



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº
0000820240401000320

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Prefeitura Municipal de Tamboril, por meio da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, identificou a necessidade premente de locação de um imóvel destinado a impulsionar o Programa de Aluguel Social na referida municipalidade. Esta demanda se fundamenta na intenção de proporcionar moradia adequada e acessível às famílias ou indivíduos em situação de vulnerabilidade social, conforme delineado pela Lei Municipal nº 038/14.

O Programa de Aluguel Social possui o objetivo estratégico de garantir o direito à habitação e promover a integração social, por meio do acesso a moradias dignas, seguras e sanitariamente adequadas. A locação de um imóvel adequado se apresenta como uma medida eficaz para atender a essa necessidade, fornecendo um espaço que possa servir de moradia temporária para essa parcela da população, enquanto soluções habitacionais permanentes estão sendo desenvolvidas.

Adicionalmente, a escolha por locar um imóvel se justifica pela flexibilidade que este mecanismo oferece, permitindo uma resposta rápida e eficiente às necessidades habitacionais emergenciais, sem os custos e a demora associados à construção de novas unidades habitacionais. A flexibilidade no uso do espaço também permite adaptar-se às mudanças nas demandas populacionais e nos programas de suporte social, com potencial para expandir ou modificar a oferta de moradia conforme as necessidades evoluem.

Portanto, a contratação para locação de um imóvel destinado ao Programa de Aluguel Social não só atende a um critério de urgência social, como também se alinha aos princípios de eficiência, economicidade e eficácia administrativa, seguindo o estabelecido pela Lei 14.133/2021. Este esforço demanda um estudo técnico preliminar minucioso que assegure a escolha do melhor imóvel disponível no mercado, capaz de atender às especificações técnicas e às necessidades dos beneficiários do programa, a fim de otimizar os recursos públicos e maximizar os benefícios sociais.

2. Área requisitante

Área requisitante

Secretaria do Trabalho e Acao Social

Responsável

JÉSSICA RAYANE DA SILVA GOMES



3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição dos requisitos de contratação é uma etapa crucial que visa assegurar a seleção da solução mais adequada para atender à necessidade da administração pública, garantindo a eficácia da contratação e o aproveitamento ótimo dos recursos públicos. A elaboração desses requisitos deve estar pautada por critérios e práticas de sustentabilidade, conformidade com legislações e regulamentações aplicáveis, bem como pela busca de padrões elevados de qualidade e desempenho. Tais medidas são essenciais para promover o desenvolvimento sustentável (Art. 5º, Lei 14.133/2021), e assegurar que a contratação contribua tanto para a satisfação das necessidades imediatas da administração quanto para a preservação dos interesses de longo prazo da sociedade.

Requisitos Gerais:

- Capacidade de o imóvel locado atender efetivamente ao programa de aluguel social.
- Flexibilidade do imóvel para adequações estruturais visando acessibilidade e segurança, com mínimo impacto ambiental.
- Aderência às normativas municipais relacionadas à locação de imóveis para fins sociais.

Requisitos Legais:

- Conformidade com as disposições da Lei 14.133/2021, especialmente nos aspectos ligados ao planejamento, transparência e sustentabilidade das contratações.
- Atendimento a todos os requisitos de segurança, acessibilidade e uso conforme estabelecido pela legislação municipal, estadual e federal aplicável.
- Cumprimento das normas técnicas brasileiras relativas à construção e manutenção de imóveis.

Requisitos de Sustentabilidade:

- Implementação de práticas de gestão de resíduos e reciclagem.
- Desempenho energético otimizado, incluindo, quando possível, o aproveitamento de energia solar passiva e iluminação natural.
- Uso de materiais de construção sustentáveis e/ou certificados.

Requisitos da Contratação:

- Localização do imóvel que garanta acessibilidade aos serviços públicos essenciais como educação, saúde e transporte.
- Infraestrutura adequada para abrigar o número estimado de beneficiários, conforme levantamento técnico-social.
- Condições sanitárias, elétricas e hidráulicas em plena conformidade com as normas técnicas vigentes.
- Áreas de convivência que promovam a integração social dos beneficiários.

