

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 020.2024-SAS

1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi elaborado com a finalidade de subsidiar o processo administrativo de contratação nº 020.2024-SAS, cujo objeto é a locação de um imóvel destinado ao aluguel social no município de São Gonçalo do Amarante, Ceará. Este imóvel será destinado a abrigar a Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa, CPF 064.028.573-27, usuária da assistência social, e sua composição familiar.

Conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, especificamente no artigo 6º, inciso XX, e no §1º do artigo 18, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) caracteriza a primeira etapa do planejamento de uma contratação pública. Este documento é essencial para a definição do interesse público envolvido e para a identificação da melhor solução para a demanda apresentada. Ademais, o ETP serve de base para a elaboração subsequente do termo de referência ou projeto básico, caso a contratação se mostre viável.

A contratação, neste caso, é motivada pela necessidade de garantir a proteção social e habitacional da Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa e sua família, que se encontram em situação de vulnerabilidade socioeconômica. A família é composta pelo companheiro Carlos Eduardo Silva da Conceição, de 33 anos, e dois filhos, um de 3 anos e outro de 1 ano. Considerando a falta de uma renda fixa para o custeio de aluguel e a inadequação do imóvel atual, torna-se imperativa a locação de um novo imóvel que atenda às suas necessidades básicas e promova o bem-estar da família.

O processo administrativo em questão segue todas as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, com a modalidade de licitação definida como Inexigibilidade Eletrônica, fundamentada no Art. 74, inciso V, da referida lei. A locação de imóvel por aluguel social é uma medida pontual e temporária, destinada a atender emergencialmente as necessidades habitacionais das famílias em vulnerabilidade, até que soluções mais definitivas possam ser implementadas.

Este estudo busca, portanto, fornecer uma análise detalhada sobre a necessidade da contratação, os requisitos específicos do imóvel, levantamentos de mercado, estimativas de valores, entre outros elementos que possibilitem a concretização de uma contratação vantajosa e eficiente para a administração pública, sempre respeitando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, e economicidade previstos na legislação vigente.

2. Descrição da Necessidade da Contratação



O presente Estudo Técnico Preliminar visa atender à necessidade de locação de um imóvel para a Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa, CPF 064.028.573-27, usuária da assistência social do município de São Gonçalo do Amarante – CE. Essa necessidade é fundamentada pela demanda emergencial de abrigar a referida cidadã juntamente com sua composição familiar, composta pelo cônjuge Carlos Eduardo Silva da Conceição, de 33 anos, e seus dois filhos, um de 3 anos e outro de 1 ano de idade. A família encontra-se em situação de vulnerabilidade socioeconômica, sem condições de arcar com despesas de moradia de forma adequada às suas necessidades básicas.

Atualmente, a família reside em uma moradia alugada pelo valor de R\$200,00 mensais, a qual não atende plenamente às suas necessidades de espaço e conforto, sendo marcada por condições inadequadas que comprometem o bem-estar e a segurança dos membros familiares, principalmente das crianças pequenas. A aquisição de um novo imóvel através de locação é, portanto, essencial para proporcionar um ambiente digno e saudável para a família, alinhando-se ao compromisso da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante com a proteção social e a promoção da qualidade de vida de seus cidadãos.

O imóvel a ser locado deve estar situado no município de São Gonçalo do Amarante – CE, preferencialmente em áreas com fácil acesso a serviços essenciais, como mercados, farmácias, escolas e unidades de saúde. Além disso, é indispensável que a proximidade ao transporte público seja considerada um diferencial positivo, facilitando o deslocamento da família e o acesso a oportunidades de emprego e educação.

Especificamente, o imóvel precisa contar com, no mínimo, dois quartos, possibilitando a acomodação adequada de todos os membros da família, um espaço interno que permita a adequada disposição dos móveis e assegure um ambiente seguro para as crianças. Estes critérios visam garantir que a Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa e sua família possam desfrutar de um ambiente seguro, confortável e que atenda às suas necessidades básicas, promovendo bem-estar e qualidade de vida.

3. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Assistencia Social	VITÓRIA CAVALCANTE BRAGA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente seção visa descrever os requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução, observando critérios e práticas de sustentabilidade, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho. Os requisitos foram determinados conforme as leis ou regulamentações específicas, garantindo que a contratação atenda plenamente às necessidades da Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa e sua composição familiar, o imóvel deve estar localizado no município de São Gonçalo do Amarante – CE, ter fácil acesso a serviços essenciais como mercados, farmácias, escolas e unidades de saúde, Proximidade de acesso ao transporte público será considerada um diferencial positivo e o imóvel deve possuir no mínimo dois quartos para acomodar adequadamente todos os membros da família.



Os requisitos acima foram estabelecidos com o objetivo de atender plenamente às necessidades da Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa e sua família, sem frustrar o caráter competitivo da futura licitação. Esses requisitos são considerados essenciais e foram definidos com base na especificidade da demanda e nos padrões mínimos de qualidade e desempenho, sempre observando as práticas de sustentabilidade e as normativas legais aplicáveis.

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. MARIA FLÁVIA FERREIRA BARBOSA, CPF 064.028.573-27, 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. MARIA FLÁVIA FERREIRA BARBOSA 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. FLÁVIA; 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. FLÁVIA 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	300,00	3.600,00
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\$ 3.600,00 (três mil, seiscentos reais)

9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Será pago mensalmente, conforme exposto no laudo técnico.



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 pretendida para a locação de imóvel visando o aluguel social no município de São Gonçalo do Amarante – CE, destinado a abrigar a Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa e sua composição familiar, objetiva alcançar os seguintes resultados:

- 1. **Garantia de Moradia Digna:** Prover uma habitação que ofereça segurança, conforto e acessibilidade, princípios fundamentais conforme a Lei nº 14.133/2021. A moradia adequada é essencial para a promoção da dignidade humana e melhoria da qualidade de vida da usuária e sua família.
- 2. **Proximidade a Serviços Essenciais:** Facilitar o acesso a serviços essenciais como mercados, farmácias, escolas e unidades de saúde, conforme estabelecido nos requisitos da contratação. A proximidade a transporte público também é um diferencial positivo, promovendo maior integração social e independência.
- 3. **Redução da Vulnerabilidade Socioeconômica:** Atender a uma família que se encontra em situação de vulnerabilidade, oferecendo uma solução habitacional que minimize riscos sociais e econômicos, conforme princípios de interesse público e probidade administrativa garantidos pela Lei nº 14.133/2021.
- 4. **Eficiência e Economicidade:** Assegurar que a solução proposta seja a mais eficiente e econômica possível, conforme o princípio da economicidade, maximizando o uso dos recursos públicos e evitando sobrepreço. A referência de valor estipulada em R\$ 300,00 mensais está alinhada com os preços praticados no mercado local.
- 5. **Alinhamento com Políticas Públicas Locais:** Integrar a solução às políticas públicas de habitação e assistência social do município, colaborando para os objetivos do planejamento estratégico municipal.
- 6. **Promoção de Sustentabilidade:** Considerar possíveis impactos ambientais e adotar medidas mitigadoras, conforme prescrições legais sobre sustentabilidade e desenvolvimento nacional sustentável.

Atingir estes resultados fortalecerá a atuação da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante na promoção de uma política de assistência social efetiva e humanizada, garantindo a aplicação dos princípios da legalidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

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. Flávia, mas também a conformidade do



processo de contratação com a legislação vigente.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A contratação de locação de imóvel para aluguel social, destinado a abrigar a Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa e sua composição familiar, apesar de ser uma atividade de baixo impacto ambiental, requer a consideração de alguns aspectos para assegurar que a ocupação do imóvel seja realizada de maneira sustentável e harmoniosa com o meio ambiente. Considerando os princípios da economicidade, da transparência, do planejamento e da sustentabilidade, estabelecidos na Lei 14.133/2021, são analisados os possíveis impactos e respectivas medidas mitigadoras:

1. Impacto: Consumo de Energia Elétrica

Aumento do consumo de energia elétrica devido à ocupação do imóvel.

