

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 040.2024-SAS

#### 1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) visa fundamentar a necessidade de locação de imóvel com a finalidade de aluguel social, conforme o disposto na Lei nº 14.133/2021, para abrigar a Sra. Maria de Fátima dos Santos e sua composição familiar, residentes no município de São Gonçalo do Amarante - CE. Este estudo caracteriza o interesse público envolvido e busca estabelecer a solução mais viável e eficiente para atender às demandas da assistência social local, garantindo que todo o processo esteja pautado nos princípios da transparência, economicidade e eficiência.

São Gonçalo do Amarante, localizado no estado do Ceará, possui um índice significativo de cidadãos em situação de vulnerabilidade socioeconômica. A contratação de locação de imóvel para aluguel social se mostra uma medida imprescindível para a promoção do bem-estar e suporte àqueles mais necessitados, conforme as diretrizes estabelecidas pela Secretaria de Assistência Social do município.

Este ETP, estruturado conforme o artigo 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021, apresenta a descrição detalhada da necessidade da contratação, levantamento do mercado, solução proposta, estimativas financeiras, resultados pretendidos e demais considerações pertinentes, de modo a viabilizar uma contratação justa e de acordo com os interesses públicos.

#### 2. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade de contratação de locação de imóvel fundamenta-se no compromisso da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante - CE, de proporcionar condições mínimas de dignidade e proteção social à Sra. Maria de Fátima dos Santos e sua composição familiar, composta por um filho e um neto, que são atendidos pela rede municipal de ensino e acompanhados pelo Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

A Sra. Maria de Fátima dos Santos encontra-se em situação de vulnerabilidade social, necessitando, portanto, do suporte do aluguel social para garantir uma moradia adequada e segura para sua família. Este auxílio é essencial para minimizar os impactos das adversidades socioeconômicas enfrentadas pela família, promovendo assim a inclusão social e a melhoria de suas condições de vida, conforme preconizado pelas políticas públicas de assistência social.



A locação do imóvel é, portanto, de caráter emergencial e visa atender ao interesse público, proporcionando suporte habitacional a uma cidadã e sua família que dependem do amparo da administração municipal para assegurar sua dignidade e bem-estar.

### 3. Área requisitante

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

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para contratação da Locação de imóvel destinado a abrigar a Sra. Maria de Fatima dos Santos, CPF 026.691.973-10, os seguintes requisitos se fazem necessários:

- O imóvel deverá ser preferencialmente do tipo residencial e estar localizado na área urbana;
- Condições do Imóvel: Deve estar em boas condições de habitabilidade, segurança e higiene, não necessitando de reformas ou reparos significativos.
- Comodidades: O imóvel deve, no mínimo, possuir dois quartos, sala, cozinha, banheiro e , além de acesso a serviços básicos como água, energia elétrica e coleta de lixo.
- Baixo Consumo de Água: Presença de dispositivos que reduzam o consumo de água, como torneiras e chuveiros com redutores de vazão.
- Período: Contrato de locação inicialmente previsto para 12 meses, podendo ser prorrogado conforme necessidade e avaliação da administração pública.

Por fim, o imóvel precisa ser acessível.

### 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 de Fátima dos Santos, CPF: 026.691.973-10, que se encontra em situação de vulnerabilidade social.

Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução



exige o aluguel do imóvel para atender a família da Sra. Maria de Fátima dos Santos, que se encontra em situação de vulnerabilidade social.

## 6. Descrição da solução como um todo

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para a abrigar a Sra. Maria de Fatima dos Santos, CPF 026.691.973-10. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

## 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



Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

## 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, a autoridade competente. Vale ressaltar que a contratação se compatibiliza com os demais instrumentos de planejamento.

## 11. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos pela locação do imóvel para aluguel social destinado à Sra. Maria de Fátima dos Santos e sua composição familiar são os seguintes:

1. Garantir moradia digna à Sra. Maria de Fátima dos Santos e sua família, cumprindo com o disposto na política pública de assistência social do município de São Gonçalo do Amarante - CE.
2. Reduzir a vulnerabilidade socioeconômica da família beneficiada, proporcionando um ambiente seguro e estável que favoreça seu desenvolvimento social.
3. Melhorar a qualidade de vida da Sra. Maria de Fátima dos Santos e sua composição familiar, assegurando que tenham acesso a infraestrutura básica, como saneamento, educação e saúde, fatores essenciais para a sua integração social.
4. Atender aos princípios da economicidade, eficiência e eficácia, conforme preconizado na Lei 14.133/2021, garantindo que a locação do imóvel seja realizada de maneira transparente e vantajosa para a administração pública.

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel são os benefícios diretos que o órgão almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

## 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. Maria de Fátima dos Santos e sua composição familiar, mas também a conformidade do processo de contratação com a legislação vigente.

## 13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras



Não se aplica.

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

Após a análise detalhada das informações e elementos providos durante a fase preparatória do Estudo Técnico Preliminar, cumpre-nos agora estabelecer um posicionamento conclusivo acerca da viabilidade e razoabilidade da Locação destinado a abrigar a Sra. Maria de Fatima dos Santos, CPF 026.691.973-10.

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

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

#### EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*assinado eletronicamente*

Maria Fabiola Alves de Castro  
PRESIDENTE

*assinado eletronicamente*

Deisiany Maria Almeida Barbosa  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*

ALANNA DE ABREU RODRIGUES ROCHA  
MEMBRO