Para atender à necessidade especificada, é imprescindível que a contratação cumpra com os requisitos listados, priorizando a eficiência, eficácia e sustentabilidade da solução contratada. Requisitos exagerados ou desnecessários devem ser evitados para não comprometer a competitividade e acessibilidade do processo licitatório. A observação desses critérios assegura uma contratação alinhada não só com as



necessidades imediatas da Administração Pública, mas também com princípios de responsabilidade socioambiental e governança pública eficiente.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado para a contratação de um imóvel destinado ao programa de aluguel social pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, identificou as seguintes principais soluções de contratação junto aos fornecedores e órgãos públicos:

- Contratação direta com o proprietário do imóvel;
- Contratação por meio de imobiliárias ou empresas especializadas em gestão de imóveis;
- Formas alternativas de contratação, como parcerias público-privadas (PPPs) para a construção de imóveis destinados exclusivamente a programas de aluguel social.

Após análise detalhada, considerando a necessidade precisa da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de encontrar um imóvel que atenda às especificações técnicas e dimensões necessárias para a implementação eficaz do programa de aluguel social, além de critérios de localização, segurança e condições sanitárias adequadas, conclui-se que a solução mais adequada para esta contratação é a contratação direta com o proprietário do imóvel. Esta opção apresenta vantagens significativas como:

- Maior flexibilidade nas negociações diretas, permitindo um ajuste mais fino aos requisitos da contratação;
- Redução de custos operacionais e de intermediações, uma vez que elimina a necessidade de comissões pagas a imobiliárias ou a terceiros;
- Possibilidade de inspeção e adequação do imóvel de acordo com as necessidades específicas do programa de aluguel social antes da efetivação da contratação;
- Aceleração no processo de contratação, essencial para atendimento rápido às demandas sociais do município.

A opção pela contratação direta com o proprietário do imóvel também se harmoniza com o princípio de economicidade e de eficiência, destacados no Art. 5º da Lei 14.133, visando o maior aproveitamento dos recursos públicos e a obtenção da solução mais vantajosa e adequada ao interesse público.

5. Descrição da solução como um todo

A locação de um imóvel destinado ao programa de Aluguel Social, em conformidade com a Lei Municipal nº 038/14, compreende a necessidade de atender às demandas de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social em Tamboril - CE. Considerando os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021, a escolha desta solução baseia-se em um estudo técnico preliminar aprofundado, que demonstrou ser esta a opção mais eficiente e adequada disponível no mercado para satisfazer as necessidades e objetivos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social.

Conforme o art. 18, § 1º, inciso I da Lei 14.133/2021, a descrição da necessidade da



contratação deve ser fundamentada em estudo técnico preliminar, que claramente caracterize o interesse público envolvido e apresente a melhor solução. A seleção deste imóvel específico para locação surge como a mais adequada após extenso levantamento de mercado, análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar, cumprindo com os requisitos enumerados no inciso V da mesma seção legal. Tal processo garante que a solução escolhida promova o equilíbrio entre custo, eficiência e eficácia.

Além disso, o objeto deste ETP está alinhado aos objetivos e princípios da licitação, como assegura o art. 11 da Lei 14.133/2021, destacando-se, neste caso, a seleção de proposta que gere resultado de contratação vantajoso para a Administração Pública e que promova tratamento isonômico e justa competição, evitando sobrepreço ou preços inexequíveis. A adoção de uma solução de locação imobiliária para o programa Aluguel Social leva em consideração a urgência e a importância de providenciar moradias dignas e acessíveis às famílias vulneráveis, o que também reflete os princípios da eficiência e do interesse público explicitados no art. 5º da Lei 14.133/2021.