- **Medida Mitigadora:** Promoção do uso de lâmpadas de LED e aparelhos eletrodomésticos de alta eficiência energética. Incentivo à prática de hábitos de consumo consciente de energia, como apagar as luzes quando não estiverem em uso e utilizar eletrodomésticos fora dos horários de pico.

2. Impacto: Consumo de Água

Elevação do consumo de água com a entrada dos novos moradores.

- **Medida Mitigadora:** Instalação de dispositivos economizadores de água em torneiras, chuveiros e vasos sanitários. Realização de campanhas educativas sobre a importância da economia de água.

3. Impacto: Geração de Resíduos Sólidos

Maior produção de resíduos domésticos devido à nova ocupação.

- **Medida Mitigadora:** Implementação de um sistema de coleta seletiva de resíduos sólidos. Orientação dos moradores para a separação correta dos resíduos para reciclagem.

4. Impacto: Adequação às Normas Ambientais

Adequação do imóvel às regulamentações ambientais.

- **Medida Mitigadora:** Verificação de que o imóvel cumpre todas as normas e regulamentos ambientais locais. Realização de eventuais ajustes necessários antes da ocupação.

5. Impacto: Poluição Sonora

Possibilidade de aumento de ruídos, afetando a vizinhança.

- **Medida Mitigadora:** Sensibilização dos novos moradores quanto à importância de manter níveis de ruídos baixos e adequados, respeitando horários de silêncio e boas práticas de convivência.

Ao adotar essas medidas mitigadoras, espera-se assegurar que a locação do imóvel tenha um impacto ambiental mínimo, estando em consonância com os princípios da



Lei 14.133/2021. É imperativo que haja contínuo monitoramento e revisão dessas práticas para garantir a sustentabilidade e a adequação às normativas vigentes.

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após uma análise detalhada das informações apresentadas e considerando os aspectos técnicos, econômicos e sociais envolvidos, posicionamo-nos favoravelmente à viabilidade e razoabilidade da contratação para a locação de imóvel com a finalidade de aluguel social destinado a abrigar a Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa e sua composição familiar.

Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, especificamente no que dispõe o artigo 18, §1º, I, esta contratação atende claramente à necessidade pública de garantir condições dignas de habitação para uma família em situação de vulnerabilidade socioeconômica, conforme o levantamento de dados da Secretaria de Assistência Social e do Setor de Habitação.

A análise de mercado realizada corrobora a estimativa de valor da contratação, validando que o valor de referência de R\$ 300,00 mensais é condizente com as condições e critérios estipulados pela administração. Este valor foi definido com base nos parâmetros do artigo 23 da Lei 14.133/2021, assegurando compatibilidade com os valores praticados no mercado e observando as peculiaridades locais.

Além disso, a contratação, partindo da modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, fundamentada no artigo 74, V da Lei 14.133/2021, destaca-se pela sua eficiência e economia, uma vez que a rápida resolução desse processo irá mitigar a situação de emergência social da família da Sra. Maria Flávia Ferreira Barbosa, sem negligenciar os princípios da economicidade e do interesse público.

Desta forma, a contratação proposta é não somente viável como também razoável, atuando dentro dos parâmetros legais estabelecidos e promovendo a eficácia no atendimento das necessidades básicas de moradia da beneficiária. Portanto, é recomendada a aprovação deste processo administrativo para a locação do imóvel, procedendo-se às demais etapas necessárias para a formalização contratual.



São Gonçalo do Amarante / CE, 4 de julho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
Maria Fabiola Alves de Castro
PRESIDENTE

assinado eletronicamente
Wyllian Cristian Nobre de Sousa
MEMBRO

assinado eletronicamente
Deisiany Maria Almeida Barbosa
MEMBRO

assinado eletronicamente
ALANNA DE ABREU RODRIGUES ROCHA
MEMBRO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 408-257-6634
PÁGINA: 7 DE 7

