



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Pedra Branca

24



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 079/2025



Unidade responsável

Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social

Proteção Municipal de Pedra Branca



Data

18/06/2025



Responsável

Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Municipal de Pedra Branca enfrenta um problema crítico de insuficiência de recursos disponíveis para atender adequadamente à demanda crescente por moradia digna destinada a famílias em situação de vulnerabilidade social. Esta situação é agravada pela incompatibilidade das estruturas atuais com os requisitos técnicos necessários para oferecer suporte adequado e seguro às famílias beneficiadas. O processo administrativo nº 079/2025 destaca que, sem a locação de um imóvel apropriado, haverá comprometimento significativo na prestação desse serviço social essenciais, afetando o interesse coletivo e o bem-estar comunitário, conforme preconizado no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Os impactos institucionais e sociais advindos da não concretização da contratação incluem a interrupção de um serviço essencial ao amparo social e o não cumprimento dos objetivos estratégicos de assistência social do município. Esta contratação é, portanto, uma medida de interesse público, essencial para evitar a deterioração da situação habitacional e a consequente exclusão social. A ausência do aluguel social adequado pode resultar em consequências severas, como o aumento da vulnerabilidade e a marginalização das famílias afetadas, comprometendo, de forma irreversível, a continuidade e integridade dos serviços prestados.

Os resultados pretendidos com a contratação incluem a continuidade eficaz dos serviços de assistência social, o apoio à modernização do serviço público oferecido, e a adequação às exigências legais e técnicas. Esses objetivos estão alinhados com as metas estratégia da Administração Municipal, como a melhoria do desempenho dos serviços sociais e a promoção do desenvolvimento sustentável local, que são fundamentais para a qualidade de vida dos residentes de Pedra Branca. A contratação desse imóvel é imprescindível para solucionar o problema identificado e alcançar os objetivos institucionais visados.

Rua: José Joaquim de Souza, 10 - Centro, Pedra Branca - CE, 63.630-000

CNPJ: 07.726.540/0001-04

E-mail: gabinete@pedrabranca.ce.gov.br | Tel.: (85) 9 9663-6465





Dessa forma, amparados pelas disposições dos arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021, a locação do imóvel se apresenta como medida urgente e necessária para que a Administração de Pedra Branca possa atender, de forma eficiente e eficaz, às necessidades das famílias em situação de vulnerabilidade social, garantindo o cumprimento de seu papel social e institucional.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Trabalho e Assistência Soc	MARCOS HENRIQUE ALENCAR

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação destina-se à locação de um imóvel para funcionamento de aluguel social, com o objetivo de proporcionar moradia digna a famílias em situação de vulnerabilidade social, vinculadas à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Pedra Branca. Essa necessidade é respaldada pela Lei Orgânica da Assistência Social e visa atender a um serviço essencial que compõe as políticas públicas de assistência e inclusão social, conforme sinalizado no Documento de Formalização da Demanda (DFD). Este benefício é um direito garantido por lei, crucial para o atendimento de urgências sociais, sendo um vetor essencial para a garantia de direitos básicos das famílias contempladas.

Para assegurar a qualidade e adequação do imóvel a ser locado, são exigidos padrões mínimos que incluem o cumprimento de critérios básicos de habitabilidade, segurança e acessibilidade, ajustados para atender ao perfil das famílias beneficiadas e em conformidade com os padrões nacionais de moradia. Estes critérios estão alicerçados nos princípios de eficiência, economicidade e planejamento, conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, garantindo que a escolha do imóvel observe custos e prazos competitivos para atendimento adequado à demanda pública.

A utilização de catálogo eletrônico de padronização foi analisada, porém, verificou-se a ausência de itens compatíveis com as especificidades necessárias para este contexto de vulnerabilidade social, o que justifica sua não aplicação. A indicação de marcas ou modelos específicos será evitada, respeitando-se o princípio da competitividade, salvo quando houver justificativa técnica clara, mitigando qualquer percepção de direcionamento no âmbito da licitação.

Esta contratação foi analisada à luz do Decreto nº 10.818/2021 e não caracteriza a aquisição de bem de luxo, enquadrando-se predominantemente no fornecimento de serviço assistencial básico para a população vulnerável. Exige-se que a execução do contrato possibilite entrega e funcionamento eficiente do imóvel alugado, o que inclui suporte técnico para ajustes necessários à moradia antes e durante a vigência contratual.

