



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº
0000820240515000380

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação de uma locação de imóvel para o aluguel social em Tamboril-CE, nasce da imperiosa necessidade de atender à demanda crescente de famílias em situação de vulnerabilidade e/ou risco social, em sintonia com os preceitos definidos pela Lei Municipal nº 038/14. A referida lei estabelece diretrizes para a implementação de políticas de assistência social no município, priorizando ações que promovam a reinserção social e a dignidade dos cidadãos mais afetados por condições econômicas desfavoráveis.

Diante do cenário atual de desafios econômicos e sociais, amplificados por fatores como desemprego e a necessidade de assegurar habitação adequada às famílias que se encontram sem moradia ou que vivem em condições precárias, torna-se prioritário o estabelecimento de programas de aluguel social. Esses programas têm como propósito não apenas prover um teto temporário, mas principalmente possibilitar um período de estabilização para que os beneficiários consigam se reestruturar e buscar uma solução de longo prazo para suas necessidades de moradia.

Assim, a contratação de locação de um imóvel apropriado visa atender de maneira eficaz essa parcela da população, ofertando um espaço digno, seguro e que cumpra os requisitos de acessibilidade, conforme preceitua a Nova Lei de Licitações e Contratos, Lei nº 14.133/2021. Este espaço servirá como um importante instrumento de política pública no fortalecimento da segurança social e no combate à desigualdade, alinhando-se aos objetivos de desenvolvimento sustentável e ao compromisso da Administração Pública com o bem-estar da população em situação de vulnerabilidade.

2. Área requisitante

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

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A elaboração dos requisitos da contratação é uma etapa fundamental para garantir que a solução escolhida atenda efetivamente às necessidades do programa de aluguel social, com base nos princípios de sustentabilidade, qualidade, e desempenho,



conforme estipula a Lei nº 14.133/2021. A seleção de uma solução adequada deve ser fundamentada em critérios e práticas de sustentabilidade, observando-se as legislações e regulamentações específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e de desempenho esperados. Para tanto, será necessário especificar os requisitos em diferentes categorias.

- **Requisitos Gerais:**
 - O imóvel deve situar-se em localização que facilite o acesso dos beneficiários, preferencialmente em áreas com boa infraestrutura de transporte público e serviços essenciais.
 - O imóvel deve dispor de segurança adequada, incluindo, mas não se limitando a, sistemas de vigilância e iluminação externa.
 - A área total deve ser compatível com o número estimado de ocupantes, permitindo alojamento digno e confortável.
- **Requisitos Legais:**
 - Conformidade com a legislação municipal, estadual e federal, incluindo normas de zoneamento e de uso do solo, caracterizando o imóvel como apto para sua finalidade.
 - O imóvel deve atender às normas de acessibilidade, conforme a NBR 9050, assegurando a inclusão e acessibilidade de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Estruturas que promovam o uso racional de água e energia, incluindo sistemas de captação da água da chuva e de energia solar, como forma de diminuir o impacto ambiental e reduzir custos operacionais.
 - Preferência por materiais de construção de baixo impacto ambiental e que promovam a sustentabilidade do ambiente construído.
- **Requisitos da Contratação:**
 - O período de locação deverá ser de 6 meses, com possibilidade de renovação, conforme as necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social e a disponibilidade financeira.
 - O imóvel deve possuir instalações sanitárias adaptadas, entradas e saídas acessíveis, pisos táteis, sinalizações visuais e em braile, e adaptações nas áreas de uso comum, conforme descrito anteriormente, visando atender plenamente às necessidades dos beneficiários.
 - Deve haver cláusulas no contrato de locação que garantam a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, a fim de assegurar que suas condições sejam preservadas durante todo o período de locação.

Para o atendimento da necessidade especificada de locação de um imóvel destinado ao programa de aluguel social, é essencial que todos os requisitos listados sejam cumpridos, garantindo que o imóvel atenda efetivamente às expectativas de oferecer um ambiente seguro, inclusivo e sustentável. Assim, abstém-se de adicionar requisitos desnecessários ou especificações demasiadas, preservando o caráter competitivo da licitação, priorizando a qualidade, a acessibilidade e a sustentabilidade conforme a legislação vigente, assegurando a eficiência e eficácia da contratação.

