



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº  
0000820240917000206**

**1. Descrição da Necessidade da Contratação**

A contratação de um imóvel para locação referente ao aluguel social é de extrema importância para a Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, em conformidade com a Lei Municipal nº 038/14. A necessidade surge com o objetivo de promover auxílio emergencial em habitação para famílias em situação de vulnerabilidade social, garantindo-lhes um ambiente seguro e digno para viver.

O município de Tamboril-CE enfrenta uma série de desafios sociais, incluindo a alta taxa de famílias em condições precárias de moradia. Essas famílias necessitam de intervenções rápidas e eficazes para impedir a deterioração de suas condições de vida e promover a inclusão social. Nesse contexto, o aluguel social se apresenta como uma medida imediata e indispensável para mitigar os efeitos da insegurança habitacional.

Esse programa de locação será fundamental para proporcionar um abrigo temporário, enquanto as famílias atendidas buscam estabilização financeira e social. Através desta iniciativa, espera-se contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos beneficiários, permitindo-lhes um recomeço em condições mais favoráveis. A proposta também visa facilitar o acesso a serviços essenciais, como saúde, educação e transporte, que são primordiais para o desenvolvimento pessoal e coletivo das famílias envolvidas.

Além disso, a locação do imóvel permitirá à Secretaria do Trabalho e Assistência Social um controle mais efetivo e um acompanhamento contínuo das condições habitacionais e sociais dos beneficiários. Este monitoramento é vital para assegurar que os recursos públicos sejam empregados de forma eficiente e que os objetivos do programa sejam alcançados com sucesso.

Portanto, a necessidade desta contratação é justificada pela urgência em oferecer suporte habitacional adequado às famílias vulneráveis do município, promovendo a dignidade humana e contribuindo para a construção de uma sociedade mais justa e equitativa.

**2. Área requisitante**

Área requisitante	Responsável
Secretaria do Trabalho e Acao Social	JÉSSICA RAYANE DA SILVA GOMES



### 3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é essencial para assegurar que a solução escolhida atenda adequadamente às necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE. Esses requisitos devem prever critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis e regulamentações específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho. Portanto, são descritos abaixo os requisitos gerais, legais e de sustentabilidade que devem ser atendidos pelo imóvel a ser locado, garantindo que a futura licitação não frustre o caráter competitivo, respeitando o interesse público e a economicidade.

#### Requisitos Gerais

- **Localização:** O imóvel deve estar situado em área de fácil acesso, preferencialmente em regiões de alta demanda pelo serviço de aluguel social, e com proximidade de serviços essenciais como saúde, educação e transporte público.
- **Espaço físico:** Área suficiente para abrigar as famílias contempladas pelo programa de aluguel social, incluindo no mínimo duas áreas de dormitório, uma sala, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviço.
- **Condições do imóvel:** Boas condições de conservação e manutenção, sem problemas estruturais, infiltrações ou rachaduras.
- **Instalações:** Hidráulicas e elétricas em perfeito funcionamento, conforme normas de segurança vigentes.
- **Ventilação e iluminação:** Boas condições de ventilação e iluminação natural.
- **Acessibilidade:** Garanta acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida ou deficientes físicos, incluindo rampas de acesso e portas largas.
- **Segurança:** O imóvel deve estar localizado em área segura.

#### Requisitos Legais

- Conformidade com a Lei Municipal nº 038/14.
- Atendimento às normas de habitação, segurança e acessibilidade vigentes.
- Documentação completa e regularizada do imóvel, incluindo matrícula, certidões negativas de débitos e alvarás necessários.

#### Requisitos de Sustentabilidade

- **Baixo consumo de energia:** Preferência por imóveis com sistemas de iluminação e ventilação que maximizem o uso de luz e ventilação natural, reduzindo o consumo de energia elétrica.
- **Gestão de resíduos:** Prever locais adequados para a coleta seletiva de resíduos.
- **Sistemas eficientes de água:** Instalações hidráulicas que promovam o uso eficiente da água, evitando desperdícios.
- **Materiais sustentáveis:** Preferência por imóveis construídos com materiais de baixo impacto ambiental.