Considerando as orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, os aspectos de sustentabilidade serão integrados sempre que compatíveis com os requisitos do objeto, promovendo eficiência e menor impacto ambiental, mesmo que não priorizem esta contratação, dada a urgência e caráter essencial do serviço. A

Rua: José Joaquim de Souza, 10 - Centro, Pedra Branca - CE, 63.630-000

CNPJ: 07.726.540/0001-04

E-mail: gabinete@pedrabranca.ce.gov.br | Tel.: (85) 9 9663-6465



definição de tais requisitos tem como base técnica o DFD e está em estrita conformidade com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, particularmente os artigos 5º e 18, assegurando que este estudo técnico preliminar balize efetivamente a etapa de levantamento de mercado.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é crucial para o planejamento da contratação do objeto, visando prevenir práticas antieconômicas e embasar a solução contratual, alinhado aos princípios dos arts. 5º e 11. A presente contratação trata da locação de um imóvel para funcionamento de aluguel social, destinado a famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme descrito na "Descrição da Necessidade da Contratação". Esta análise embasa-se em uma pesquisa criteriosa, abrangendo fontes diversas para garantir a neutralidade e sistematicidade do estudo.

A pesquisa de mercado envolveu consultas a três potenciais fornecedores na região de Pedra Branca, que indicaram uma faixa de preços para locação de imóveis similares variando entre R\$ 500,00 e R\$ 700,00 mensais, dependendo do tamanho e da localização do imóvel. Os prazos para locação variam de seis meses a um ano, com possibilidade de renovação contratual. Além disso, foram analisadas contratações similares realizadas por outras prefeituras do estado do Ceará, observando-se contratos na faixa de R\$ 550,00 a R\$ 650,00 mensais. Dados complementares foram obtidos de painéis de preços e sites especializados em locação de imóveis, confirmando essa faixa de preço praticada no mercado local.

No que tange a inovações, destaca-se a opção por imóveis sustentáveis, que oferecem métodos de construção mais econômicos e ecológicos, como o uso de energias renováveis e materiais de construção reciclados. A adoção desse tipo de imóvel pode potencialmente reduzir custos operacionais a longo prazo e alinhar-se a práticas de sustentabilidade.

A análise comparativa das alternativas considerou os seguintes critérios: para bens duráveis, a opção por locação se mostrou mais adequada, dado o dinamismo do mercado imobiliário local e a necessidade de flexibilidade, sem imobilizar capital em aquisição. Entre as opções de imóveis, aqueles localizados em áreas de fácil acesso aos serviços públicos foram priorizados, garantindo melhor viabilidade operacional e atendimento às necessidades das famílias contempladas.

A alternativa selecionada, que envolve a locação direta de um imóvel, mostraram-se mais vantajosa em termos de eficiência e economicidade, com custo total de propriedade limitado e alinhamento ao 'Resultados Pretendidos'. A disponibilidade e flexibilidade do mercado de locação são compatíveis com as necessidades identificadas, e a sustentação econômica desta alternativa é reforçada pela possibilidade de mudança rápida de imóvel frente a alterações nas demandas sociais ou orçamentárias.

Em conclusão, recomenda-se a abordagem de locação direta de imóvel como a mais eficiente e transparente para este contexto. Esta decisão assegura competitividade e atende ao interesse público preconizado na Lei nº 14.133/2021, maximizando o uso dos recursos disponíveis e garantindo a melhor solução para a Prefeitura Municipal de



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Pedra Branca

27

✓

Pedra Branca.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a locação de um imóvel para funcionar como aluguel social, direcionado a uma família em situação de vulnerabilidade social, conforme a necessidade identificada pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Pedra Branca. Esta solução visa garantir moradia digna para famílias vulneráveis, em conformidade com os critérios estabelecidos na Lei Orgânica da Assistência Social.

A solução compreende a locação de um imóvel que atenda aos requisitos mínimos de segurança, acessibilidade e conforto, contemplando aspectos como localização acessível, estrutura física adequada e condições sanitárias satisfatórias. Além disso, o imóvel deverá estar em consonância com normas e regulamentos municipais de habitação e servir ao propósito de acolhimento temporário e seguro para as famílias selecionadas pelo programa de aluguel social.

A escolha por locação se justifica pela economia de recursos públicos, considerando que uma aquisição ou construção de imóvel apresentaria custos mais elevados e não atenderia ao caráter imediato e flexível que a demanda requer. A análise de mercado confirma a viabilidade econômica desta modalidade, evidenciada por valores compatíveis e práticas já adotadas por outros municípios de porte e características semelhantes.

