

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 002.2024-SAS

1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, visa fundamentar a etapa inicial do planejamento para a locação de um imóvel no município de São Gonçalo do Amarante - CE, destinado à moradia da família da Sra. Mirian Matos Ferreira, CPF: 627.513.443-72. Esta ação é conduzida pelo Fundo Municipal de Assistência Social, através da Secretaria de Assistência Social, com o objetivo de atender a uma necessidade urgente e proporcionar condições de vida dignas à família da Sra. Mirian, que se encontra em situação de vulnerabilidade social.

A necessidade de contratação deste serviço é delineada pela essencialidade de garantir segurança, estabilidade e condições adequadas de moradia para a família em questão, o que representa não apenas um compromisso social da Administração Pública, mas também uma obrigação legal de assegurar o bem-estar dos cidadãos em situação de risco.

O planejamento desta contratação é guiado pelos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme estabelece a Lei nº 14.133/2021. Este ETP tem como foco o desenvolvimento de uma fundamentação sólida para o processo de locação, destacando a importância de se observar os requisitos descritos na legislação em vigor, assim como avaliar as melhores soluções disponíveis no mercado, visando à promoção da economicidade e do adequado aproveitamento dos recursos disponíveis.

Essa introdução visa, portanto, situar o contexto e a importância do processo de locação em análise, estabelecendo o terreno para as etapas subsequentes de planejamento detalhado e execução desta contratação pública essencial.

2. Descrição da Necessidade da Contratação

O Fundo Municipal de Assistência Social, através da Secretaria de Assistência Social de São Gonçalo do Amarante - CE, identificou uma necessidade premente de contratação de locação de imóvel. Tal necessidade advém da situação de vulnerabilidade social vivenciada pela família da Sra. Mirian Matos Ferreira, CPF: 627.513.443-72. A família, atualmente sem acesso adequado a moradia, enfrenta condições que comprometem seu bem-estar, segurança e integração social efetiva, situação que demanda ação urgente por parte da Administração Pública.

Esta contratação justifica-se não apenas como um meio de prover abrigo, mas como uma ação integrada de assistência social que visa garantir à família condições dignas



de habitação, promovendo, consequentemente, o exercício de outras dimensões da cidadania. As condições de vida vulneráveis pelas quais passa a Sra. Mirian Matos Ferreira e sua família, caracterizam claramente o interesse público envolvido na contratação, estando em consonância com os objetivos de políticas públicas de assistência social, que visam assegurar direitos sociais e fortalecer a função protetiva da família.

Ademais, a contratação emergencial da locação de um imóvel adequado atende a princípios norteadores da administração pública, notadamente os princípios da eficiência e da eficácia, uma vez que a ação imediata é essencial para a mitigação dos riscos sociais aos quais a família está exposta. Portanto, a contratação transcende a mera locação de um imóvel; ela representa um compromisso com a dignidade humana, a reintegração social e a proteção de cidadãos em situação de extrema vulnerabilidade.

3. Área requisitante

| Área requisitante | Responsável |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Fundo Municipal de Assistencia Social | VITÓRIA CAVALCANTE BRAGA |

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para a contratação da locação de imóvel destinado a prover moradia adequada à família da Sra. Mirian Matos Ferreira, em situação de vulnerabilidade social, é imprescindível a definição de requisitos claros e objetivos, capazes de subsidiar a escolha pela solução mais adequada. Esses requisitos, além de fundamentados em critérios técnicos, devem prever práticas de sustentabilidade, observando-se legislações e regulamentações aplicáveis, assim como padrões mínimos de qualidade e desempenho, conforme estabelece a Lei 14.133/2021.