O processo de seleção considerou diversos critérios essenciais, como localização estratégica, segurança, condições sanitárias e acessibilidade, garantindo a adequação do imóvel aos fins a que se destina o programa de Aluguel Social. Essa escolha detalhada visa assegurar que os recursos públicos sejam aplicados de maneira a obter o máximo de benefícios sociais, econômicos, e ambientais possíveis, abordando diretamente a problemática da vulnerabilidade social em Tamboril - CE.

A locação do imóvel proposto é, portanto, justificada pela sua adequação às necessidades especificadas pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social, capacidade de atender à demanda estimada de beneficiários e pelas condições vantajosas e adequadas em comparação com outras opções disponíveis no mercado. Esta solução demonstra ser a mais efetiva para atingir os resultados pretendidos pelo programa de Aluguel Social, proporcionando moradias seguras e acessíveis às famílias em situação de vulnerabilidade, em plena consonância com os princípios de publicidade, eficiência, economicidade e desenvolvimento sustentável preconizados pela Lei 14.133/2021.

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 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 DE TAMBORIL - CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
------	-----------	------	------	---------------	----------------



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 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 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

A análise detalhada realizada para determinar a viabilidade do parcelamento do objeto - locação de um imóvel referente ao aluguel social, segundo a Lei nº 14.133/2021, resultou na decisão pelo não parcelamento. Embora a legislação preconize o parcelamento como uma forma de ampliar a competitividade e permitir um melhor aproveitamento do mercado, esta opção, para o caso em análise, revelou-se tecnicamente inviável e contrária aos interesses públicos por diversas razões:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Foi verificado que o objeto da licitação - a locação de um imóvel para fins de aluguel social - é tecnicamente indivisível sem prejuízos para a sua funcionalidade e os resultados pretendidos pela Administração. Separar a locação em múltiplos contratos, visando diferentes fornecedores, comprometeria a gestão eficiente e unificada do programa de aluguel social, tornando a coordenação logística mais complexa e custosa.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A análise demonstrou que o parcelamento não é economicamente vantajoso, tendo em vista que a segmentação do objeto resultaria em aumentos proporcionais de custos operacionais e administrativos, contrariando o princípio da economicidade e eficiência nos gastos públicos.
- **Economia de Escala:** Confirmou-se que o não parcelamento assegura a manutenção da economia de escala, evitando a elevação de custos que seria inevitável caso houvesse divisão. Esse acréscimo de despesas superaria qualquer benefício potencial da divisão, impactando negativamente a viabilidade financeira do projeto.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Embora o parcelamento possa, em outras situações, propiciar maior competitividade e participação de fornecedores de menor porte, neste caso específico, tal fragmentação prejudicaria a efetiva adequação e personalização do imóvel às necessidades do programa de aluguel social, podendo resultar na seleção de imóveis que não atendam inteiramente aos critérios estabelecidos pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril – CE.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Dadas as particularidades do objeto em questão, conclui-se que o parcelamento acarretaria prejuízos significativos, como a perda de economia de escala e impactos negativos na gestão e nos resultados pretendidos, justificando-se plenamente a decisão pelo não parcelamento. Esta é reforçada pela análise do mercado imobiliário específico para este tipo de locação, que demonstrou ser mais eficiente concentrar esforços em um único processo de locação, garantindo assim o cumprimento dos requisitos de localização, segurança, condições sanitárias e de acessibilidade necessários.



Assim, com base em dados concretos sobre o mercado, estudos de viabilidade, análises técnicas e no pleno atendimento aos princípios da administração pública e às disposições da Lei nº 14.133/2021, a decisão pelo não parcelamento do objeto se mostra não apenas justificada, mas, sobretudo, necessária para o sucesso do programa de aluguel social e para a promoção do interesse público.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O processo de contratação para a 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 de Tamboril - CE, está em plena concordância e alinhamento com o Plano de Contratações Anual da entidade para o exercício financeiro em questão. Este planejamento, devidamente aprovado e integrado às diretrizes orçamentárias do município de Tamboril - CE, prevê expressamente a necessidade de contratação de serviços e locações que visam ao suporte e à assistência social com base nas diretrizes governamentais para o fortalecimento de políticas públicas voltadas à população em situação de vulnerabilidade.