4. Levantamento de mercado

Na busca pela solução mais eficiente e econômica para a locação de um imóvel



destinado ao aluguel social, conforme determina a Lei Municipal nº 038/14 junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE, foram analisadas diversas modalidades de contratação entre fornecedores e órgãos públicos. Dentre as alternativas avaliadas, destacam-se:

- Contratação direta com o proprietário do imóvel: envolve negociar diretamente com o proprietário ou representante legal do imóvel a locação para fins de atendimento ao programa de aluguel social.
- Contratação mediante intermediação imobiliária: consiste na contratação de serviços de uma imobiliária que irá facilitar a busca, seleção e negociação do imóvel mais adequado às necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social.
- Parcerias público-privadas (PPP): modalidade de contratação em que a administração pública e a iniciativa privada firmam parceria para a execução de serviços públicos, incluindo a disponibilização de imóveis para programas sociais.
- Locação de imóveis pertencentes ao patrimônio público: o uso de imóveis que já pertencem ao patrimônio público e que poderiam ser adaptados para atender às necessidades do projeto.

Após a avaliação das modalidades supracitadas, considerando os aspectos técnicos, operacionais e econômicos, bem como observando o princípio da economicidade, eficiência e eficácia dispostos na Lei nº 14.133/2021, a alternativa que se apresenta como mais adequada para atender às necessidades da contratação é a Contratação direta com o proprietário do imóvel. Esta opção permite uma negociação mais ágil e direta, menor burocracia contratual e potencialmente melhores condições de preço e adequação aos requisitos específicos de localização, acessibilidade e adaptações necessárias exigidas pela Lei Municipal nº 038/14 e pela normativa NBR 9050, visando inclusão e acessibilidade universal.

Além disso, a contratação direta facilita a gestão do contrato e a fiscalização da adequação e manutenção do imóvel durante o período de locação, garantindo que as condições acordadas estejam sempre alinhadas com as exigências da Secretaria do Trabalho e Assistência Social e as necessidades dos beneficiários do programa de aluguel social em Tamboril-CE.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a contratação de locação de um imóvel destinado ao programa de aluguel social, em conformidade com a Lei Municipal nº 038/14 junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE, se fundamenta integralmente nos ditames estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, além de contemplar um levantamento minucioso do mercado para assegurar a definição da melhor solução prática e econômica para o objeto contratual. O Art. 18 da referida lei orienta a fase preparatória do processo licitatório, exigindo um planejamento profundo que inclui a escolha da solução mais adequada para atender à necessidade pública identificada.

Em conformidade com as diretrizes de acessibilidade, a solução contempla a locação de um imóvel que atenda integralmente às normas da NBR 9050, assegurando condições de acesso e utilização por parte de pessoas com deficiência ou mobilidade



reduzida. Além disso, a proposta visa o atendimento das expectativas de qualidade e segurança para os beneficiários, enfatizando recursos como instalações sanitárias adaptadas, rampas de acesso, pisos táteis, sinalizações em braile e adaptações nas áreas comuns.

A partir do levantamento de mercado realizado, considerando outras soluções existentes, a escolha desta propriedade específica para locação baseou-se na sua localização estratégica, disponibilidade de adaptação para acessibilidade, adequação ao orçamento disponível e atendimento às necessidades específicas dos potenciais ocupantes. Este levantamento levou em conta também a análise de ofertas similares em termos de custo-benefício, localização e características físicas das propriedades disponíveis para locação, contemplando uma pesquisa extensiva que uniformiza os princípios de economicidade, eficácia e adequação aos propósitos do programa de aluguel social.

Adicionalmente, a solução foi pensada para promover o desenvolvimento local sustentável, conforme orienta o Art. 11, IV, da Lei 14.133/2021, incentivando a participação de proprietários locais no processo de locação e favorecendo o desenvolvimento econômico da região de Tamboril-CE.