Em conclusão, a solução atende integralmente à necessidade identificada, assegurando condições dignas de moradia para a população em vulnerabilidade social, em alinhamento com os princípios de eficiência e interesse público, conforme estipulado pela Lei nº 14.133/2021. Esta abordagem é considerada a mais adequada tanto técnica quanto operacionalmente, respaldada pelos levantamentos mercadológicos realizados e corroborada pela economicidade e praticidade inerentes ao aluguel social.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, PARA FUNCIONAMENTO DE ALUGUEL SOCIAL	12,000	Mês

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, PARA FUNCIONAMENTO DE ALUGUEL SOCIAL	12,000	Mês	600,00	7.200,00

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\$ 7.200,00 (sete mil, duzentos reais)

Rua: José Joaquim de Souza, 10 - Centro, Pedra Branca - CE, 63.630-000

CNPJ: 07.726.540/0001-04

E-mail: gabinete@pedrabranca.ce.gov.br | Tel.: (85) 9 9663-6465



8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial do parcelamento do objeto, de acordo com o art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, visa examinar a viabilidade e a vantagem desta prática para a Administração ao considerar seus impactos sobre a ampliação da competitividade e a eficiência, conforme os princípios do art. 5º. O parcelamento deve ser promovido quando tecnicamente possível, conforme descrito na 'Seção 4 - Solução como um Todo'. Assim, a necessidade de locação de um imóvel para aluguel social deve considerar se a divisão por itens, lotes ou etapas contribuiria para a eficiência e economicidade gerais.

Ao analisar a possibilidade de parcelamento, observa-se que o mercado oferece fornecedores especializados em componentes distintos do objeto, o que pode impulsionar a competitividade (art. 11) e a eficiência econômica. A indicação prévia neste processo sugere a possibilidade de parcelamento por itens, possibilitando melhores condições para aproveitar fornecedores locais, conforme a pesquisa de mercado. Além disso, a divisão pode facilitar a gestão logística ao responder às demandas dos setores interessados e melhorar a capacidade de atendimento técnico.

Contudo, ao comparar com a execução integral, verifica-se que essa abordagem poderia oferecer maior economia de escala e eficiência na gestão contratual, conforme art. 40, §3º. A execução consolidada assegura uma operação sistêmica e integrada, preservando a compatibilidade e funcionalidade operacional (inciso II), além de garantir padronização e manter a exclusividade de fornecedor, conforme exige o inciso III. Isso reduz riscos inerentes à integridade técnica e favorece a solidez na responsabilidade contratual.

A decisão sobre o parcelamento ou execução integral impacta diretamente na gestão e fiscalização do contrato. A execução consolidada simplificaria o gerenciamento, favorecendo a uniformidade na responsabilidade técnica e diminuindo a complexidade administrativa, enquanto o parcelamento, embora intensifique o controle descentralizado, poderia sobrecarregar a capacidade institucional de acompanhamento, contrariando os princípios de eficiência do art. 5º.

Diante do exposto, recomenda-se a execução Integral como a alternativa mais vantajosa à Administração. Essa decisão está alinhada aos 'Seção 10 - Resultados Pretendidos', priorizando a economicidade e a competitividade (arts. 5º e 11), e respeitando os critérios previstos no art. 40 da Lei nº 14.133/2021.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação em questão tem como objeto a locação de um imóvel para funcionamento de aluguel social, destinada a atender famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme descrito na necessidade de contratação. Este tipo de solução destina-se a assegurar moradia digna a populações vulneráveis, inserindo-se assim no interesse público e respeitando os princípios de legalidade e economicidade, conforme artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Não foi identificado um Plano de Contratação Anual (PCA) para este processo administrativo, o que pode ser justificado por demandas imprevistas ou emergenciais, relacionadas à urgência em prover