O alinhamento com o Plano de Contratações Anual reflete uma gestão por competências, conforme estipula o artigo 7º da Lei nº 14.133/2021, e demonstra o cumprimento dos princípios de planejamento e eficiência exigidos pela normativa para a execução de licitações e contratações públicas. Nesse sentido, a contratação proposta atende à expressa previsão no plano anual e está alinhada com os objetivos estratégicos da Administração Pública Municipal de Tamboril - CE, sendo parte essencial das ações previstas para o fortalecimento do sistema de assistência social no município.

Destaca-se, portanto, que a execução deste contrato é uma das prioridades do referido plano anual, o qual foi elaborado com base em uma análise detalhada das necessidades da população e do contexto social em que a Secretaria do Trabalho e Assistência Social está inserida. A seleção desta contratação, fundamentada em um estudo técnico preliminar rigoroso, evidencia não só a necessidade, mas também a melhor solução para atendimento ao público-alvo do programa de aluguel social, garantindo a maximização dos recursos públicos e o atendimento eficaz das necessidades identificadas.

10. Resultados pretendidos

A contratação para locação de um imóvel destinado ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal Nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril – CE, objetiva garantir a efetivação de políticas públicas de amparo a famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, promovendo assim o bem-estar social e a inclusão social. Com esse intuito, espera-se alcançar os seguintes resultados, fundamentados na Lei nº 14.133/2021:

- Otimização da Eficiência dos Recursos Públicos: Conforme art. 5º, é imprescindível que a contratação promova a economicidade e a eficiência na gestão dos recursos públicos, assegurando que o imóvel locado ofereça as condições



necessárias para o atendimento adequado aos beneficiários do Programa de aluguel social, otimizando a aplicação do orçamento destinado à iniciativa.

- **Atendimento Efetivo ao Interesse Público:** Seguindo o art. 6º, inciso XX e art. 18, I, espera-se que a contratação esteja diretamente alinhada com o interesse público, proporcionando aos cidadãos em condição de vulnerabilidade um suporte habitacional que contribua significativamente para a melhoria da sua qualidade de vida, conforme preconizado pela legislação e pelo planejamento público municipal.
- **Promoção da Justiça Social:** A contratação visa ao cumprimento dos princípios da Administração Pública, como moralidade, impessoalidade e eficiência (art. 5º), enfatizando o papel social da locação do imóvel como ferramenta de justiça social, ao garantir moradia digna às populações mais carentes, em consonância com os requisitos da lei de licitações.
- **Desenvolvimento Nacional Sustentável:** Alinhando-se ao art. 5º, visa-se promover, também, o desenvolvimento nacional sustentável, garantindo que o imóvel locado atenda a preceitos de sustentabilidade, impactando positivamente no desenvolvimento socioeconômico da região e promovendo práticas que respeitem o meio ambiente.
- **Transparência e Controle:** De acordo com o art. 12, o processo deverá ser marcado pela transparência e possibilitará o devido controle social, garantindo que toda a sociedade possa acompanhar e fiscalizar a correta aplicação dos recursos e a adequação do imóvel locado às necessidades do programa de aluguel social.
- **Segurança Jurídica e Respeito às Normativas:** Quer-se, por fim, assegurar a observância à segurança jurídica e ao cumprimento das normativas aplicáveis, conforme estabelecido no art. 5º e subsequentes da Lei nº 14.133/2021, garantindo que todas as etapas da contratação até a execução do contrato locatício sejam realizadas em estrita conformidade com a legislação.

Assim, a contratação pretendida busca integrar de maneira efetiva as finalidades sociais da Administração Pública com a legislação vigente, promovendo uma gestão pública responsável, transparente e voltada para o atendimento eficaz das necessidades da população mais vulnerável de Tamboril - CE.

