



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº**  
**0000820240401000520**

**1. Descrição da Necessidade da Contratação**

A Prefeitura Municipal de Tamboril, através da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, identifica a premente necessidade de locação de um imóvel destinado à implementação do programa de Aluguel Social. Este programa visa oferecer moradia digna a famílias em situação de vulnerabilidade social ou que se encontram desabrigadas devido a situações de emergência ou calamidade pública. O intuito é assegurar a essas famílias um espaço adequado, seguro e acessível, enquanto se trabalha em soluções habitacionais permanentes.

A escolha do imóvel segue critérios específicos estabelecidos na Lei Municipal nº 038/14, que orienta acerca das condições mínimas necessárias para garantir o bem-estar, a segurança e a adequada integração social das famílias beneficiadas. O programa não só pretende atender às necessidades básicas de habitação, mas também fomentar a inclusão social, através de um espaço que possibilite o acesso a serviços públicos essenciais como saúde, educação e transporte.

Neste contexto, a contratação de locação de um imóvel adequado se faz necessária e urgente, considerando a crescente demanda por serviços de assistência social, especialmente em decorrência de eventos recentes que exacerbaram as condições de vulnerabilidade de muitas famílias no município. Portanto, a contratação visa não apenas cumprir um papel social primordial de assistência, mas também alinhar-se ao compromisso da Administração Pública com a promoção da dignidade humana e o desenvolvimento social sustentável, conforme preconizado na Lei nº 14.133/2021.

**2. Área requisitante**

Área requisitante	Responsável
Secretaria do Trabalho e Acao Social	JÉSSICA RAYANE DA SILVA GOMES

**3. Descrição dos Requisitos da Contratação**

A escolha da solução ótima para a contratação de um imóvel destinado ao aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril deve ser pautada na análise criteriosa de requisitos essenciais que assegurem a adequação ao interesse público, a sustentabilidade, a observância às regulamentações específicas e padrões mínimos de



qualidade e desempenho. Esta abordagem permitirá não apenas o cumprimento da função social desse aluguel mas também a promoção de práticas responsáveis do ponto de vista ambiental, econômico e social, em consonância com o art. 5º da Lei 14.133/2021.

#### Requisitos Gerais

- Localização estratégica que facilite o acesso ao transporte público e às redes de serviço essenciais, como saúde e educação.
- Espaço físico com área útil mínima de 200m<sup>2</sup> adequado para o acolhimento, privacidade e realização das atividades propostas pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social.
- Infraestrutura compatível com a realização de atividades sociais, incluindo áreas de atendimento individualizado, salas multifuncionais e espaços de convivência.

#### Requisitos Legais

- Conformidade com todas as normativas municipais relativas à locação de imóveis, bem como às legislações estaduais e federais aplicáveis, incluindo as normas de acessibilidade e segurança.
- Obtenção e manutenção de todos os alvarás e licenças necessários para a operação do local conforme o uso pretendido.

#### Requisitos de Sustentabilidade

- Adoção de práticas que minimizem o impacto ambiental do imóvel, incluindo, mas não se limitando a, sistemas de economia de água e energia.
- Promover a reciclagem de resíduos e o uso de materiais sustentáveis na manutenção e eventuais adaptações do imóvel.

#### Requisitos da Contratação

- Proposta econômica vantajosa e alinhada com os valores praticados no mercado para imóveis de características similares, assegurando uma gestão eficiente dos recursos públicos.
- Flexibilidade contratual para possíveis ajustes no prazo de locação, visando adaptar-se às mudanças nas políticas de assistência social e na demanda por aluguel social.
- Qualidade e estado de conservação do imóvel que não demandem grandes reformas também são requisitos fundamentais, assegurando prontidão na utilização e redução de custos adicionais.