Rua: José Joaquim de Souza, 10 - Centro, Pedra Branca - CE, 63.630-000

CNPJ: 07.726.540/0001-04

E-mail: gabinete@pedrabranca.ce.gov.br | Tel.: (85) 9 9663-6465



soluções habitacionais para famílias em vulnerabilidade. Como ação corretiva, prevê-se a inclusão desta contratação na próxima revisão do PCA, buscando alinhar futuras demandas com o planejamento estratégico e com os instrumentos desenvolvidos pela administração, como Plano Diretor de Logística Sustentável (PLS) e Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI). O alinhamento parcial, associado às medidas corretivas propostas, evidencia o esforço contínuo em promover resultados vantajosos, garantindo eficiência e competitividade no processo licitatório, alinhando-se aos resultados pretendidos pela contratação e respeitando a transparência no planejamento público, de acordo com o artigo 11 da citada legislação.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do imóvel para aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Pedra Branca visa alcançar benefícios diretos que refletem uma gestão eficiente e otimizada dos recursos institucionais. Em conformidade com os artigos 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021, espera-se que a solução adotada não apenas atenda à necessidade pública de proporcionar moradia digna a famílias em situação de vulnerabilidade social, como também promova a economicidade por meio da redução de custos operacionais associados à locação. A escolha do imóvel será fundamentada na pesquisa de mercado que identificou opções que oferecem melhor custo-benefício, permitindo minimizar despesas com manutenção e maximizar a utilização do espaço, conforme previsto nos princípios de planejamento, eficiência e economicidade do art. 5º. Nesta perspectiva, o aproveitamento racional dos recursos materiais será garantido pela seleção de um imóvel cujo layout atenda efetivamente às necessidades dos usuários finais, enquanto os recursos humanos serão otimizados via capacitações específicas para a gestão eficiente do imóvel contratado.

Por outro lado, a gestão financeira será aprimorada pela análise criteriosa dos custos unitários e ganhos de escala resultantes de uma negociação vantajosa, conforme os parâmetros de competitividade do art. 11. Expectativa-se que o uso de um Instrumento de Medição de Resultados (IMR) ou mecanismos semelhantes assegurem um acompanhamento contínuo dos benefícios alcançados, podendo ser quantificados em termos como porcentagem de economia ou redução de horas de trabalho, justificando assim a aplicação do recurso público e alinhando os objetivos da contratação com as metas institucionais mencionadas no art. 11 explicitamente.

Embora a natureza da demanda possa apresentar desafios para estimativas precisas, uma justificativa técnica servirá para contextualizar as escolhas feitas e apontar como estão direcionadas a promover o melhor uso dos recursos alocados. Em última análise, a locação do imóvel não apenas materializa um suporte decisivo para as famílias beneficiadas, como demonstra compromisso com a eficiência administrativa projetada na base legal vigente, contribuindo para um impacto positivo e mensurável, que servirá como alicerce para o termo de referência em conformidade com o art. 6º, inciso XXIII.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X

Rua: José Joaquim de Souza, 10 - Centro, Pedra Branca - CE, 63.630-000

CNPJ: 07.726.540/0001-04

E-mail: gabinete@pedrabranca.ce.gov.br | Tel.: (85) 9 9663-6465



da Lei nº 14.133/2021, serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos de resultados pretendidos, mitigando riscos e promovendo o interesse público, com base na descrição da necessidade da contratação. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado, como instalação de infraestrutura e adequação de espaço físico, serão descritos justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Essas providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, conforme a norma ABNT (NBR 14724:2011), destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos. A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato, conforme art. 116 da Lei, será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento assegurará os resultados previstos, segmentado por perfis de gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução. Subentendendo metodologia e, se aplicável, utilizando listas ou cronogramas conforme ABNT, essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, quando houver, para evitar comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados. As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança eficiente, alinhadas a resultados pretendidos, sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto, como no caso de objeto simples que dispensa ajustes prévios.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A análise da contratação para um imóvel destinado ao aluguel social para famílias em situação de vulnerabilidade social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Pedra Branca sugere a avaliação das modalidades contratuais disponíveis à luz dos princípios e objetivos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021. A descrição da necessidade da contratação evidencia um caráter específico e único para a locação do imóvel, sugerindo que a demanda não se enquadra em padrões de repetitividade ou incerteza de quantitativos que justifiquem a implementação do Sistema de Registro de Preços (SRP). Tais características são mais compatíveis com uma contratação tradicional, onde a segurança jurídica e a objetividade no atendimento de uma necessidade pontual se destacam.

Economicamente, a contratação direta oferece uma abordagem mais alinhada à natureza singular da demanda. Enquanto o SRP pode ser vantajoso para a aquisição de insumos contínuos ou serviços periódicos devido à economia de escala e preços pré-negociados, a contratação isolada para o aluguel social reflete um uso mais eficiente de recursos ao focar em um objeto específico. O levantamento de mercado e a demonstração da vantajosidade econômicas proporcionam suporte para essa abordagem, considerando que os preços podem ser adaptados especificamente às condições locais, ao contrário do registro de preços que demandaria cotação pré-existente e replicável.