#### Requisitos da Contratação

- Período de locação de 6 meses, com possibilidade de prorrogação conforme necessidade e legislação vigente.



- Preço de locação compatível com o valor de referência estabelecido, que é de R\$ 250,00 por mês.
- Inclusão de cláusulas contratuais que definam responsabilidades do locador e locatário, especialmente quanto à manutenção do imóvel.
- Plano de contingência claro para eventuais emergências, garantindo atendimento contínuo e seguro aos beneficiários.
- Acompanhamento e fiscalização pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social, assegurando que o imóvel atenda aos objetivos do programa de aluguel social.

Com vistas ao atendimento da necessidade especificada, os requisitos necessários à contratação são detalhados conforme as exigências descritas acima. Os critérios de escolha do imóvel devem garantir a adequação ao uso pretendido, sem frustrar o caráter competitivo do processo licitatório, sendo essenciais para assegurar a qualidade, segurança e bem-estar dos beneficiários do programa de aluguel social.

#### 4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado é uma etapa fundamental para identificar as soluções disponíveis e avaliar a viabilidade técnica e econômica da contratação necessária. Abaixo são listadas as principais soluções de contratação do objeto de locação de imóvel referente ao aluguel social, bem como uma avaliação da solução mais adequada para atender as necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE.

- **Contratação direta com o fornecedor:** A contratação direta com proprietários de imóveis é a alternativa mais comum. Esta solução envolve a identificação e negociação direta com os proprietários ou representantes legais dos imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social.
- **Contratação através de terceirização:** Envolve a terceirização da gestão da locação, contratação de imobiliárias ou empresas especializadas em administração de imóveis para identificar, negociar e gerenciar os contratos de locação. Essas empresas atuam como intermediárias, facilitando os processos burocráticos, mas podem gerar custos adicionais.
- **Formas alternativas de contratação:** Incluem a utilização de ferramentas online de busca e aluguel de imóveis, portais imobiliários e outras plataformas digitais que possibilitem a localização de imóveis disponíveis para locação. Esse método pode ampliar o leque de opções e facilitar a comparação de preços e características dos imóveis.

#### Avaliação da solução mais adequada

Após a análise das soluções disponíveis, conclui-se que a contratação direta com o fornecedor é a solução mais adequada para atender às necessidades desta contratação. Isso se deve às seguintes razões:

- A contratação direta com o fornecedor permite uma negociação mais rápida e flexível, adequada à urgência e à natureza emergencial do aluguel social.
- A redução de intermediários pode levar à diminuição dos custos associados à locação, aumentando a eficiência e economicidade do processo.



- As imobiliárias locais foram consultadas para a análise de mercado, obtendo-se cotações que serviram de base para o valor de referência de R\$ 250,00 por mês.
- As empresas de terceirização, embora possam facilitar a gestão de contratos, podem adicionar custos adicionais que não se justificam no contexto em questão.
- As formas alternativas de contratação, como ferramentas online, foram consideradas, mas a contratação direta se mostrou mais alinhada aos requisitos de agilidade, personalização e compatibilidade com as exigências técnicas da Secretaria do Trabalho e Assistência Social.

Portanto, a contratação direta com o fornecedor, seguida pela negociação e formalização do contrato entre a Prefeitura Municipal de Tamboril e o proprietário do imóvel, é a abordagem que melhor atende as necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social para o aluguel social de maneira eficiente, econômica e em consonância com a legislação aplicável.

## 5. Descrição da solução como um todo

A solução para a necessidade de locação de um imóvel referente ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, foi amplamente analisada e detalhada conforme disposto na Lei 14.133/2021, a qual estabelece os parâmetros para contratações públicas.