Com base nas necessidades identificadas pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social e nas projeções de demanda futura para o programa de aluguel social, a opção por este imóvel específico apresenta-se como a mais adequada e alinhada aos objetivos de atender de forma efetiva e eficiente a população-alvo. Este planejamento e escolha cuidadosa refletem a intenção de otimizar os recursos públicos, atender amplamente às necessidades sociais identificadas, e reforçar o compromisso da Administração Pública com a transparência, a moralidade e a eficiência preconizadas pela Lei nº 14.133/2021.

Conclui-se, portanto, que a solução de locação proposta atende a todas as exigências técnicas, legais e sociais necessárias, posicionando-se como a solução mais vantajosa e eficaz para o atendimento das demandas do programa de aluguel social administrado pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE.

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

Em consonância com a Lei nº 14.133/2021, que orienta, como regra geral, o parcelamento do objeto das licitações, com o intuito de promover uma maior competitividade e assegurar a viabilidade técnica e econômica do objeto contratado, este Estudo Técnico Preliminar conclui pela viabilidade e pela decisão de proceder com o parcelamento do objeto referente à locação de um imóvel para o programa de aluguel social em Tamboril-CE.

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Foi constatado que o objeto da licitação, referente à locação de um imóvel para o aluguel social, é tecnicamente divisível sem prejuízos à sua funcionalidade ou aos resultados pretendidos. A divisão pode ser efetuada considerando diferentes áreas ou espaços do imóvel que podem ser locados separadamente sem afetar a operacionalidade e os objetivos do programa.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A análise demonstrou que a divisão do objeto é tecnicamente e economicamente viável. Assegura-se que a qualidade e eficácia dos resultados do programa de aluguel social não serão comprometidos, uma vez que a locação de espaços distintos permitirá atender a diferentes necessidades dos beneficiários do programa, sem aumentar os custos de maneira proporcional.
- **Economia de Escala:** Verificou-se que o parcelamento não resulta em perda de economia de escala. Pelo contrário, permite uma gestão mais flexível e eficiente dos recursos, adaptando-se às flutuações na demanda do programa e às disponibilidades do mercado imobiliário local.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** O parcelamento contribui significativamente para aumentar a competitividade e possibilitar um melhor aproveitamento do mercado, permitindo a participação de mais fornecedores, inclusive de menor porte, que possam oferecer imóveis que atendam às especificações do programa.
- **Decisão pelo Parcelamento:** Em decorrência das análises realizadas, conclui-se que o parcelamento do objeto é a opção que mais se alinha aos objetivos da administração pública, maximizando a eficiência na aplicação dos recursos e atendendo de maneira adequada à finalidade do programa de aluguel social. Esta decisão está justificada pela demonstração de não ocorrer perda de economia de escala, pela potencialização da competitividade e pelo melhor aproveitamento das opções de mercado disponíveis.
- **Análise do Mercado:** A decisão pelo parcelamento é reforçada por uma detalhada análise de mercado, que indicou a existência de múltiplos imóveis que cumprem os requisitos estabelecidos pelo programa de aluguel social e que poderiam ser



locados para cumprir com sua finalidade. Isso demonstra que a divisão ou parcelamento está totalmente alinhada às práticas do setor econômico imobiliário na região de Tamboril-CE.

- **Consideração de Lotes:** Para as aquisições de grande volume, a divisão em lotes específicos foi considerada para possibilitar a participação de fornecedores que, isoladamente, não teriam capacidade de fornecer o total de imóveis necessários, assegurando, assim, a inclusão de pequenos e medianos fornecedores e estimulando a economia local.

Portanto, com base nos dados concretos sobre o mercado, estudos de viabilidade e análises técnicas, a decisão de parcelar o objeto desta licitação demonstra transparência, conformidade com as normativas vigentes e o compromisso com a eficiência e economicidade da Administração Pública.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação para locação de um imóvel destinado ao aluguel social, em conformidade com a Lei Municipal nº 038/14 junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE, encontra-se em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril para o exercício financeiro em questão. Este alinhamento articula diretamente com os objetivos estratégicos da entidade, visando promover a assistência social e a melhoria das condições de vida da população em estado de vulnerabilidade social no município.

