviços do Cadastro Único.

Declaramos, também, que o município não detém de nenhum imóvel próprio vago, com possibilidades atender as instalações da unidade.

6. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se vislumbram impactos ambientais com a referida locação.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Locação de 01(um) imóvel medindo 7,30m (sete metros e trinta centímetros) de frente e 5,93m (cinco metros e noventa e três centímetros) de fundo; com área total do terreno de 124,89 M² (cento e vinte quatro metros e oitenta e nove centímetros de metros quadrado) e área construída de 169,23 M² (cento e sessenta e nove metros e vinte e três centímetros).

8. VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme proposta recebida, o valor da contratação será de **R\$ 2.500,00** (dois mil, e quinhentos reais) o que se mostra de acordo com o valor de mercado e avaliação realizada, que segue anexa, correspondendo a 1% (um por cento) do valor do imóvel.

9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

Deverão ser designados ao gestor e fiscal do contrato.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1 Conforme explanado, constata-se que a solução mais adequada ao atendimento da necessidade é a locação do imóvel situado na Travessa Antonio Cristino, nº 20, Centro – Aliança/PE, sendo este o único disponível com característica que atendem ao interesse público.

11. DAS JUSTIFICATIVAS PARA AO NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

11.1 Não há viabilidade técnica no parcelamento do objeto, haja vista tratar-se da locação de imóvel.



12. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS

12.1 Não há contratações correlatas ou interdependentes.

13. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1 Instalação de um setor para o desenvolvimento das atividades do Cadastro Único e Programas Sociais;

13.2 Permitir que o Cadastro Único funcione de maneira organizada e eficiente, com ambientes separados para a recepção, atendimento e gestão de benefícios. Isso facilita o trabalho dos servidores e a qualidade no atendimento aos cidadãos.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Por fim, do ponto de vista técnico, analisado pelos responsáveis neste planejamento, declara-se viável a locação de imóvel para o funcionamento do CADASTRO ÚNICO, NA TRAVESSA ANTONIO CRISTINO, Nº 20, CENTRO, ALIANÇA/PE, conforme todo o exposto neste documento.

Aliança, 11 de março de 2025.


José Ailton da Silva

Coordenador do CadÚnico-Programa Bolsa Família

José Ailton da Silva
Coord. Do Cadastro Único/PBF
Matrícula: 17282