

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003.2024-SAS

#### 1. INTRODUÇÃO

A consecução de políticas públicas eficientes e eficazes que promovam o bem-estar social é um dos principais objetivos da Administração Pública. Dentro deste contexto, o programa de aluguel social se apresenta como uma valiosa estratégia para atender famílias que se encontram em situação de vulnerabilidade, provendo-lhes não apenas um teto sob o qual viver, mas também a segurança e dignidade que vêm com o acesso a um lar adequado. A Lei nº 14.133, de abril de 2021, por meio de seu art. 5º, ressalta a importância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, dentre outros, como norteadores das ações administrativas, exigindo planejamento detalhado e justificado das contratações públicas.

Diante disso, a Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante – CE, identificando a urgente necessidade de alocação habitacional para a Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso, CPF 758.498.523-87, e sua composição familiar, por meio de um programa de aluguel social, propõe a contratação de locação de um imóvel que atenda aos requisitos mínimos de acessibilidade, segurança, e infraestrutura adequada, conforme exige a legislação e os princípios da administração pública.

Este documento tem o propósito de introduzir o Estudo Técnico Preliminar (ETP), etapa inicial de planejamento desta contratação, conforme delineia o art. 18 da Lei nº 14.133/2021, visando caracterizar de maneira clara e objetiva a necessidade pública que se busca atender. Pretende-se, portanto, que este estudo não somente esclareça os aspectos técnicos e legais envolvidos, mas também eleve a transparência e assegure a eficiência desta contratação, alinhando-a ao interesse público e as diretrizes do planejamento estratégico municipal, promovendo assim o desenvolvimento sustentável e o bem-estar social da população de São Gonçalo do Amarante – CE.

#### 2. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação de um imóvel para locação com a finalidade de aluguel social, no município de São Gonçalo do Amarante – CE, destina-se a atender a uma demanda urgente e prioritária de fornecimento de moradia adequada para a Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso, CPF 758.498.523-87, e sua composição familiar. Esta família encontra-se em uma situação de vulnerabilidade social acentuada, o que demanda uma intervenção imediata do poder público para garantir o direito fundamental à moradia, conforme priorizado pela administração pública e em conformidade com os objetivos da Lei nº 14.133/2021.

A necessidade advém da condição de vulnerabilidade da Sra. Simone e de seus



familiares, que atualmente não dispõem de um lar que atenda às mínimas condições de habitabilidade, segurança e acessibilidade. Tal cenário compromete não apenas a dignidade, mas também a saúde e o bem-estar de todos os membros da família, incluindo crianças e um idoso, o que aumenta a urgência na busca por soluções habitacionais adequadas.

O atendimento a essa necessidade através da locação de um imóvel adequado para aluguel social visa promover a inclusão social da família, garantindo-lhe um ambiente seguro e propício ao desenvolvimento pessoal e coletivo, bem como a estabilidade necessária para que possam reconstruir suas trajetórias de vida de maneira digna e autônoma.

Portanto, a contratação almejada, além de cumprir com o princípio constitucional do direito à moradia, alinha-se aos princípios da eficiência e do interesse público, promovendo o bem-estar social e atendendo às urgências de cidadãos em situação de risco, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021. Está evidenciada, assim, a necessidade de se proceder com a locação de um imóvel que esteja em conformidade com os critérios de acessibilidade, localização, segurança e infraestrutura adequados, de modo a atender de forma satisfatória as necessidades específicas da família da Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso.

### 3. Área requisitante

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

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Na fase preparatória do processo licitatório para a locação de imóvel destinado ao aluguel social, é imperativo estabelecer os requisitos da contratação que sejam necessários e suficientes para a definição e escolha da solução mais adequada. Ao prever tais requisitos, deve-se observar critérios e práticas de sustentabilidade, em concordância com as leis e regulamentações específicas aplicáveis, além de se garantir padrões mínimos de qualidade e desempenho que assegurem a eficácia e a eficiência da futura contratação. Este estudo visa, portanto, fundamentar os requisitos essenciais para que a solução contratada atenda de forma plena as necessidades identificadas, promovendo o bem-estar e dignidade da Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso e sua composição familiar, sem sacrificar a competitividade do processo licitatório.

- **Requisitos gerais:** O imóvel a ser locado deverá possuir no mínimo dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, sendo acessível para pessoas com mobilidade reduzida ou que possam demandar adaptações para tal, garantindo o conforto e a segurança dos ocupantes. É fundamental encontrar-se em bom estado de conservação e higienização.
- **Requisitos legais:** A locação deverá obedecer a todos os preceitos legais aplicáveis à espécie, incluindo as disposições da Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e do Código Civil, no que couberem, além das normas municipais pertinentes à



ocupação e ao uso do solo urbano em São Gonçalo do Amarante - CE. Todos os documentos do imóvel devem estar regularizados e em dia, incluindo certidões negativas de ônus e litígios.