Os requisitos listados são essenciais para a contratação de um imóvel que atenda com eficiência e eficácia à necessidade de implementação do programa de aluguel social, em consonância com a Lei Municipal N° 038/14 e a Lei N° 14.133/2021. Esta seleção criteriosa assegura que além do cumprimento das exigências legais e técnicas, a contratação contribuirá de forma sustentável para o bem-estar e qualidade de vida dos usuários, sem restringir desnecessariamente a competitividade do processo licitatório.



#### 4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado para a contratação de um imóvel destinado ao programa de aluguel social, em consonância com a Lei Municipal N° 038/14, pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, identificou as seguintes principais soluções de contratação entre fornecedores e órgãos públicos:

- Contratação direta com o proprietário do imóvel: Esta modalidade consiste na locação do imóvel diretamente com o seu proprietário, sem intermediários. É uma forma direta e, muitas vezes, econômica de contratação, pois permite negociações diretas de preço e condições.
- Contratação através de imobiliárias ou agentes de locação: Esta opção envolve a terceirização do processo de busca e negociação de imóveis, utilizando-se os serviços de empresas imobiliárias ou agentes de locação especializados. Oferece a vantagem de acessar uma vasta gama de opções e contar com a expertise de profissionais no mercado imobiliário.
- Formas alternativas de contratação: Como parcerias público-privadas (PPP) para a construção e gestão de imóveis destinados ao aluguel social, ou contratos de gestão com organizações da sociedade civil que já possuam imóveis adequados e queiram estabelecer parcerias com o poder público.

Após análise detalhada das opções, considerando as especificidades da demanda da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, a solução mais adequada parece ser a contratação direta com o proprietário do imóvel. Esta opção permite uma negociação mais flexível e adaptada às necessidades específicas do programa de aluguel social, potencialmente viabilizando condições de locação mais vantajosas em termos de custo e adaptação do imóvel às necessidades de acessibilidade e espaço. Além disso, a contratação direta favorece a economia de recursos públicos, alinhando-se aos princípios de economicidade previstos no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021, ao evitar custos adicionais com intermediários. É importante que o processo de escolha do imóvel siga critérios técnicos e objetivos de seleção, conforme estipulado pelo Art. 11 da Lei nº 14.133/2021, incluindo a conformidade com normas de segurança e acessibilidade, para garantir que o imóvel atenda plenamente aos objetivos do programa de aluguel social.

#### 5. Descrição da solução como um todo

Após uma análise criteriosa do contexto e das necessidades apresentadas pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, verifica-se que a solução proposta para a locação de um imóvel referente ao aluguel social se alinha perfeitamente com os princípios e objetivos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021. Este estudo visa garantir não somente uma acomodação segura, acessível e adequada às necessidades dos usuários do programa de aluguel social, mas também assegurar a observância aos princípios de economicidade, eficiência e eficácia pública.

Conforme estabelecido pelo Art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a administração pública deve pautar suas ações nos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, dentre outros. A escolha pela locação de um imóvel em vez de outras alternativas disponíveis no mercado é justificada pela capacidade de atendimento específico e personalizado ao perfil dos beneficiários do programa de



aluguel social, gerando resultados diretos e efetivos à população em situação de vulnerabilidade social, em conformidade com o interesse público.

A análise da solução escolhida, confrontada com as opções disponíveis, considerou os aspectos técnicos, econômicos, e de eficiência na gestão pública. De acordo com o Art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que orienta a estimativa do valor da contratação ser compatível com os valores praticados pelo mercado, realizou-se um levantamento de mercado abrangente. Esse levantamento confirmou que a solução de locação escolhida é economicamente viável e compatível com os preços praticados, garantindo, assim, a obtenção da proposta mais vantajosa para a administração pública.

Ademais, destaca-se que a solução proposta está alinhada ao Art. 11, que objetiva "assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública". A escolha por este imóvel específico, dadas suas características de localização, acessibilidade, segurança, e adequação aos requisitos exigidos pela Secretaria, foi realizada por meio de um processo decisório técnico e fundamentado em critérios objetivos, visando atender de forma eficaz as necessidades do programa de aluguel social.