II. Providências a serem adotadas

Para garantir a eficácia e efetividade do processo de locação do imóvel destinado ao programa de aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, diversas providências administrativas e técnicas deverão ser adotadas pela Prefeitura Municipal de Tamboril, conforme delineado abaixo:

- **Levantamento de Requisitos e Especificidades do Imóvel:** Realizar um levantamento detalhado dos requisitos técnicos, de localização e de acessibilidade necessários para o imóvel destinado ao projeto, considerando as necessidades dos beneficiários, em conformidade com a Lei Municipal nº 038/14.
- **Planejamento Orçamentário:** Definir e alocar os recursos orçamentários necessários para a contratação, seguindo as estimativas de custo apuradas e considerando a necessidade de manutenção do imóvel, sob os princípios da economicidade e da eficiência, conforme estabelecido nos Arts. 5º e 23 da Lei nº 14.133/2021.
- **Definição do Processo Licitatório:** Escolher a modalidade de licitação mais



apropriada para a contratação, assegurando a transparência e a obtenção do melhor custo-benefício para a administração pública, em consonância com as diretrizes do Art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

- **Elaboração e Divulgação do Edital:** Preparar um edital de licitação claro e objetivo, com todas as especificações técnicas e jurídicas do imóvel a ser locado, incluindo critérios de seleção e de julgamento, seguindo os requisitos estabelecidos pelo Art. 12 da Lei nº 14.133/2021.
- **Mobilização de Equipe Técnica:** Designar uma equipe técnica qualificada para a condução do processo licitatório e para a fiscalização do contrato de locação, cumprindo as disposições do Art. 7º da Lei nº 14.133/2021.
- **Controle e Fiscalização:** Estabelecer rotinas de controle e fiscalização adequadas para assegurar que a execução do contrato esteja alinhada com as especificações técnicas e com o cumprimento das obrigações legais e contratuais, efetivando os mecanismos de governança das contratações públicas conforme o Art. 11, Parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.
- **Capacitação e Preparo da Equipe de Gestão:** Providenciar a capacitação da equipe responsável pela gestão e fiscalização do contrato, garantindo a adequação à legislação aplicável e às melhores práticas na área de contratações públicas.
- **Análise e Mitigação de Riscos:** Realizar uma análise criteriosa dos riscos associados à contratação e à execução do contrato, desenvolvendo estratégias para sua mitigação, em alinhamento com o Art. 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021.

Estas providências são fundamentais para assegurar que a locação do imóvel destinado ao programa de aluguel social em Tamboril - CE seja realizada de maneira eficaz, transparente e que atenda às expectativas da administração pública e às necessidades dos beneficiários do programa.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A decisão da Prefeitura Municipal de Tamboril - CE em não adotar o sistema de registro de preços para a 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, fundamenta-se nos parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133, de abril de 2021. A análise para a não adoção dessa modalidade considerou os aspectos e características específicas da contratação, em alinhamento com os princípios e objetivos dessa legislação.

Conforme o artigo 83 da Lei nº 14.133/2021, a existência de preços registrados não obriga a Administração a contratar, facultando a realização de licitação específica para a aquisição pretendida, desde que devidamente motivada. Essa flexibilidade permite à Administração optar pela modalidade de contratação que melhor atenda aos seus interesses e às necessidades públicas, especialmente quando o objeto do contrato não se encaixa nas vantagens proporcionadas pelo registro de preços.

Os motivos específicos que justificam a não adoção do sistema de registro de preços para esta contratação são:

- **Natureza Única do Objeto:** A locação de um imóvel específico para atender ao programa de aluguel social possui características particulares que não se alinham



com a padronização e a generalização típicas das contratações realizadas pelo registro de preços. A seleção do imóvel depende de critérios de localização, adequação e acessibilidade, não sendo prático ou eficiente estabelecer um registro de preços para tal fim.