Inicialmente, a locação de imóvel foi identificada como a solução mais adequada para abrigar temporariamente famílias em situação de vulnerabilidade social. Este processo visa garantir condições mínimas de habitação, conforme regulamentado pela Lei Municipal nº 038/14 e alinhado com a missão da Secretaria do Trabalho e Assistência Social.

A descrição da solução engloba diversos aspectos técnicos e operacionais, abordados a seguir:

- **Localização:**

O imóvel deve estar situado em áreas de fácil acesso em regiões de alta demanda pelo serviço de aluguel social, próximo a serviços essenciais como saúde, educação e transporte público.

- **Espaço físico:**

O imóvel deve dispor de área suficiente para abrigar as famílias contempladas pelo programa, com um mínimo de duas áreas de dormitório, uma sala, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviço, atendendo às necessidades básicas de habitação.

- **Estrutura física:**

O imóvel deve estar em boas condições de conservação e manutenção, sem problemas estruturais, infiltrações ou rachaduras, garantindo a segurança e o conforto dos ocupantes. Devem ser observadas as normas de construção e segurança vigentes.



- Instalações hidráulicas e elétricas:

As instalações devem estar em perfeito funcionamento, atendendo às normas de segurança, possibilitando o uso adequado dos equipamentos necessários ao dia a dia dos ocupantes.

- Ventilação e iluminação:

Deve haver boas condições de ventilação e iluminação natural, garantindo um ambiente saudável.

- Acessibilidade:

Deve ser garantida a acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida ou deficientes físicos, conforme legislação específica, com rampas de acesso e portas largas, se necessário.

- Segurança:

O imóvel deve estar localizado em área segura, minimizando riscos aos ocupantes.

Este detalhamento justifica que a locação de um imóvel, conforme descrito, é a solução mais adequada existente no mercado para atender às necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, proporcionando uma alternativa viável, segura e eficiente para abrigar famílias em situação de vulnerabilidade social de forma digna e integral. A escolha desta solução está plenamente fundamentada nas diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021, assegurando o cumprimento dos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

R

## 6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICIPIO DE TAMBORIL-CE	6,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICIPIO DE TAMBORIL-CE

## 7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICIPIO DE TAMBORIL-CE	6,000	Mês	250,00	1.500,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICIPIO DE TAMBORIL-CE



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\$ 1.500,00 (mil, quinhentos reais)

## 8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto das licitações é uma regra geral que visa aumentar a competitividade, melhorar o aproveitamento do mercado e garantir a viabilidade técnica e econômica da contratação. No entanto, no caso específico da locação de um imóvel referente ao aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, a decisão foi pela não adoção do parcelamento, conforme análise detalhada abaixo:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação de um imóvel para fins de aluguel social é um serviço que não pode ser tecnicamente dividido sem prejuízo para sua funcionalidade. Parcelar a locação em diferentes imóveis não atenderia aos objetivos do programa, que é proporcionar um ambiente adequado e único para famílias em situação de vulnerabilidade social.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto em múltiplos imóveis não é viável técnica e economicamente, pois comprometeria a qualidade dos resultados esperados. A locação de imóveis diferentes poderia resultar em variações significativas nos padrões de segurança, acessibilidade e infraestrutura, além de maiores custos operacionais.
- **Economia de Escala:** Considerando a locação de um único imóvel, é possível obter uma economia de escala que se perderia com a locação de múltiplos imóveis. Parcelar a contratação resultaria em um aumento proporcional dos custos, como manutenção e gestão, superando os benefícios de uma eventual divisão.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A análise do mercado de locação de imóveis no município de Tamboril-CE sugere que a contratação de um único imóvel amplia a competitividade, permitindo uma negociação mais eficiente com os potenciais locadores e evitando a fragmentação da oferta.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** A decisão pela não divisão do objeto locativo baseia-se na avaliação de que a fragmentação da contratação implicaria em prejuízos significativos, tais como a perda de economia de escala e impactos negativos nos resultados pretendidos pelo programa de aluguel social.
- **Análise do Mercado:** Estudos de mercado indicam que a locação de um único imóvel é uma prática comum e eficiente para programas de aluguel social, dada a necessidade de garantir condições uniformes de habitação e suporte às famílias vulneráveis.
- **Consideração de Lotes:** Em razão da natureza específica e individualizada da necessidade de locação de um único imóvel para finalidades de aluguel social, a consideração de aquisição em lotes não se aplica, uma vez que não há volume ou variedade que justifique tal prática sem comprometer a economia de escala e a funcionalidade do objeto.