Refletindo sobre a adequação da solução, sob a perspectiva do desenvolvimento nacional sustentável (Art. 5º da Lei nº 14.133/2021), a escolha deste imóvel contribui para o fortalecimento da comunidade local, promovendo o bem-estar dos seus cidadãos e inserindo-se de maneira positiva no contexto social e econômico da região de Tamboril – CE.

Portanto, a solução proposta para a locação do imóvel destinado ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, representa a opção mais adequada existente no mercado, atendendo de forma integral aos objetivos e requisitos estabelecidos pelo Estudo Técnico Preliminar, garantindo, assim, o melhor interesse público e o cumprimento eficiente do objetivo social a que se destina.

## 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\$)
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



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
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 avaliação criteriosa sobre a divisibilidade do objeto da contratação, sob a perspectiva da Lei nº 14.133/2021, conduziu à decisão de não parcelamento do objeto destinado à locação de um imóvel para o aluguel social, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE. Esta escolha foi fundamentada com base nos seguintes aspectos:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Foi verificado que a natureza do objeto, que consiste na locação de um imóvel específico, não apresenta viabilidade técnica para parcelamento sem prejuízos às funcionalidades e resultados pretendidos. A integridade do imóvel é essencial para o sucesso do programa de aluguel social, objetivando um espaço único e centralizado que atenda às demandas da população alvo.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A análise demonstrou que o parcelamento do objeto poderia introduzir complexidades administrativas e operacionais desproporcionais, sem benefícios significativos em termos de custo ou eficiência. A centralidade e a singularidade do espaço são críticas para a economicidade e eficácia do projeto.
- **Economia de Escala:** Constatou-se que o não parcelamento favorece a economia de escala, uma vez que a locação de um único imóvel pode ser negociada com condições mais vantajosas do que contratos fragmentados para múltiplos espaços menores, resultando em economia para a Administração Pública.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A avaliação do mercado imobiliário indicou que a demanda por um imóvel com as características específicas exigidas pelo programa não seria melhor atendida pelo parcelamento. A competitividade e a otimização do mercado não seriam eficientemente exploradas mediante a divisão do objeto em lotes menores.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Determinou-se que o não parcelamento é justificável, dada a perda significativa de economia de escala e possíveis impactos negativos nos resultados pretendidos que a divisão do objeto acarretaria. A integridade do serviço a ser provido através do aluguel social requer a locação de um único imóvel que satisfaça integralmente todas as necessidades programáticas, sem comprometimento da qualidade e funcionalidade.
- **Análise do Mercado:** Uma análise detalhada do setor imobiliário relacionado a este tipo de locação ratificou que as melhores práticas e condições de mercado são alinhadas com a contratação de um espaço único, reforçando a decisão pelo não parcelamento, ao garantir que as prerrogativas do programa sejam as mais vantajosas e eficazes possível.

A decisão pelo não parcelamento está alinhada aos princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente nos que tange à eficiência, economicidade e ao atendimento do interesse público, garantindo o melhor aproveitamento dos recursos e a efetividade do



projeto de aluguel social.

## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Conforme orientado pela Lei nº 14.133/2021, a fase preparatória para o processo licitatório deve estar em consonância com o planejamento estratégico e orçamentário da Administração Pública, garantindo que a contratação proposta atenda às necessidades da Administração de forma eficiente e eficaz. Nesse sentido, o presente processo de contratação para a locação de um imóvel destinado ao Programa de Aluguel Social está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril para o exercício financeiro em questão.

A inclusão deste processo no Plano de Contratações Anual evidencia a importância dessa locação para as prioridades da gestão municipal, confirmando sua relevância para o cumprimento de metas estabelecidas pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social em consonância com a Lei Municipal Nº 038/14. Além disso, reflete o compromisso da Administração Pública em adotar medidas concretas visando a proteção e assistência à população em situação de vulnerabilidade social, garantindo o acesso a moradias dignas e adequadas, conforme as diretrizes do planejamento estratégico municipal.

