

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 004.2024-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. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE, CPF 043.104.833-99. 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. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE, 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

A necessidade de contratação de locação de imóvel para fins de aluguel social, no município de São Gonçalo do Amarante - CE, emerge como uma medida imperativa para atender a Sra. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE, CPF 043.104.833-99, usuária da assistência social, bem como sua composição familiar. Esta demanda por aluguel



social visa proporcionar habitação digna e adequada, assegurando condições de vida que respeitem sua dignidade humana, bem-estar e a possibilidade de reintegração social e desenvolvimento pessoal e familiar. A localização estratégica do imóvel deve considerar a proximidade a serviços essenciais como escolas, centros de saúde, transporte público e áreas de lazer, garantindo assim não só um teto, mas também a integração da Sra. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE e de sua família à comunidade e aos recursos necessários para seu desenvolvimento socioeconômico.

Esta contratação se alinha aos princípios da eficiência e do interesse público (Art. 5º da Lei nº 14.133/2021), atendendo à necessidade urgente de prover condições habitacionais que contribuam para a retirada da beneficiária e sua família de situação de vulnerabilidade ou risco social. Destaca-se que a seleção do imóvel a ser locado deve cumprir criteriosamente com as exigências de segurança, acessibilidade e habitabilidade, conforme preconiza a legislação em vigor, incluindo a observância às normas técnicas de acessibilidade (ABNT NBR 9050) e segurança das instalações.

O propósito deste processo é, portanto, não apenas cumprir com um dever legal e moral da Administração Pública, mas principalmente promover um impacto social positivo, possibilitando à Sra. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE e sua família um novo começo, em um ambiente que suporte seu desenvolvimento e integração com dignidade e segurança. Tal medida reitera o compromisso do município de São Gonçalo do Amarante – CE com o desenvolvimento social e o bem-estar de seus cidadãos, adequando-se ao planejamento estratégico e às políticas públicas de assistência social em vigência.

3. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Assistencia Social	VITÓRIA CAVALCANTE BRAGA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição cuidadosa dos requisitos da contratação é fundamental para assegurar que a solução contratada atenda à necessidade pública de maneira eficiente, sustentável e com o desempenho adequado. Neste sentido, os requisitos devem ser abrangentes o suficiente para permitir a identificação da melhor solução disponível no mercado, ao mesmo tempo que promovem práticas de sustentabilidade e observam as regulações específicas aplicáveis, incluindo padrões de qualidade e desempenho que garantam a eficácia da contratação. A seguir, são especificados os requisitos necessários para a presente contratação:

- **Requisitos Gerais:** O imóvel deve atender às necessidades da Sra. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE e sua composição familiar, oferecendo segurança, acessibilidade, adequação de espaço e localização que facilite o acesso a serviços essenciais como escolas, transporte público e unidades de saúde.
- **Requisitos Legais:** A locação deve cumprir todas as legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis à locação de imóveis, incluindo, mas não se limitando, às normas de habitabilidade, segurança estrutural e acessibilidade



definidas pela ABNT NBR 9050.

- **Requisitos de Sustentabilidade:** Será dada preferência a imóveis com práticas sustentáveis, como sistemas de aproveitamento de água da chuva, energia solar e materiais de baixo impacto ambiental. É imperativo que o imóvel possua uma avaliação energética favorável, incluindo boa ventilação e iluminação natural, para garantir a redução do consumo de energia.
- **Requisitos da Contratação:** A contratação deverá garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso desde o início da locação, sem necessidade de reparos ou adaptações significativas antes da mudança da Sra. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE e sua família. Deve ser prevista a possibilidade de renovação do contrato, assegurando que a família possa contar com uma solução habitacional estável no longo prazo.

Encerrando, os requisitos para esta contratação foram cuidadosamente avaliados para garantir que a locação do imóvel atenda plenamente às necessidades da beneficiária e sua família, promovendo um alto padrão de qualidade de vida, acessibilidade e sustentabilidade. Tais requisitos são essenciais para o sucesso da contratação, e quaisquer especificações exageradas ou desnecessárias foram evitadas para não restringir indevidamente a competitividade do processo licitatório futuro.

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 FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE, CPF 043.104.833-99, 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.FRANCISCA LILIANE 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. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE.

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. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE 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. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE, 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 Francisca Liliane, 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. FRANCISCA LILIANE.

- **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. FRANCISCA LILIANE 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. FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE, 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 FRANCISCA LILIANE LIMA DUARTE.

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, 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