Operacionalmente, a gestão de um contrato baseado em SRP demanda uma estrutura planejada para contratações futuras, como destaca o art. 18, §1º, inciso V.

Rua: José Joaquim de Souza, 10 - Centro, Pedra Branca - CE, 63.630-000

CNPJ: 07.726.540/0001-04

E-mail: gabinete@pedrabranca.ce.gov.br | Tel.: (85) 9 9663-6465



Dado que não há registro de um Plano de Contratação Anual para este processo administrativo e considerando a especificidade do objeto da demanda, não se verifica uma necessidade de adotar o SRP nesta ocasião. Adicionalmente, a capacidade administrativa para gestão de uma solução específica com segurança e eficiência aponta para uma contratação direta ou licitação específica, em conformidade com o art. 11 ao assegurar um resultado mais vantajoso para a Administração.

Concluindo, a recomendação para a presente contratação é de não adoção do Sistema de Registro de Preços. Em vez disso, uma licitação específica ou, se juridicamente justificável, uma contratação direta é mais adequada para atingir os resultados pretendidos, maximizando a eficiência dos recursos e atendendo ao interesse público conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

A participação de consórcios na contratação do objeto em questão é analisada de forma abrangente, considerando os aspectos técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos delineados pelos artigos 5º, 15 e 18, §1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021. A regra, conforme o art. 15, estabelece a admissão de consórcios, exceto em casos onde o Estudo Técnico Preliminar (ETP) apresente vedação fundamentada. Ao avaliar a viabilidade e vantajosidade dos consórcios, considera-se a capacidade de somar especialidades e recursos financeiros, o que pode ser vantajoso em contratações de alta complexidade técnica. No entanto, a natureza específica deste processo, destinado à locação de um imóvel para fins de aluguel social, geralmente não demanda a multiplicidade de competências que justificaria o consórcio. A simplicidade e a continuidade do fornecimento tornam a participação consorciada **incompatível**, dado que um único fornecedor pode atender de forma suficiente as necessidades estabelecidas, garantindo eficiência e economicidade, conforme art. 5º.

Dentre os desafios da participação de consórcios estão o aumento da complexidade na gestão e fiscalização contratual, além do protocolo de comprometimento de constituição e liderança de consórcio exigido pelo art. 15. A responsabilidade solidária e as condições de habilitação econômico-financeira incrementadas entre 10% a 30% podem ser benéficas, mas não se aplicam, considerando que a natureza do serviço em questão não apresenta as complexidades técnicas associadas a consórcios. Além disso, a participação múltipla ou isolada pode comprometer a isonomia entre os licitantes e a execução eficiente, conforme os princípios de segurança jurídica e de interesse público determinados pelos arts. 5º e 11. Deste modo, a exclusão de consórcios é avaliada como mais adequada, alinhando-se aos resultados pretendidos que incluem a eficiência, economicidade, e segurança jurídica, garantindo a execução objetiva e simplificada do contrato. A decisão é tecnicamente fundamentada no ETP e nas condições especificadas no art. 15, priorizando o interesse público envolvido na locação do imóvel para aluguel social.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e/ou interdependentes é essencial para garantir

Rua: José Joaquim de Souza, 10 - Centro, Pedra Branca - CE, 63.630-000

CNPJ: 07.726.540/0001-04

E-mail: gabinete@pedrabranca.ce.gov.br | Tel.: (85) 9 9663-6465



que a Administração Pública execute suas ações de forma integrada e eficiente. Ao identificar contratos que compartilham objetos semelhantes ou que são necessários para o funcionamento adequado da solução proposta, a Administração pode planejar suas aquisições evitando duplicidades, reduzindo custos e melhorando a coordenação e implementação das soluções. Essa abordagem é coerente com os princípios de eficiência e economicidade, conforme estabelecido no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Durante a investigação sobre a locação do imóvel para funcionamento do aluguel social, não foram identificadas contratações passadas, atuais ou planejadas que tenham relação direta com a solução pretendida em termos de quantidade, logística ou operação. Não há contratos vigentes que necessitem de transição ou ajustamento, e nenhuma contratação futura foi planejada que possa ser consolidada ou que dependa desta locação específica. Ademais, os prazos, quantidades e especificações técnicas atuais já estão configurados para atender à presente necessidade da secretaria, sem depender de pré-requisitos como propriedades adicionais ou serviços auxiliares.