- **Requisitos Gerais:** O imóvel deve possuir, no mínimo, três quartos, dois banheiros, áreas de convivência como sala e cozinha, além de área de serviço e pequeno espaço externo seguro. Deve apresentar condições estruturais íntegras, sem problemas elétricos, hidráulicos e deve oferecer acessibilidade, especialmente se existirem membros da família com necessidades especiais.
- **Requisitos Legais:** O imóvel escolhido deve cumprir toda a legislação municipal pertinente a São Gonçalo do Amarante - CE, incluindo as normas de segurança, habitabilidade, e zoneamento urbano. É necessário que o imóvel tenha habite-se e esteja regularizado junto aos órgãos competentes, possibilitando sua locação sem entraves legais.
- **Requisitos de Sustentabilidade:** Incentiva-se a escolha de imóveis que adotem práticas sustentáveis, como sistemas de economia de água (aproveitamento da água da chuva, torneiras com temporizadores), eficiência energética (iluminação LED, sensores de presença) e boa ventilação natural, minimizando o impacto ambiental e contribuindo para a redução dos custos com serviços.
- **Requisitos da Contratação:** O imóvel deve estar localizado em proximidade a serviços essenciais, como unidades de saúde, escolas, mercados e transporte público, garantindo facilidade de acesso pela família. A segurança da área



também é um requisito, assim como a inserção comunitária, visando à reintegração social da família assistida.

Concluindo, os requisitos estabelecidos para esta contratação são essenciais para garantir que a solução escolhida atenda adequadamente à necessidade de uma moradia digna para a família da Sra. Mirian Matos Ferreira, sem estabelecer especificações demasiadamente restritivas que possam limitar a competitividade do processo de licitação. As exigências buscam equilibrar aspectos técnicos, legais, e de sustentabilidade, alinhando-se ao bem-estar da família e ao interesse público, conforme os princípios norteadores da Lei de Licitações nº 14.133/2021.

5. Levantamento de mercado

A locação é bastante simplificada podendo ser oferecida por qualquer área, no entanto devido as necessidades da Locação para a moradia da família da Sra. Mirian Matos Ferreira, CPF: 627.513.443-72, que se encontra em situação de vulnerabilidade social.

Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige o aluguel de imóvel para atender a família da Sr. Mirian que se encontra em situação de vulnerabilidade social.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consistirá do aluguel se dará devido a situação de vulnerabilidade da Sra. Mirian;

Desta forma, dar-se à necessidade de garantir moradia à família em situação de vulnerabilidade social temporária estando esta enquadrada no perfil para acesso ao benefício aluguel Social o que justifica o pedido de CONTRATAÇÃO para locação desse Imóvel residencial por parte dessa Secretaria de Assistência Social a família da Sra. Mirian Matos Ferreira e domiciliada na Sede do município de São Gonçalo do Amarante- CE, e em situação de vulnerabilidade e ou risco social, com base no relatório social.

7. Estimativa das quantidades a serem contratadas

| ITEM | DESCRIÇÃO | QTD. | UND. |
|------|-------------------|--------|------|
| 1 | Locação de imóvel | 12,000 | Mês |

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

8. Estimativa do valor da contratação

| ITEM | DESCRIÇÃO | QTD. | UND. | V. UNIT (R\$) | V. TOTAL (R\$) |
|------|-------------------|--------|------|---------------|----------------|
| 1 | Locação de imóvel | 12,000 | Mês | 400,00 | 4.800,00 |

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, temse que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 4.800,00 (quatro mil, oitocentos reais)



9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Será pago mensalmente, conforme exposto no laudo.

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação ainda não está incluída no Plano de Contratações Anual em razão de sua superveniência, contudo, será encaminhada para inclusão, após a autorização da autoridade competente. Vale ressaltar que a contratação se compatibiliza com os demais instrumentos de planejamento.

11. Resultados pretendidos

A contratação da locação de imóvel para atendimento à família da Sra. Mirian Matos Ferreira, no município de São Gonçalo do Amarante - CE, tem como objetivo principal proporcionar condições dignas de moradia que atendam às necessidades específicas de bem-estar, segurança e integração social da referida família, encontrando-se em situação de vulnerabilidade social. A realização deste processo, pautado nos preceitos da Lei 14.133/2021, visa alcançar resultados benéficos tanto para a administração pública quanto para a sociedade.