A decisão pelo não parcelamento da solução foi tomada após cuidadosa análise e está documentada de forma a assegurar a transparência e conformidade com as normas vigentes.



## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O presente processo de contratação para a locação de um imóvel referente ao aluguel social está plenamente alinhado com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril-CE para o exercício financeiro de 2024. Este alinhamento é de extrema importância, pois garante que a contratação esteja de acordo com as diretrizes e metas estabelecidas pela administração municipal para o período.

A inclusão desta necessidade no Plano de Contratações Anual demonstra um planejamento estratégico focado na assistência social e no atendimento das famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme previsto na Lei Municipal nº 038/14. Este planejamento antecipado possibilita uma gestão mais eficiente dos recursos públicos e das ações voltadas ao bem-estar da população.

- O processo administrativo nº 0000820240917000206 foi devidamente previsto no Plano de Contratações Anual, contribuindo para uma gestão integrada e coordenada das necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE.
- A contemplação desta contratação no plano anual reflete o compromisso da administração municipal com a transparência, a eficiência e a economicidade na aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021.
- O alinhamento com o Plano de Contratações Anual também facilita o monitoramento e a avaliação das ações previstas, permitindo ajustes e melhorias contínuas na execução das políticas públicas voltadas à assistência social.

Portanto, a contratação ora proposta está em consonância com o planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Tamboril-CE, garantindo que os objetivos e as metas estabelecidos para o exercício financeiro de 2024 sejam alcançados de maneira eficaz e eficiente.

## 10. Resultados pretendidos

A locação de um imóvel para aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, busca atingir os seguintes resultados:

- **Promoção da Dignidade Humana:** A principal meta da contratação é garantir a dignidade humana das famílias em situação de vulnerabilidade social, proporcionando habitação segura e adequada, conforme disposto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que enfatiza o interesse público e a moralidade nas contratações públicas.
- **Eficiência na Gestão de Recursos Públicos:** Utilizar os recursos públicos de forma eficiente e eficaz, assegurando que o valor investido na locação do imóvel gere um impacto positivo significativo na qualidade de vida das famílias beneficiadas, em linha com os princípios de economicidade e eficiência previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
- **Redução da Vulnerabilidade Social:** Contribuir para a redução da vulnerabilidade



- social, garantindo que famílias em condições adversas tenham acesso a moradia digna, o que promoverá estabilidade e segurança, aspectos essenciais para a recuperação e inserção social das famílias atendidas.
- **Melhoria das Condições de Vida:** Proporcionar melhoria nas condições de vida das famílias beneficiadas, oferecendo um ambiente residencial que atenda aos requisitos básicos de habitabilidade, como segurança, conforto e acesso a serviços essenciais.
  - **Transparência e Legalidade:** Assegurar que o processo de contratação ocorra de forma transparente e em conformidade com a legislação vigente, atendendo aos princípios da transparência e da legalidade estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
  - **Impactos Sociais Positivos:** Espera-se, em médio e longo prazo, que a iniciativa de aluguel social contribua para impactos sociais positivos, como a inclusão social, a redução da desigualdade e a promoção do desenvolvimento sustentável no município de Tamboril-CE.
  - **Obrigação de Fiscalização e Controle:** Implementar mecanismos de acompanhamento e fiscalização do imóvel locado, garantindo que as condições contratuais e os objetivos do programa de aluguel social sejam rigorosamente cumpridos, conforme destaca a necessidade de gestão de riscos e controle interno mencionada no parágrafo único do art. 11 da Lei nº 14.133/2021.
  - **Alinhamento com Planejamento Estratégico:** Alinhar o contrato de locação com o planejamento estratégico da Administração Municipal, promovendo uma gestão integrada e planejada das políticas públicas municipais voltadas à assistência social, em conformidade com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021.
  - **Prevenção de Impactos Ambientais:** Mitigar possíveis impactos ambientais associados à utilização do imóvel, assegurando que as medidas de conservação e eficiência energética sejam adotadas, conforme exige o inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

