

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 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, conseqüentemente, 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, tem-se 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. Seguindo 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 impessoalidade 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 realizada meticulosamente, 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.





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: 202-488-1139  
PÁGINA: 6 DE 6