O processo foi criteriosamente planejado de acordo com as diretrizes orçamentárias previamente estabelecidas, assegurando a disponibilidade de recursos financeiros para o cumprimento do contrato dentro dos parâmetros de responsabilidade fiscal. A escolha pela locação do imóvel, explicitamente prevista no Plano de Contratações Anual, baseou-se em um estudo técnico preliminar que avaliou a necessidade, a viabilidade, e o impacto dessa ação dentro do contexto socioeconômico de Tamboril.

Esta contratação reflete, portanto, a concretização do planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Tamboril, colocando em prática uma das suas políticas públicas prioritárias e garantindo um uso eficiente dos recursos públicos em prol do bem-estar e da inclusão social.

## 10. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com 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, fundamentam-se na obtenção de uma solução que não só atenda às necessidades imediatas da população em situação de vulnerabilidade social mas que também esteja alinhada aos princípios e objetivos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, garantindo assim uma contratação pública eficiente, transparente e que promova o desenvolvimento nacional sustentável.

- **Garantia de Acessibilidade e Adequação:** Busca-se assegurar que o imóvel locado ofereça condições plenas de acessibilidade, segurança e bem-estar aos usuários do programa de aluguel social, em conformidade com as especificações técnicas mínimas e condições de localização e acessibilidade exigidas. Isso está em harmonia com o Art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que enfatiza a observância dos princípios da acessibilidade e eficiência.



- **Economicidade e Eficiência na Gestão de Recursos Públicos:** Outro resultado esperado é a otimização dos recursos públicos, com a seleção de uma proposta que apresente o melhor valor, livre de sobrepreços e alinhada aos preços de mercado. Esse objetivo corresponde ao disposto no Art. 11, III da Lei nº 14.133/2021, que orienta evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis.
- **Promoção do Desenvolvimento Nacional Sustentável:** Pretende-se também que a contratação contribua para o incentivo ao desenvolvimento econômico e social, em linha com os esforços de inovação e sustentabilidade. Isso está alinhado ao Art. 11, IV e ao Art. 5º da Lei nº 14.133/2021, os quais preveem o incentivo à inovação e ao desenvolvimento nacional sustentável como objetivos do processo licitatório.
- **Transparência e Monitoramento:** Em adição, um sistema de gestão contratual e um plano de fiscalização do contrato serão implementados para assegurar que os serviços prestados estejam em conformidade com o pactuado, promovendo transparência e permitindo a intervenção corretiva quando necessário. Isso está de acordo com o Art. 11, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021, que nota a responsabilidade da alta administração na governança das contratações.

Esses resultados pretendidos refletem o compromisso desta Administração em promover licitações que assegurem o atendimento das necessidades públicas com a máxima eficiência, justiça e probidade administrativa, contribuindo para o bem-estar da sociedade e o desenvolvimento sustentável do município de Tamboril - CE.

## II. Providências a serem adotadas

A fim de garantir a adequada contratação e execução dos serviços de locação de um imóvel para o programa de aluguel social, conforme delineado pela Lei Municipal Nº 038/14 e em harmonia com os preceitos da Lei nº 14.133/2021, a Prefeitura Municipal de Tamboril adotará as seguintes providências:

- **Realização de vistorias técnicas:** Antes de prosseguir com a contratação, serão realizadas vistorias técnicas detalhadas no(s) imóvel(is) pré-selecionado(s), a fim de garantir que atendam às especificações técnicas mínimas e condições de localização e acessibilidade exigidas.
- **Validação de documentos:** Verificação e validação da documentação legal do(s) imóvel(is) e do(s) proprietário(s), assegurando que não existam impedimentos legais ou ônus que possam afetar a contratação.
- **Avaliação de conformidade:** Análise de conformidade do(s) imóvel(is) com as normas da ABNT relativas à acessibilidade e segurança, garantindo a inclusão e a proteção aos futuros usuários do programa.
- **Elaboração e publicação do Edital:** Preparação do edital de licitação, contendo todas as especificações do serviço desejado, bem como os critérios de seleção e julgamento, em consonância com a Lei nº 14.133/2021.
- **Negociação de condições de locação:** Negociação das condições contratuais para locação do imóvel, incluindo preço, prazo, responsabilidades pela manutenção, entre outros, buscando sempre as condições mais vantajosas para a Administração Pública.
- **Capacitação de pessoal:** Capacitação específica dos servidores que estarão envolvidos na gestão do contrato e na fiscalização dos serviços, garantindo que a execução esteja alinhada com as necessidades da Secretaria do Trabalho e



Assistência Social e dos usuários do programa.

- Implementação de gestão e fiscalização do contrato: Estabelecimento de procedimentos claros para a gestão e fiscalização do contrato, assegurando que os serviços prestados estejam em conformidade com o contrato, bem como a pronta identificação e correção de não conformidades.
- Comunicação com a comunidade beneficiada: Desenvolvimento de estratégias de comunicação para informar à comunidade sobre a disponibilidade do programa de aluguel social, criteriosamente os requisitos e o processo de seleção dos beneficiários.
- Ações de monitoramento e avaliação: Implementação de um plano de monitoramento e avaliação contínuos da qualidade dos serviços prestados e da satisfação dos usuários do programa de aluguel social, permitindo ajustes e melhorias durante a vigência do contrato.

Essas providências serão adotadas com o objetivo de garantir que a contratação do serviço de locação do imóvel destinado ao aluguel social seja realizada de maneira eficiente e eficaz, alinhada às normativas legais vigentes e que atenda de forma satisfatória às necessidades da população alvo do programa.

## 12. Justificativa para adoção do registro de preços

A análise detalhada da modalidade de contratação mais adequada para o processo de locação de um imóvel referente ao aluguel social, conforme as especificidades da demanda da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE e de acordo com a Lei nº 14.133/2021, indica a não adoção do sistema de registro de preços (SRP) por diversas razões substanciais, conforme exposto a seguir.

Primeiramente, é necessário destacar que o Art. 83 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a existência de preços registrados não obriga a Administração a contratar, permitindo a realização de licitação específica para a aquisição ou locação pretendida, desde que devidamente motivada. Tal disposição enfatiza a flexibilidade administrativa na escolha da modalidade de contratação mais adequada às suas necessidades e circunstâncias.

Considerando o objeto da contratação – a locação de um imóvel específico para fins de aluguel social –, tal demanda não se enquadra efetivamente nas premissas básicas do registro de preços, previstas no Art. 82, que visa à contratação de bens e serviços comuns de forma mais ágil e econômica, quando há uma demanda recorrente ou contínua por parte da Administração. A locação de um imóvel para aluguel social caracteriza-se como uma necessidade específica e pontual, não recorrente ou contínua, que demanda a identificação e análise detalhada de propriedades que atendam aos requisitos técnicos e de localização previamente definidos.

Adicionalmente, a não adoção do sistema de registro de preços justifica-se pela necessidade de se realizar uma contratação que considere as particularidades do imóvel em questão, como sua localização, condições de acessibilidade, segurança e adequação às atividades a serem desenvolvidas pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social. Estes aspectos são singulares e difíceis de serem padronizados de forma a se encaixarem na lógica do registro de preços, que é mais bem aplicada a bens e serviços comuns e de especificações mais genéricas.



A decisão pela não adoção do sistema de registro de preços também está respaldada no Art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que enfatiza a importância de estimativas de valor compatíveis com o mercado, considerando as peculiaridades do objeto contratado. Neste caso específico, a locação de um imóvel requer análises de mercado muito específicas que dificultam a aplicabilidade eficiente do sistema de registro de preços, que tende a ser mais eficaz em situações com demandas mais uniformes e previsíveis.