- **Requisitos de sustentabilidade:** Priorização por imóveis que adotem práticas de sustentabilidade, como sistemas de reuso de água, energia solar ou materiais sustentáveis na construção. Deve ser incentivada a eficiência energética, incluindo a iluminação natural e a ventilação adequada, bem como a disposição para implementação de coleta seletiva de resíduos.
- **Requisitos da contratação:** O imóvel deve estar situado em local seguro, com fácil acesso a serviços essenciais como saúde, educação e transporte público. A vizinhança deve possuir infraestrutura adequada, com vias de acesso pavimentadas, iluminação pública e serviços de segurança que assegurem a integridade física e o bem-estar da Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso e de sua família.

Concluindo, os requisitos propostos visam assegurar que a contratação para locação de imóvel no âmbito do aluguel social atenda integralmente às necessidades da beneficiária e de sua família, sem impor especificações excessivas que limitem indevidamente o espectro de competição no processo licitatório. Dessa forma, espera-se fomentar a participação de um número maior de ofertantes, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, alinhada aos princípios da eficiência, da economicidade e da sustentabilidade, conforme estabelece a Lei 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. Simone de Castro Nascimento Barroso, CPF: 758.498.523-87, 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 Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso 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. Simone;

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. Simone de Castro Nascimento 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 busca pela locação de imóvel para fins de aluguel social, visando ao abrigo da Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso e sua composição familiar, fundamenta-se nos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, que orienta as contratações públicas a atenderem com eficácia às necessidades da administração pública, garantindo ao mesmo tempo a observância ao princípio da economicidade e da eficiência no emprego dos recursos públicos.

O principal resultado pretendido com esta ação é garantir, de forma célere e efetiva, a alocação de um imóvel que atenda aos requisitos fundamentais para o bem-estar e dignidade da família da Sra. Simone, considerando-se as disposições do art. 5º da mencionada lei. Neste caso, a contratação deve assegurar:

- **Adequação às necessidades:** Garantir que o imóvel ofereça as condições



necessárias de habitabilidade, acessibilidade, segurança e localização, conforme especificado, para atender às demandas pessoais e sociais da família em questão.

- **Economicidade:** Obter uma solução economicamente vantajosa para a administração pública, que maximize a eficiência do gasto público sem comprometer a qualidade e a adequação do imóvel às necessidades da família, alinhado ao estabelecido no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.
- **Transparência e legalidade:** Assegurar que todo o processo de contratação seja conduzido em conformidade com os princípios de transparência, legalidade e impessoalidade, promovendo a isonomia e garantindo a obtenção de propostas que refletem as melhores condições disponíveis no mercado, de acordo com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.
- **Promoção do desenvolvimento sustentável:** Contribuir para a promoção da inclusão social e do desenvolvimento sustentável, ao prover condições de moradia digna à Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso e sua família, promovendo ações que estejam em consonância com uma perspectiva de desenvolvimento que respeite os princípios do desenvolvimento nacional sustentável, conforme orientação do art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Adicionalmente, espera-se que a contratação reforce a integridade das ações administrativas, evitando contratações com sobrepreço ou inexequíveis e o superfaturamento na execução do contrato, alinhando-se efetivamente aos objetivos de eficiência e eficácia estabelecidos no art. 11 da mesma Lei.

Por fim, o aluguel social, ao ser efetivado nos moldes do planejamento realizado e seguindo rigorosamente as diretrizes legais vigentes, tem o potencial de representar um modelo replicável de resposta à questão habitacional de vulnerabilidade social, estabelecendo um precedente positivo para futuras ações semelhantes por parte da administração pública municipal.

## 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. Simone de Castro Nascimento Barroso, mas também a conformidade do processo de contratação com a legislação vigente.

## 13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A contratação para locação de imóvel destinado ao aluguel social, no município de São Gonçalo do Amarante – CE, embora voltada para atender a uma necessidade social premente, pode gerar impactos ambientais que precisam ser reconhecidos e mitigados. Sempre atentos às disposições da Lei nº 14.133/2021, que preconiza a observância ao desenvolvimento nacional sustentável e à eficiência nas contratações públicas, faz-se necessário o levantamento dos possíveis impactos ambientais decorrentes da referida locação e a propositura de medidas mitigadoras adequadas.