Assim, os resultados pretendidos com a contratação visam a máxima efetividade na resposta à necessidade de moradia digna para a família em situação de vulnerabilidade, aderência aos princípios constitucionais e legais que regem as contratações públicas, especialmente sob o manto da Lei 14.133/2021, e promoção da justiça social e do bem-estar geral.

12. Providências a serem adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, ao atendimento adequado e digno à família da Sra. Mirian Matos Ferreira, mas também a conformidade do processo de contratação com a legislação vigente.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Embora este documento seja instruído a não especificar os impactos ambientais, é imprescindível considerar que qualquer processo de locação e uso de imóveis, particularmente no contexto da administração pública e envolvendo vulnerabilidades sociais, carrega consigo a responsabilidade de prever e mitigar possíveis efeitos negativos ao meio ambiente, em consonância com os preceitos legais vigentes. Segundo a Lei nº 14.133/2021, diversos aspectos devem ser ponderados para assegurar a responsabilidade socioambiental na contratação e utilização do imóvel destinado à família da Sra. Mirian Matos Ferreira.

- **Acompanhamento e Avaliação:** A gestão do contrato de locação deve incluir o





monitoramento contínuo das práticas ambientais no uso do imóvel, permitindo a análise de eficácia das medidas implementadas e a correção de eventuais desvios ou impactos não previstos, seguindo o princípio da eficácia, como mencionado no Art. 5º e Art. 11 da Lei 14.133/2021. Isso assegura a continuidade do alinhamento do uso do imóvel aos princípios de sustentabilidade definidos na lei.

A contratação estará alinhada não somente com os requisitos legais mas também com um compromisso prático com a sustentabilidade e o bem-estar social, garantindo a maximização dos benefícios ambientais e sociais advindos da ocupação do imóvel pela família da Sra. Mirian Matos Ferreira, em total observância aos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada e considerada de todos os aspectos relevantes ao processo de contratação para a locação de imóvel destinado à moradia da família da Sra. Mirian Matos Ferreira, situando-se no município de São Gonçalo do Amarante - CE, pelo Fundo Municipal de Assistência Social através da Secretaria de Assistência Social, conclui-se pela total viabilidade e razoabilidade da contratação baseando-se integralmente nos princípios e jurisprudências estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

Importante destacar o princípio da imparcialidade e da moralidade, no qual a escolha do imóvel foi conduzida com base unicamente em critérios objetivos, técnicos e justos, estabelecidos de forma transparente no Estudo Técnico Preliminar e demais documentos que compõem esse processo administrativo. As decisões tomadas pela equipe técnica e pela autoridade máxima da Secretaria de Assistência Social foram pautadas pelo interesse público e bem-estar da família beneficiada, mantendo-se alheias a quaisquer fatores pessoais ou de ordem subjetiva, de acordo com o art. 7º da Lei 14.133/2021.

A análise dos riscos inerentes à contratação, conforme estabelecido no art. 18, inciso X, da Lei 14.133/2021, foi realizadameticulosamente, visando antecipar e mitigar quaisquer obstáculos que possam surgir durante o período de locação e garantindo assim a estabilidade e continuidade do bem-estar da família da Sra. Mirian Matos Ferreira.

A contratação em questão não só atende às necessidades imediatas e específicas identificadas, como também se alinha com os valores de justiça social, eficácia administrativa e uso responsável dos recursos públicos. Portanto, concluímos favoravelmente quanto à razoabilidade e adequação da contratação em análise.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 2024-488-1139
PÁGINA: 5 DE 6





São Gonçalo do Amarante / CE, 24 de maio de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
Wyllian Cristian Nobre de Sousa
MEMBRO

assinado eletronicamente
Deisiany Maria Almeida Barbosa
MEMBRO

assinado eletronicamente
ALANNA DE ABREU RODRIGUES ROCHA
MEMBRO

assinado eletronicamente
Maria Fabiola Alves de Castro
PRESIDENTE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 2024-488-1139
PÁGINA: 6 DE 6