Por fim, a efetividade e a economicidade da contratação, princípios fundamentais previstos no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021, são melhor atendidas por meio de uma licitação específica para o objeto em questão, permitindo uma análise detalhada das propostas e garantindo que a locação do imóvel para o aluguel social atenda plenamente às necessidades da população alvo e aos objetivos da política pública de assistência social.

Diante do exposto, considera-se justificada a não adoção do sistema de registro de preços para a contratação em questão, optando-se por uma modalidade de licitação que permita uma avaliação mais criteriosa e detalhada do imóvel a ser locado, assegurando, assim, a melhor adequação do objeto contratado à finalidade pública que se deseja atingir.

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

Em consonância com os preceitos estabelecidos pela Lei nº 14.133, de abril de 2021, especialmente no que tange às disposições que se aplicam à formação de consórcios em processos licitatórios, torna-se imperativa a vedação da participação de empresas na forma de consórcio para a contratação da locação de um imóvel referente ao aluguel social, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril – CE.

Esta posição insere-se na lógica de maximizar a eficiência administrativa e financeira do processo de contratação, assegurando, assim, não apenas o cumprimento dos princípios da eficiência e da economicidade, mas também a observância à legalidade e à moralidade administrativa, conforme prescreve a Lei nº 14.133/2021.

Além disso, é relevante destacar que, conforme o inciso IV do art. 14 da mencionada lei, a participação de empresas em consórcio pode complicar a gestão e fiscalização do contrato, uma vez que amplia o número de atores envolvidos e pode suscitar desafios relacionados à responsabilização em casos de eventuais falhas ou inadimplementos contratuais. Tal configuração aumenta os riscos administrativos e jurídicos para a Administração Pública, contrariando os objetivos de garantir segurança jurídica e reduzir os riscos na contratação, conforme estabelece o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

Acrescenta-se a isso a complexidade inerente ao gerenciamento de um contrato proveniente de licitação em que o vencedor é um consórcio, o que poderia comprometer a agilidade e a efetividade na prestação do serviço objeto da contratação, especialmente em um contexto de sensibilidade social e urgência como o aluguel social.

Refletindo sobre os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente os artigos 5º e 6º, que versam sobre a observância aos princípios administrativos e a necessidade de planejamento e eficiência nas contratações, reafirma-se a premissa de que a simplificação do processo de seleção e contratação – evitando-se a formação de



consórcios – alinha-se ao interesse público ao promover maior celeridade e menor complexidade administrativa.

A vedação da participação de empresas na forma de consórcio para essa contratação específica visa, portanto, assegurar maior controle, transparência e eficácia na gestão contratual, fundamentando-se no princípio da segurança jurídica e na busca pela eficiência na aplicação dos recursos públicos, alinhada aos propósitos da Lei nº 14.133/2021.

#### 14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação de um imóvel para fins de aluguel social, conforme descrito no processo administrativo Nº 0000820240401000520, alinha-se ao compromisso de promover a assistência social necessária, porém, reconhece-se igualmente a importância de considerar e mitigar possíveis impactos ambientais decorrentes dessa atividade, conforme orienta o art. 18, §1º, XII da Lei nº 14.133/2021. Este artigo ressalta a relevância de abordar os impactos ambientais em projetos, incluindo requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, além da implementação de logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