Concluindo, esta análise não encontrou a existência de contratações correlatas ou interdependentes que demandem mudanças nos aspectos levantados. Portanto, as características técnicas e quantitativas da locação planejada permanecem inalteradas. A ausência de contratos relacionados indica a necessidade de continuar com o planejamento vigente, assegurando-se sempre de que novas oportunidades de integração e otimização sejam exploradas, conforme avançam outras etapas do processo de contratação.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação para locação de imóvel destinado ao funcionamento de aluguel social implica considerar potenciais impactos ambientais ao longo de seu ciclo de vida, como o consumo de energia e geração de resíduos, conforme o art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. Baseando-se na necessidade da contratação e na pesquisa de mercado, identifica-se a importância de antecipar ações para garantir a sustentabilidade (art. 5º). Durante a ocupação do imóvel, impactos como o uso intensivo de energia elétrica e água devem ser avaliados. Requisitos técnicos sustentáveis, como a instalação de sistemas de eficiência energética (ex.: selo Procel A) e equipamentos economizadores de água, são medidas que podem ser adotadas.

A logística reversa para resíduos gerados, como materiais de limpeza biodegradáveis ou o manejo apropriado de lixo, deve ser incorporada, conforme diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e o planejamento sustentável (art. 12). Além disso, a implementação de iniciativas para redução do consumo de recursos naturais (ex.: utilização de insumos recicláveis) deve ser considerada, equilibrando as dimensões econômica, social e ambiental.

Estas medidas serão integradas ao termo de referência (art. 6º, inciso XXIII) visando à competitividade e a proposta mais vantajosa (art. 11), sempre cientes da capacidade administrativa do município para implementá-las, ou do necessário planejamento para obter o licenciamento ambiental, em conformidade com o art. 18, §1º, inciso XII. Assim, tais medidas mitigadoras são essenciais para reduzir impactos ambientais, otimizar recursos e satisfazer os 'Resultados Pretendidos', promovendo



sustentabilidade e eficiência, como preconizado no art. 5º. Na ausência de impactos significativos, a caracterização técnica fundamentará essa condição para bens de uso imediato.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente análise fundamenta-se na avaliação detalhada dos dados técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos conduzidos ao longo do Estudo Técnico Preliminar para a locação de um imóvel destinado a funcionamento de aluguel social, destinado a famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme consolidado nos instrumentos legais e normativos previstos na Lei nº 14.133/2021, especificamente nos arts. 5º, 6º, inciso XXIII, 11, 18, §1º, inciso XIII, e 40.

A contratação proposta, focada na locação de um imóvel para garantir moradia digna a famílias em vulnerabilidade social, revela-se viável e essencial sob a perspectiva do interesse público, atendendo aos princípios de legalidade, eficiência e economicidade. Este posicionamento apoia-se em resultados obtidos na pesquisa de mercado, que indicaram disponibilidade de imóveis adequados às necessidades identificadas, assim como adequação ao preço de mercado vigente, garantindo, desse modo, vantagem para a Administração Pública.

As quantidades estimadas e o valor da contratação foram estabelecidos conforme critérios de custo-benefício, refletindo a pressuposta sustentabilidade financeira e operacional do projeto, demonstrando além disso alinhamento criterioso com os objetivos estabelecidos no art. 11 da Lei, os quais asseguram a seleção da proposta mais vantajosa e evitam práticas antieconômicas.

Além disso, as diretrizes operacionais, evidenciadas na pesquisa de mercado e nas análises legais, conferem segurança jurídica às decisões tomadas. Ressalta-se que os aspectos de sustentabilidade e mitigação de riscos foram abordados e considerados, assegurando o cumprimento do planejamento estratégico previsto no art. 40. Só assim se conclui pela lógica da economicidade e adequação da solução proposta ao contexto da cidade de Pedra Branca.

Considerando a avaliação sistemática dos dados e elementos apresentados, recomenda-se a realização da contratação como planejado, ciente de que as decisões aqui expostas por via deste ETP fundamentam corretamente o Termo de Referência, conforme exigido pelo art. 6º, inciso XXIII. Caso surjam novas informações que modifiquem as premissas originais, sugere-se reavaliação das ações, sempre respeitando as diretrizes legais e operacionais estabelecidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Pedra Branca

34



Pedra Branca / CE, 18 de junho de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Lucas Nascimento Silva
Lucas Nascimento Silva

MEMBRO

Tiago Magalhães do Nascimento
TIAGO MAGALHÃES DO NASCIMENTO

MEMBRO

Bruna Vitoriano Sindeaux
BRUNA VITORIANO SINDEAUX

MEMBRO