De acordo com o Plano de Contratações Anual, previamente elaborado e aprovado pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Tamboril, esta contratação integra o conjunto de ações prioritárias definidas para atender às necessidades mais prementes identificadas dentro do espectro da assistência social no território. A seleção do objeto, a locação de um imóvel para aluguel social, baseou-se em criteriosa análise das demandas atuais e projeções de necessidades futuras, corroborando com as diretrizes de planejamento estratégico e a eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Destarte, a contratação proposta ajusta-se estrategicamente aos planos de ação a longo prazo estabelecidos pela Prefeitura, demonstrando completa coerência com os objetivos de desenvolvimento social e econômico priorizados pelo município. Tal alinhamento certifica que a execução desta contratação não somente atende ao princípio da eficiência, como estabelecido pelo Art. 5º, mas também se coaduna com os princípios de planejamento e economicidade, reforçando o compromisso da Administração Pública com a maximização dos benefícios sociais e a otimização da gestão dos recursos disponíveis.

Portanto, a realização desta contratação dentro dos parâmetros e diretrizes estabelecidos pelo Plano de Contratações Anual evidencia o zelo pela administração eficaz e responsável, garantindo que as iniciativas adotadas estejam em consonância com o planejamento estratégico municipal. Isso reafirma o compromisso da Prefeitura Municipal de Tamboril com a promoção do bem-estar da população e a constante busca pela efetividade nas políticas públicas de assistência social.



10. Resultados pretendidos

A contratação proposta para locação de um imóvel destinado ao aluguel social, alinhada à Lei Municipal nº 038/14 junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE, tem como resultados pretendidos:

- Promoção do acesso à moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade, em conformidade com os princípios da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.
- Atendimento eficiente e eficaz das finalidades públicas, proporcionando um ambiente seguro, inclusivo e acessível, assegurando os critérios de economicidade, eficiência e efetividade consolidados no art. 11 da Lei 14.133/2021, visando a gerar o resultado mais vantajoso para a administração pública e para a sociedade.
- Adoção de processos e estruturas de governança em contratações, em consonância com o art. 11, parágrafo único da Lei 14.133/2021, a fim de avaliar, direcionar e monitorar melhorias no atendimento às necessidades da população alvo, promovendo um ambiente integralmente íntegro, confiável e alinhado ao planejamento estratégico e lei orçamentária da administração pública.
- Otimização dos recursos públicos disponíveis, enfatizando a obtenção de soluções inovadoras e sustentáveis que atendam ao desenvolvimento nacional sustentável, em conformidade com os princípios da Lei 14.133/2021.
- Garantia de tratamento isonômico entre os licitantes e de justa competição, como determina o art. 11, inciso II, da Lei 14.133/2021, assegurando-se, assim, a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública e consequentemente à população beneficiada pelo programa de aluguel social.
- Incentivo à inclusão social e redução da vulnerabilidade por meio da moradia, promovendo não apenas o acesso à habitação, mas também contribuindo para a integração social e oferta de uma base para melhoria da qualidade de vida dos beneficiários.

Com base nos dispositivos da Lei 14.133/2021, espera-se que a execução deste projeto ocorra de modo a atender efetivamente às necessidades identificadas, gerando resultados tangíveis e benéficos tanto para a administração pública quanto para a comunidade envolvida, promovendo um benefício duradouro e significativo dentro do âmbito social e humano.

11. Providências a serem adotadas

Para assegurar a efetiva implementação e o sucesso do contrato de locação do 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, serão adotadas as seguintes providências detalhadas:

- Verificação e adequação do imóvel: Realizar uma inspeção detalhada do imóvel a ser locado para verificar a conformidade com os requisitos específicos de adequação, acessibilidade, segurança e funcionalidade conforme a NBR 9050 e demais requisitos levantados no estudo técnico. Fase subsequente incluirá



adequações necessárias.