## II. Providências a serem adotadas

Para garantir a execução bem-sucedida da contratação de locação de um imóvel referente ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, as seguintes providências devem ser adotadas pela administração pública:

- **Análise Técnica e Vistoria do Imóvel:** Realizar uma vistoria técnica inicial do imóvel selecionado para assegurar que todas as condições técnicas e estruturais atendem aos requisitos definidos no estudo, garantindo a segurança e a adequação às necessidades das famílias.
- **Elaboração do Termo de Referência:** Desenvolver um termo de referência detalhado, contemplando todas as especificações e requisitos técnicos necessários para a contratação do imóvel, servindo de base para o contrato de locação.
- **Consulta aos Órgãos de Controle:** Consultar os órgãos de controle interno e externo para obter orientações e garantir que todos os procedimentos legais e regulamentares sejam seguidos durante o processo de contratação.
- **Preparação e Publicação do Edital:** Elaborar e publicar o edital de inexigibilidade eletrônica, seguindo todas as exigências legais para assegurar a transparência e a



- competitividade no processo de locação.
- **Formalização do Contrato:** Redigir e formalizar o contrato de locação, assegurando que todas as cláusulas previstas no termo de referência e na legislação vigente sejam contempladas, incluindo as responsabilidades de manutenção e conservação do imóvel tanto por parte do locador quanto do locatário.
  - **Plano de Acompanhamento:** Desenvolver um plano de acompanhamento e fiscalização para monitorar a situação do imóvel durante todo o período de locação, garantindo que as condições estabelecidas no contrato sejam rigorosamente cumpridas.
  - **Treinamento e Capacitação:** Proporcionar capacitação e treinamento aos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato para assegurar que estejam aptos a desempenhar suas funções com eficiência e conforme as normas vigentes.
  - **Coordenação com Assistência Social:** Coordenar com a Secretaria do Trabalho e Assistência Social para identificar as famílias que serão beneficiadas pelo programa de aluguel social, assegurando que o imóvel atenda suas necessidades e especificações.
  - **Plano de Contingência:** Estabelecer um plano de contingência para situações emergenciais que possam surgir durante a vigência do contrato, garantindo a continuidade da assistência às famílias beneficiárias de forma adequada e segura.
  - **Adequação às Normas de Acessibilidade:** Verificar se o imóvel atende às normas de acessibilidade vigentes e, se necessário, realizar as adaptações necessárias para garantir o acesso a pessoas com mobilidade reduzida ou deficiência.
  - **Documentação Completa:** Assegurar que toda a documentação necessária, incluindo alvarás, licenças e registros, esteja em conformidade com os requisitos legais e devidamente arquivada para consultas ou auditorias futuras.
  - **Comunicação às Partes Interessadas:** Manter uma comunicação clara e contínua com todas as partes interessadas, incluindo os fornecedores, as famílias beneficiadas e os órgãos de controle, para garantir a transparência e o cumprimento das obrigações contratuais.