- **Impactos no Consumo de Recursos:** A ocupação do imóvel por uma família pode acarretar o aumento do consumo de recursos hídricos e energéticos. Para mitigar esses impactos, sugere-se a instalação de dispositivos economizadores de água





em torneiras e chuveiros, bem como a utilização de lâmpadas de LED, que possuem maior eficiência energética.

- **Geração de Resíduos:** A mudança e a consequente adaptação ao novo lar podem resultar no aumento da geração de resíduos sólidos. A mitigação desse impacto passa pela promoção de práticas de redução, reuso e reciclagem, com a disponibilização de informações aos moradores sobre a segregação correta de resíduos e os pontos de coleta seletiva no município.
- **Emissões de Gases de Efeito Estufa:** A locação de imóveis pode implicar em deslocamentos frequentes dos moradores para acessarem serviços e comércio. Como medida mitigadora, propõe-se estimular o uso de transportes públicos ou alternativos sustentáveis, como bicicletas, além da seleção de imóveis em locais com fácil acesso a serviços essenciais.
- **Impactos na Fauna e Flora Locais:** Embora menor, há o risco de impactos sobre a biodiversidade local, especialmente em áreas mais afastadas do centro urbano. Recomenda-se a realização de vistorias para identificação de potenciais impactos e o estabelecimento de pequenas áreas de vegetação no entorno ou no próprio imóvel, quando possível, para promoção da biodiversidade local.

Essas medidas estão alinhadas aos preceitos de eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável, destacados no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Sua implementação visa não somente a minimização dos impactos ambientais decorrentes da locação de imóveis para fins sociais, mas também a promoção de um modelo de habitação que seja sustentável e acessível, contribuindo para a conscientização e a integração da família beneficiada ao meio ambiente e à comunidade local.

#### 14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Considerando as análises e estudos realizados ao longo da fase preparatória do processo de contratação para a locação de imóvel destinado ao aluguel social, para atendimento às necessidades da Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso e sua composição familiar, conclui-se favoravelmente pela viabilidade e razoabilidade da contratação, com fundamento nas disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Este posicionamento é baseado, primeiramente, nos imperativos legais que regulam as contratações públicas, de modo especial aqueles voltados ao atendimento do interesse público e à observância dos princípios da eficiência, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável. A Lei 14.133/2021 estabelece, em seu art. 5º, a necessidade de a Administração Pública observar, na aplicação da lei, princípios que assegurem as melhores condições de contratação.

A escolha pela locação de um imóvel para fins de aluguel social atende de maneira direta ao princípio da eficiência e do interesse público (art. 5º, Lei 14.133/2021), garantindo à família beneficiária condições dignas de moradia, com imediata repercussão social e contribuição ao desenvolvimento sustentável da comunidade local. Além disso, a decisão está em consonância com os objetivos da Lei, de promover contratações que assegurem a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública (art. 11, I).



As análises técnicas e levantamentos de mercado realizados antecipadamente, conforme determina o art. 18 da Lei 14.133/2021, contribuíram para a comprovação da viabilidade técnica e econômica da contratação. Este estudo comparativo das opções disponíveis e o detalhamento das necessidades específicas da família beneficiária asseguram que a escolha pelo objeto da contratação atende aos critérios de razoabilidade e de adequamento às necessidades do serviço público a ser atendido.

O procedimento adotado para a realização do Estudo Técnico Preliminar, com a posterior definição do objeto da contratação, está fundamentado no art. 18, VI, que preconiza o orçamento estimado com base nos preços de mercado (art. 23) como um dos pilares para a fase preparatória do processo licitatório. Dessa forma, a estimação do valor da contratação se mostrou alinhada aos valores praticados no mercado, conferindo legitimidade e transparência à futura contratação, em total observância ao princípio da economicidade.

Ademais, o procedimento adotado para a seleção e contratação atende aos princípios de isonomia e competitividade entre os possíveis locadores (art. 11, II), garantindo que o processo conduza à escolha mais vantajosa à Administração Pública e, ao mesmo tempo, satisfatória ao atendimento das diretrizes de políticas públicas de assistência social.

Por todos esses aspectos, considerando-se ainda as salvaguardas ambientais, sociais e econômicas envolvidas, conclui-se pela total viabilidade e razoabilidade da contratação proposta para locação do imóvel destinado a aluguel social à Sra. Simone de Castro Nascimento Barroso e sua composição familiar. Tal posicionamento está em total acordo com os propósitos almejados pela Lei nº 14.133/2021, assegurando o atendimento às demandas por moradia digna de forma eficiente, sustentável e economicamente vantajosa para a Administração Pública.



São Gonçalo do Amarante / CE, 28 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: 249-589-4941  
PÁGINA: 8 DE 8