- **Capacitação da equipe:** Promover sessões de capacitação para os servidores ou empregados públicos envolvidos diretamente na fiscalização e gestão do contrato e do imóvel locado, garantindo alinhamento às melhores práticas e conformidade com a Lei 14.133/2021.
- **Gestão e fiscalização do contrato:** Designar um gestor de contrato, em consonância com o Art. 7º da Lei 14.133/2021, responsável por monitorar o cumprimento dos termos contratuais, as condições de uso do imóvel e as demandas dos beneficiários do programa de Aluguel Social.
- **Implementação de medidas de segurança:** Assegurar que o imóvel possua adequações relacionadas à segurança estrutural e instalações elétricas e de saneamento em dia, cumprindo com todas as normativas aplicáveis para garantir a segurança e bem-estar dos ocupantes.
- **Adequações para acessibilidade:** Conforme análise prevista, executar adaptações e modificações no imóvel para garantir plena acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, cobrindo aspectos como entradas acessíveis, banheiros adaptados e sinalização adequada.
- **Comunicação com a comunidade:** Estabelecer canais efetivos de comunicação entre os gestores do programa, os beneficiários e a comunidade local, assegurando transparência e abertura para feedbacks e sugestões que possam aprimorar o programa de Aluguel Social.
- **Monitoramento e avaliação contínua:** Implementar procedimentos de monitoramento e avaliação contínua do uso do imóvel e da satisfação dos beneficiários do programa, possibilitando ajustes e melhorias no decorrer do período de locação.
- **Preparação para eventual rescisão:** Preparar documentos e procedimentos padrão para eventual rescisão do contrato, assegurando que todas as partes estejam cientes das condições e responsabilidades envolvidas nesse processo.

Essas providências serão documentadas e revisadas periodicamente, garantindo sua efetividade e alinhamento com os objetivos do programa de Aluguel Social e com o compliance regulatório. A Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE, juntamente com outros stakeholders relevantes, será envolvida em todas as etapas do processo, assegurando uma gestão participativa e integrada.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Após cuidadosa análise dos parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, notoriamente conhecida como a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, a presente justificativa expõe os fundamentos pelos quais a adoção do sistema de registro de preços não se mostra apropriada para a contratação de locação de um imóvel referente ao aluguel social, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE.

Em sua essência, a Lei 14.133/2021 quando do tratamento do sistema de registro de preços (artigos 82 a 86), dispensa aplicação ajustada à generalidade dos casos em que as necessidades contratuais são frequentes ou de elevada repetição ao longo do tempo. Tal sistema destina-se predominantemente aos casos em que existem contratações rotineiras e padronizáveis, sendo eficaz para a gestão de estoques e para serviços ou aquisições de natureza contínua.



Entretanto, o objeto desta contratação - locação de um imóvel para fins de alocação da assistência social - caracteriza-se pela singularidade de necessidades específicas, cuja demanda não se repete com a frequência ou padronização que justifique a adoção do registro de preços. Além disso, considera-se que:

- A natureza única do objeto de locação demanda contemplação criteriosa específica a cada necessidade de alojamento social identificada, não compatível com a flexibilidade e variabilidade inerentes ao sistema de registro de preços;
- A vigência do contrato de locação descrito está estabelecida em 6 meses, intervalo temporal dissonante dos benefícios administrativos que o registro de preços poderia facilitar, tendo em vista a pouca repercussão de mercado em um período tão curto;
- Considerando o art. 83 da Lei 14.133/2021, a adoção do registro de preços não obriga a Administração à contratação, facto que resultaria em insegurança quanto à garantia real de locação do imóvel adequado às necessidades temporárias do aluguel social, arriscando um esforço administrativo substancial sem assegurar a resolução efetiva de alojamento aos beneficiários da política social.