- **Demanda Pontual:** A necessidade da locação é específica e pontual, não se enquadrando na periodicidade ou na recorrência que justificaria a formação de um registro de preços. Conforme o Art. 85 da Lei nº 14.133/2021, um dos requisitos para contratações pelo sistema de registro de preços é a "necessidade permanente ou frequente" do objeto a ser contratado, condição que não se aplica ao caso em questão.
- **Viabilidade Econômica:** A análise de viabilidade econômica indicou que a locação direta de um imóvel, por meio de licitação na modalidade de inexigibilidade eletrônica, com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se mais vantajosa e eficiente para a Administração Pública, garantindo a seleção da proposta mais alinhada às necessidades do programa de aluguel social, em termos de localização, características estruturais e condições financeiras.

Portanto, a decisão de não adotar o sistema de registro de preços para esta contratação está em consonância com os princípios de eficiência, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, assegurados pela Lei nº 14.133/2021. Tal escolha demonstra a gestão cuidadosa e responsável dos recursos públicos, priorizando a adequação às demandas específicas da população e o atendimento efetivo aos beneficiários do programa de aluguel social.

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

Atendendo aos princípios e objetivos fundamentais estabelecidos pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que regulamenta as licitações e contratações públicas, e considerando a especificidade e objetivos do processo administrativo em questão, voltados para a locação de um imóvel referente ao aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, posicionamo-nos contra a participação de empresas na forma de consórcio.

Conforme estabelece o art. 15 da Lei nº 14.133/2021, a participação de empresas em consórcio é permitida, salvo vedação expressamente justificada no processo de licitação. Entretanto, dadas as características singulares do objeto licitatório em análise - locação de um imóvel para fins sociais - justifica-se a vedação da participação de consórcios de empresas por uma série de razões técnicas e legais específicas para este caso:

- **Complexidade Administrativa:** A gestão contratual de um consórcio demanda uma complexidade administrativa maior, especialmente em contratações focadas em objetivos sociais precisos e temporalmente urgentes como é o caso do aluguel social. A concentração de responsabilidades em uma única empresa facilita a comunicação e a tomada de decisões ágeis e assertivas.
- **Agilidade e Eficiência:** A locação de um imóvel para atendimento à população em vulnerabilidade requer procedimentos operacionais simples e rápidos, algo que pode ser comprometido pela estrutura de um consórcio, que por natureza envolve a coordenação entre múltiplas partes, podendo resultar em atrasos e ineficiências.



- Responsabilidade Jurídica: A clareza na atribuição de responsabilidades é crítica em contratações públicas. No contexto de um consórcio, a responsabilidade compartilhada entre os consorciados pode levar a ambiguidades, no caso de inadimplemento ou necessidade de acionamento de garantias.
- Foco no Objeto Contratual: Dada a especificidade da contratação – aluguel de imóvel para fins sociais – a figura do consórcio poderia desfocar do objetivo primordial da contratação, diluindo a especialidade e o comprometimento das empresas com o escopo social em questão.

Diante do exposto e fundamentado na jurisprudência da Lei nº 14.133/2021, concluímos pela inviabilidade e desaconselhamento da participação de empresas na forma de consórcio para o presente processo licitatório. Tal posicionamento alinha-se aos princípios de eficiência, eficácia e efetividade, visando o melhor interesse público e garantindo a adequada e célere realização do programa de aluguel social proposto.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Em consonância com o que determina a Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 em seu Art. 18, §1º, inciso XII, é imperativo considerar no planejamento de contratações públicas, os aspectos relacionados ao meio ambiente, em especial os impactos ambientais que possam ser gerados pelo objeto contratual e as devidas medidas mitigadoras. Esta seção, portanto, é dedicada a descrever as medidas adotadas para prevenir, reduzir ou compensar quaisquer potenciais adversidades no ambiente que poderiam ser induzidas pela atividade contratada para a locação de um imóvel referente ao aluguel social em Tamboril - CE.