- Impactos Ambientais Potenciais:
  - Aumento do consumo de energia elétrica e água decorrente da utilização do imóvel.
  - Geração de resíduos sólidos pelo aumento do fluxo de pessoas e das atividades administrativas e sociais.
  - Potencial aumento na emissão de poluentes devido ao incremento no deslocamento de veículos até o local.
- Medidas Mitigadoras:
  - *Redução de Consumo de Água e Energia:* Implementação de sistemas de uso eficiente da água (torneiras com temporizador, sistemas de captação de água da chuva) e energias renováveis (painéis solares para aquecimento da água e geração de energia), além da instalação de lâmpadas de LED para reduzir o consumo energético.
  - *Gerenciamento de Resíduos Sólidos:* Estabelecimento de um plano de gestão de resíduos sólidos, promovendo a separação e a reciclagem, alinhado com o conceito de sustentabilidade e com as regulamentações locais de gerenciamento de resíduos.
  - *Redução de Poluentes Veiculares:* Incentivo ao uso de transportes coletivos, bicicletas e caminhadas, bem como a possibilidade de implementação de um ponto de carregamento para veículos elétricos, contribuindo para a redução da emissão de poluentes.
  - *Controle de Poluição Sonora:* Aplicação de materiais construtivos que ofereçam isolamento acústico nas áreas que realizarão atividades potencialmente ruidosas, atendendo à legislação local e garantindo o conforto dos usuários e da vizinhança.

Requer-se, portanto, a realização de um estudo detalhado sobre cada possível impacto e a implementação de medidas mitigadoras, de acordo com os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente considerando a economicidade, a eficiência, e o desenvolvimento nacional sustentável, visando minimizar quaisquer impactos



negativos sobre o meio ambiente e a comunidade local.

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

Conclusivamente, após a análise aprofundada conduzida no contexto do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e pautada na legislação vigente, especialmente nas diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, posicionar-se favorável à realização da contratação de locação de um imóvel destinado ao aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, emerge como a atitude mais coerente e justificável. Este posicionamento tem como alicerce os diversos aspectos abordados durante o processo de estudo e planejamento, sendo os mais significativos:

- **Conformidade Legal:** A contratação proposta está diretamente alinhada com o princípio da eficiência e da economicidade, conforme estatuído no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, garantindo a melhor aplicação dos recursos públicos disponíveis.
- **Atendimento ao Interesse Público:** A locação do imóvel atende a um claro interesse público, viabilizando a concreta aplicação da Lei Municipal Nº 038/14, que versa sobre o aluguel social, e conseqüentemente, promovendo melhor qualidade de vida à população em situação de vulnerabilidade social do município de Tamboril - CE, conforme descrito no art. 6º, inciso XX e art. 11, inciso I da Lei nº 14.133/2021.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A análise detalhada da viabilidade técnica e econômica da contratação, embasada pelo estudo de estimativas de custo, levantamento de mercado e pré-requisitos técnicos para o atendimento das necessidades da Secretaria, evidencia a razoabilidade da escolha pelo procedimento de locação. Esta escolha está fundamentada na economicidade e eficiência da aplicação dos recursos públicos, referendadas pelo art. 23 da Lei nº 14.133/2021.
- **Racionalidade Administrativa:** A seleção do procedimento de inexigibilidade para esta locação, em face da singularidade do objeto e da inviabilidade de competição, está em perfeita harmonia com as disposições da Lei de Licitações, especificamente aquelas contidas no art. 74, V, reforçando a razoabilidade e legalidade da opção pela locação direta.
- **Impacto Positivo Esperado:** A execução desta contratação promoverá impactos sociais positivos significativos, possibilitando o acesso a uma habitação digna para a população alvo, em consonância com os objetivos maiores da administração pública e está devidamente justificada conforme os preceitos do art. 11, cumprindo com o propósito de assegurar o desenvolvimento nacional sustentável.

Diante das considerações expostas e fundamentadas na legislação pertinente, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação da locação de um imóvel para o aluguel social, em benefício da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE. Esta conclusão afirma-se não apenas na adequação legal e regulatória, mas também na imperativa necessidade de ação efetiva para a melhora das condições de vida dos cidadãos em situação de vulnerabilidade social, reforçando o compromisso com a eficácia na gestão pública e com o atendimento ao interesse público.



Prefeitura de  
**Tamboril**



Tamboril / CE, 2 de maio de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*Renato Mota Veras De Oliveira*  
RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA  
PRESIDENTE