## 12. Justificativa para adoção do registro de preços

A adoção do sistema de registro de preços está prevista na Lei 14.133/2021, que estabelece os critérios para sua utilização, de forma a garantir a economicidade e a eficiência nas compras e contratações públicas. No entanto, neste estudo técnico preliminar, a análise realizada aponta para a não adoção do sistema de registro de preços para a locação de imóvel referente ao aluguel social.

## 13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Com base na Lei nº 14.133/2021, não será admitida a participação de empresas na forma de consórcio para o processo de locação de imóvel referente ao aluguel social descrito neste Estudo Técnico Preliminar. Tal vedação está alinhada com os princípios da legalidade, da eficiência e da economicidade, conforme garantido pela referida legislação.



De acordo com a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 15, as normas para a participação de empresas em consórcio são estritamente regulamentadas. No entanto, considerando a presente contratação, destacam-se os seguintes pontos específicos que fundamentam a proibição da formação de consórcios:

- O objeto da contratação, sendo a locação de imóvel, não é compatível com a necessidade de participação conjunta de diversas empresas, visto que a administração já estabeleceu critérios técnicos claros e definidos para a escolha do imóvel de forma unívoca, sem complexidade técnica que justifique o envolvimento de múltiplas partes.
- A vedação à formação de consórcios garante maior clareza e simplicidade no processo de fiscalização e gestão contratual pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE. Tal medida facilita o acompanhamento direto e contínuo das obrigações contratuais, assegurando maior controle e responsabilidade individual do locador sobre o imóvel alugado.
- A proibição se fundamenta também no princípio da economicidade, pois evita a sobreposição de custos indiretos e administrativos que poderiam incorrer de uma gestão consorciada, resultando em uma locação mais vantajosa e econômica para a Administração Pública.
- É importante ressaltar o princípio da legalidade, previsto na Lei nº 14.133/2021, o qual assegura que a proibição de consórcios está em consonância com a necessidade de cumprimento estrito das normas legais, garantindo que o processo licitatório seja conduzido de forma íntegra e transparente.
- Por fim, tal vedação está em linha com o princípio da celeridade, uma vez que a simplificação do número de partes envolvidas pode agilizar o processo de contratação, permitindo que a Administração atenda mais rapidamente às necessidades emergenciais das famílias em situação de vulnerabilidade social contempladas pelo programa de aluguel social.

Em resumo, a Administração Pública do Município de Tamboril-CE, com base nos dispositivos da Lei nº 14.133/2021 e em seus princípios, posiciona-se contrária à participação de empresas na forma de consórcio para esta modalidade de contratação, visando a garantir maior eficiência, economicidade e clareza processual.

#### 14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação de um imóvel para aluguel social conforme as diretrizes da Lei Municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, inevitavelmente implica em impactos ambientais que devem ser cuidadosamente avaliados e mitigados. Baseando-se nos princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133/2021, especificamente no que tange à sustentabilidade e ao desenvolvimento nacional sustentável, os possíveis impactos ambientais e as respectivas medidas mitigadoras foram identificados e descritos a seguir:

- **Consumo de Energia:**

Impacto: O aumento do uso de energia no imóvel locado pode contribuir para a ampliação da pegada de carbono.

Medidas Mitigadoras: Instalação de lâmpadas LED e dispositivos de baixo



consumo energético. Realização de campanhas educativas junto aos beneficiários para a adoção de práticas de economia de energia.

- **Consumo de Água:**

Impacto: O uso contínuo da água pelos beneficiários pode resultar em desperdício de recursos hídricos.

Medidas Mitigadoras: Instalação de dispositivos economizadores de água, como torneiras e chuveiros com aeradores. Implementação de práticas de reutilização de água de chuva para fins não potáveis.

- **Geração de Resíduos Sólidos:**

Impacto: A ocupação do imóvel pode aumentar a produção de resíduos sólidos urbanos.

Medidas Mitigadoras: Implementação de um sistema de coleta seletiva de lixo e compostagem de resíduos orgânicos. Realização de campanhas de conscientização junto aos beneficiários sobre a importância da reciclagem e da redução de resíduos.