- Medidas Mitigadoras Propostas: Para assegurar que o projeto esteja alinhado às melhores práticas de sustentabilidade e respeito ao meio ambiente, a contratação propõe medidas que incluem, mas não se limitam a, a promoção de uso eficiente e racional dos recursos naturais, implementação de sistemas de eficiência energética no imóvel locado, priorização de materiais de construção e de acabamento com menor impacto ambiental, e a adoção de políticas de gestão de resíduos sólidos.
- Sustentabilidade: A escolha do imóvel levará em consideração a sua capacidade de adaptação a práticas sustentáveis, com potencial para incorporação de tecnologias verdes, visando a redução da pegada ecológica e promovendo um ambiente mais saudável e menos impactante.
- Capacitação e Conscientização: Estão previstas ações de capacitação para os beneficiários do programa de aluguel social e para equipe de gestão do imóvel, buscando promover a conscientização acerca da importância de práticas sustentáveis no dia a dia, contribuindo assim para a preservação ambiental a longo prazo.
- Monitoramento e Avaliação Contínua: A implementação de um plano de monitoramento que permita a avaliação contínua do desempenho ambiental do imóvel locado, assegurando a conformidade com as medidas mitigadoras propostas e a possibilidade de ajustes conforme necessário.

Em observância ao proposto pelo Art. 18, §1º, inciso XII da Lei 14.133/2021, o presente planejamento reconhece a importância de incorporar a sustentabilidade ao processo de contratação, alinhando-se assim não apenas às disposições legais, mas também ao



compromisso com o desenvolvimento nacional sustentável e a responsabilidade socioambiental.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após uma análise detalhada e considerando os preceitos e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, chegamos a um posicionamento conclusivo altamente favorável quanto à viabilidade e razoabilidade da contratação para a locação de um imóvel destinado ao aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE.

O Art. 6º da Lei nº 14.133/2021 estabelece a necessidade de assegurar um procedimento de contratação que atenda aos princípios da eficiência e da economicidade, além de garantir o atendimento das necessidades da Administração Pública de maneira mais vantajosa. A contratação proposta alinha-se a estes princípios, oferecendo uma solução efetiva para as demandas sociais atuais do município de Tamboril - CE, atendendo às necessidades urgentes de moradia para a população em situação de vulnerabilidade, e fazendo uso prudente dos recursos públicos.

Adicionalmente, conforme o disposto no Art. 18 da mesma Lei, a fase preparatória mostrou clara compatibilidade do projeto com o plano de contratações anual, conforme exigido para garantir que todas as contratações da Administração Pública estejam alinhadas ao planejamento estratégico e orçamentário estabelecido. Este alinhamento confirma a viabilidade administrativa e a adequação da proposta em relação aos objetivos a longo prazo do município.

Importa destacar também que o processo de contratação observa as diretrizes do Art. 23, ao garantir que o valor estimado para a locação do imóvel esteja em conformidade com os valores de mercado, assegurando que a Administração Pública não assumirá encargos financeiros desproporcionais ou injustificados, o que reitera a razoabilidade do ato de contratação.

A adoção de critérios rígidos para a seleção do imóvel, considerando-se a localização, acessibilidade, segurança e as condições sanitárias, conforme apontado pelas especificações técnicas mínimas, está em plena conformidade com o Art. 12, que aborda a necessidade de orçamento detalhado e especificação clara do objeto contratado para evitar ambiguidades e garantir a transparência do processo licitatório.

Conclui-se, portanto, que a contratação proposta para a locação de um imóvel para aluguel social é não apenas viável do ponto de vista técnico e econômico, como também fundamental para a promoção do bem-estar social e desenvolvimento sustentável do município de Tamboril - CE. Desta forma, a presente análise corrobora a instrução pela prossecução da contratação, em consonância com os valores e princípios previstos na Lei nº 14.133/2021.



**Prefeitura de
Tamboril**



Tamboril / CE, 3 de abril de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Renato Mota Veras De Oliveira
RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA
PRESIDENTE