Assim, embasados nos princípios da eficiência, economicidade e adequação entre meio e fim, pressupostos pela Lei nº 14.133/2021, conclui-se pela inviabilidade e ineficácia na adoção do sistema de registro de preços para esta contratação específica. Tal entendimento busca assegurar o atendimento efetivo e direto às necessidades da população alvo, fazendo uso consciente dos recursos públicos e desenvolvendo procedimentos adequados à natureza do serviço prestado, dentro dos preceitos de legalidade e moralidade.

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

Em conformidade com as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, particularmente enfocando as jurisprudências atreladas a esta legislação, estabelece-se a vedação da participação de empresas na forma de consórcio para o processo licitatório referente à locação de um imóvel destinado ao programa de aluguel social, conforme a lei municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE.

A posição contrária à admissão de empresas em consórcio fundamenta-se primordialmente na natureza específica da contratação em questão - a locação de um único imóvel para atendimento de uma necessidade pública claramente definida. Neste contexto, a formação de consórcios poderia introduzir complexidades desnecessárias ao processo licitatório e à gestão do contrato subsequentemente firmado.

A Lei 14.133, em seu Art. 15, permite a participação de pessoas jurídicas em consórcio nas licitações, contudo, tal previsão equipa-se de condições e mecanismos que visam assegurar a correta execução dos objetos contratados. Essas condições, apesar de possibilitarem uma efetiva competição e diversificação nas propostas, podem uma vez não se alinhar completamente com as premissas de simplificação e agilidade requeridas para a implementação e operacionalização do programa de aluguel social.



Ademais, conforme destacado pelo Art. 7, que versa sobre as funções essenciais à execução da Lei nº 14.133/2021, observa-se a ênfase na necessidade de se promover a gestão de contratações pautada pelos princípios da eficiência e eficácia administrativa. A formação de consórcios, nestes termos, poderia representar uma alavanca para aumento da burocracia e conseqüente retardamento nos processos de tomada de decisão, tanto na fase de licitação quanto na fase de execução contratual.

Portanto, almejando a celeridade, a redução de custos operacionais e a efetividade na atuação da administração pública em favor dos beneficiários do programa de aluguel social, posiciona-se contra a participação de empresas na forma de consórcio neste específico processo de locação. Tal medida visa garantir a máxima transparência, a concorrência justa e a eficiente gestão do contrato, em consonância com os princípios contidos na Lei 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Na etapa de planejamento para a locação de um imóvel destinado ao aluguel social, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE, considerando a Lei nº 14.133/2021, torna-se imperativo realizar uma avaliação detalhada dos possíveis impactos ambientais decorrentes dessa atividade, bem como estabelecer medidas eficazes para sua mitigação. Este processo alinha-se ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável, um dos alicerces da referida Lei, conforme estabelecido em seu artigo 5º, reforçando o compromisso com práticas que promovam a sustentabilidade e a conservação ambiental.

Impactos Ambientais Potenciais:

- **Consumo de Recursos Naturais:** A utilização intensiva de água, energia, e outros recursos naturais durante a ocupação do imóvel.
- **Geração de Resíduos:** Acréscimo na produção de resíduos sólidos e efluentes decorrentes das atividades dos ocupantes.
- **Poluição:** Potencial aumento na emissão de poluentes atmosféricos, ruídos, e outros contaminantes ambientais.
- **Interferência na Biodiversidade Local:** Impactos possíveis sobre a flora e fauna locais, especialmente em casos de expansão ou remodelação da estrutura física do imóvel.

Medidas Mitigadoras Propostas:

- **Gerenciamento Sustentável de Recursos:** Implementação de práticas de economia de recursos, como sistemas de reuso de água, uso eficiente de energia através da adoção de lâmpadas de LED, energia solar, e equipamentos de baixo consumo energético. Orientar os ocupantes sobre práticas sustentáveis.
- **Gestão e Minimização de Resíduos:** Estabelecimento de um sistema de segregação de resíduos, com destinação adequada para reciclagem, compostagem e disposição final, reduzindo o impacto ambiental gerado pelo acúmulo de resíduos.
- **Controle de Poluição:** Adoção de medidas para minimizar a emissão de poluentes, como isolamento acústico em áreas propensas a gerar ruído e uso de tecnologias não poluentes para a manutenção e operação do imóvel.