- **Qualidade do Ar:**

Impacto: O uso de aparelhos de ar-condicionado e outros equipamentos pode afetar a qualidade do ar interna e externamente.

Medidas Mitigadoras: Incentivo ao uso de ventilação natural sempre que possível. Manutenção periódica de aparelhos de ar-condicionado e filtros para assegurar seu funcionamento eficiente e reduzido impacto ambiental.

- **Adequação Estrutural:**

Impacto: Obras de adaptação ou reforma podem gerar resíduos de construção e renovação de espaços com materiais não sustentáveis.

Medidas Mitigadoras: Utilização de materiais de construção ecológicos e prática de gestão de resíduos de construção civil, priorizando a reutilização e reciclagem de materiais.

- **Ruído:**

Impacto: Atividades diárias e adaptação do imóvel podem gerar poluição sonora, afetando tanto os ocupantes quanto a vizinhança.

Medidas Mitigadoras: Implementação de isolamento acústico adequado durante reformas e manutenção do imóvel, além de orientação aos ocupantes sobre práticas de convivência que reduzam o nível de ruído.

Essas medidas mitigadoras foram elaboradas em conformidade com os artigos da Lei 14.133/2021, que incentivam a eficiência, a sustentabilidade e a responsabilidade ambiental nas contratações públicas. Dessa forma, busca-se assegurar que a locação do imóvel, além de atender à necessidade emergencial de moradia, também promova um desenvolvimento sustentável e responsável, minimizando os impactos ambientais



negativos e contribuindo para a qualidade de vida dos beneficiários e da comunidade local.

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

Após a análise detalhada de todos os aspectos considerados no Estudo Técnico Preliminar, posicionamo-nos favoravelmente quanto à viabilidade e razoabilidade da contratação de um imóvel para locação referente ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE.

A necessidade da contratação é clara e urgente, dado o objetivo de atender famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme descrito no item 1 deste documento. O atendimento dessa demanda está alinhado com a missão da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, que visa garantir a dignidade e o bem-estar dos cidadãos em condições adversas. A escolha do imóvel deverá atender aos requisitos técnicos específicos detalhados no decorrer deste estudo, garantindo um ambiente seguro, acessível e adequado para as famílias beneficiadas.

A pesquisa de mercado realizada, fundamentada nas diretrizes da Lei nº 14.133/2021, demonstrou que o valor de referência de R\$ 250,00 por mês para a locação do imóvel está compatível com os preços praticados no mercado local, conforme apurado através de consultas a imobiliárias, análise de contratos similares e cotações obtidas com fornecedores locais.

A solução proposta contempla a melhor alternativa para atender à necessidade de habitação emergencial de famílias em situação de vulnerabilidade social. A opção pela locação de um imóvel permite uma resposta rápida e eficiente às demandas dessas famílias, garantindo-lhes um espaço digno e seguro para moradia temporária.

Em relação aos resultados pretendidos, a contratação permitirá não apenas a melhoria da qualidade de vida das famílias atendidas, mas também a promoção de maior segurança, saúde e bem-estar aos beneficiários do programa de aluguel social. A economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros foram considerados e estão bem fundamentados nesse estudo.

Não foram identificados impactos ambientais significativos decorrentes desta contratação, mas medidas mitigadoras serão adotadas, quando necessárias, para garantir a sustentabilidade ambiental.

Em conformidade com o art. 18, § 1º da Lei nº 14.133/2021, todos os elementos exigidos foram abordados neste ETP, evidenciando que a contratação atende aos preceitos da viabilidade técnica e econômica. Portanto, considerando todos os aspectos abordados, somos favoráveis à contratação pela Administração Pública.



**Prefeitura de  
Tamboril**



Tamboril / CE, 19 de setembro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*Renato Mota Veras De Oliveira*  
RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA  
PRESIDENTE