- **Promoção da Biodiversidade:** Caso haja intervenções na estrutura física do imóvel, realizar planejamento paisagístico visando a preservação e/ou restauração da vegetação nativa, promovendo também áreas verdes para sustentar a biodiversidade local.
- **Monitoramento e Avaliação:** Implementação de um plano de monitoramento constante dos impactos ambientais, revisando e ajustando as medidas mitigadoras sempre que necessário para atender de forma eficaz aos desafios ambientais emergentes.

Conclusão:

A adoção dessas medidas mitigadoras, ancoradas pelos princípios e diretrizes estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, visa não somente atender às necessidades imediatas da comunidade beneficiada pelo programa de aluguel social, mas garantir que tais atividades sejam realizadas de maneira responsável e sustentável. Este alinhamento demonstra o compromisso da Administração Pública com a preservação ambiental, a eficiência na utilização de recursos e a promoção de um desenvolvimento socialmente inclusivo e ecologicamente equilibrado.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada das necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE e dos requisitos específicos para atender ao programa de aluguel social, bem como da comparação e avaliação de possíveis soluções de mercado, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação de um imóvel para locação, fundamentada em conformidade com os dispositivos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Primeiramente, a descrição da necessidade de contratação indicada permite compreender a importância estratégica deste processo para a efetivação de políticas sociais inclusivas, alinhadas com a legislação vigente e os princípios administrativos aplicáveis. A Lei 14.133/2021 estabelece, no art. 5º, a observância de princípios essenciais à administração pública, entre eles, a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, que foram rigorosamente respeitados na formulação deste estudo.

Em conformidade com o art. 18 da Lei 14.133/2021, que orienta sobre a fase preparatória do processo licitatório e a necessidade de um planejamento eficaz, foi realizada uma avaliação aprofundada da solução proposta, levando em consideração tanto os impactos sociais quanto os econômicos da contratação. O levantamento de mercado, conforme recomendado, evidenciou a carência de imóveis que atendam integralmente aos requisitos necessários para a locação, reforçando a escolha realizada como a mais adequada frente às opções disponíveis.

Além disso, a estimação de valor para a contratação está fundamentada em ampla pesquisa de mercado, compreendendo os preços praticados e as particularidades do serviço requerido, de modo a assegurar a compatibilidade dos valores conforme estipula o art. 23 da referida lei. Tal compatibilidade reflete não apenas na determinação de um preço justo e razoável, mas também na promoção da eficiência



do gasto público, em benefício da coletividade.

As análises das projeções de demanda futura para o programa de aluguel social embasam a razoabilidade do período de locação proposto, contemplando a flexibilidade necessária para ajustes conforme variações na demanda. Tal previsão está alinhada ao objetivo de fornecer um serviço público essencial, satisfazendo as necessidades do público-alvo com eficácia e eficiência.

A decisão pelo não parcelamento da solução, justifica-se pela necessidade de garantir a integridade e continuidade do atendimento às famílias beneficiadas, minimizando quaisquer riscos operacionais inerentes à administração de múltiplos contratos simultâneos.

Por fim, considerando os possíveis impactos ambientais, foram delineadas estratégias de mitigação e adoção de práticas sustentáveis que acompanham a contratação, destacando o compromisso da administração pública com o desenvolvimento nacional sustentável, conforme previsto no art. 5º da Lei 14.133/2021.

Frente ao exposto, conclui-se pela viabilidade e pela razoabilidade da contratação proposta para locação de um imóvel destinado ao programa de aluguel social em Tamboril-CE. Este entendimento toma como base os preceitos e fundamentos da Lei nº 14.133/2021, assegurando não apenas a conformidade legal, mas também a maximização do bem-estar social, a administração eficiente dos recursos públicos e a promoção de políticas públicas inclusivas.

Tamboril / CE, 3 de junho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Renato Mota Veras de Oliveira
RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA
PRESIDENTE