



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 20240826000160

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação de um imóvel para locação está fundamentada na necessidade de implementar o programa de Aluguel Social, conforme a Lei Municipal Nº 038/14. Este programa tem como objetivo oferecer moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social no município de Tamboril-CE, apoiando famílias que perderam suas residências ou estão em risco iminente de despejo.

A Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE é a entidade responsável pela execução deste programa, visando a promoção de condições dignas de habitação. A ausência de uma moradia apropriada coloca essas famílias em situações de risco que podem levar a sérios problemas sociais, como a violência, a marginalização e a saúde precária.

A situação é agravada pela falta de imóveis disponíveis que atendam aos requisitos mínimos para garantir segurança, conforto e acesso a serviços essenciais. Portanto, a locação de imóvel adequado é imprescindível para garantir a eficácia das ações de assistência social e contribuir para a proteção, a saúde e a dignidade das famílias beneficiadas.

2. Área requisitante

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

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamentada na necessidade de garantir uma escolha adequada e eficiente da solução mais vantajosa para a Administração Pública, observando critérios e práticas de sustentabilidade, legislação específica, e padrões mínimos de qualidade e desempenho. Esses requisitos são essenciais para assegurar que o imóvel locado atenda plenamente às exigências do aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, e promova condições dignas de habitação para as famílias beneficiadas.

Requisitos Gerais

- Localização: O imóvel deve estar situado em áreas acessíveis e seguras dentro do



município de Tamboril-CE, prioritariamente próximo a serviços públicos essenciais, como escolas, hospitais e transporte público.

- Espaço Físico: O imóvel deve ter uma área mínima de 50m² para proporcionar um ambiente confortável às famílias beneficiadas.
- Condições Estruturais: O imóvel deve estar em boas condições estruturais, elétricas e hidráulicas, sem necessidade de reformas significativas.
- Segurança: O imóvel deve possuir sistemas de segurança adequados, como portas e janelas com trancas seguras.
- Infraestrutura Básica: O imóvel deve dispor de fornecimento de água, energia elétrica e saneamento básico.

Requisitos Legais

- Documentação Regularizada: O imóvel deve possuir toda a documentação legal regularizada, incluindo matrícula no cartório de registro de imóveis e alvará de funcionamento.
- Conformidade com a Lei Municipal nº 038/14: O imóvel deve atender às disposições e exigências da legislação municipal específica que regulamenta o aluguel social.

Requisitos de Sustentabilidade

- Eficiência Energética: O imóvel deve promover o uso eficiente de energia elétrica, com instalações adequadas para minimizar desperdícios. *
- Gestão de Resíduos: O imóvel deve implementar práticas adequadas para a reciclagem e gestão de resíduos sólidos.
- Uso Sustentável da Água: O imóvel deve possuir instalações hidráulicas que incentivem o uso racional da água, evitando desperdícios.
- Conscientização Ambiental: O imóvel deverá proporcionar medidas educativas para os beneficiários, promovendo a conscientização sobre o uso sustentável dos recursos naturais.

Requisitos da Contratação

- Duração do Contrato: A locação deve atender ao período de seis meses, podendo ser prorrogada conforme necessidade e avaliação da demanda.
- Preço Justo e Compatível com o Mercado: O valor da locação deve ser compatível com os preços de mercado, levando em consideração a avaliação prévia de alternativas adequadas.

Em resumo, os requisitos necessários à contratação do imóvel para o aluguel social devem garantir que o imóvel locado esteja em conformidade com todas as condições mencionadas acima. Esses requisitos são essenciais para atender à necessidade especificada e cumprir os objetivos da política pública de aluguel social. Abstemo-nos de relacionar requisitos desnecessários e especificações demasiadas para não frustrar o caráter competitivo da futura licitação, concentrando-nos apenas nos aspectos fundamentais que assegurem a qualidade e a adequação do imóvel.

4. Levantamento de mercado



Para a realização do levantamento de mercado referente à locação de imóvel para aluguel social, em conformidade com a Lei Municipal N° 038/14, foram identificadas e analisadas as seguintes soluções de contratação entre os fornecedores e órgãos públicos:

1. Contratação direta com o fornecedor:

Esta solução envolve a locação do imóvel diretamente com o proprietário ou locador, sem a intermediação de terceiros. A negociação e formalização do contrato são feitas diretamente entre a administração pública e o proprietário do imóvel.

2. Contratação através de terceirização:

Nesta abordagem, a contratação é realizada por meio de imobiliárias ou empresas especializadas em gestão de imóveis. Estas empresas fazem a ponte entre a administração pública e os proprietários dos imóveis, administrando todos os procedimentos necessários para a locação.

3. Formas alternativas de contratação:

Englobam soluções como consórcios públicos para a contratação de imóveis, parcerias público-privadas (PPPs) ou programas habitacionais de outros níveis de governo que possam prover imóveis para fins de aluguel social. Estas soluções podem integrar diversas fontes de recursos e expertise administrativa.

Com base nas soluções identificadas, foi realizada uma análise criteriosa para determinar a alternativa mais adequada para atender às necessidades do aluguel social pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE.

1. Contratação direta com o fornecedor: Esta solução se mostra vantajosa pela simplicidade e agilidade dos processos de negociação e formalização do contrato, além da possibilidade de obter condições específicas e personalizadas conforme a necessidade das famílias beneficiárias do aluguel social. Além disso, evita custos extras com intermediários e pode oferecer maior flexibilidade no atendimento dos requisitos técnicos do imóvel.
2. Contratação através de terceirização: Embora ofereça a vantagem de delegar a parte administrativa do processo a uma empresa especializada, o custo adicional com a terceirização e a possibilidade de perda de controle direto sobre algumas etapas importantes do contrato podem representar desvantagens. As imobiliárias envolvidas podem também repassar custos de administração imobiliária ao preço final da locação.
3. Formas alternativas de contratação: As parcerias público-privadas e consórcios podem representar soluções iterativas e eficientes, mas são mais complexas de serem estabelecidas e demandam mais tempo e recursos devido à necessidade de articulação entre diferentes entes e a elaboração de processos específicos, o que pode não ser viável para atender emergencialmente as demandas do aluguel social.

Conclui-se que a contratação direta com o fornecedor é a solução mais adequada para atender às necessidades desta licitação. Esta modalidade é a que melhor se alinha



com os requisitos de agilidade, economicidade e flexibilidade necessários para a implementação célere e eficiente do programa de aluguel social, conforme a Lei Municipal N° 038/14.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a contratação de locação de um imóvel referente ao aluguel social visa atender de forma eficaz e eficiente às necessidades das famílias em situação de vulnerabilidade no município de Tamboril-CE. Esta contratação está fundamentada na Lei 14.133/2021, especificamente em seu art. 6º, inciso XX, e no art. 18, §1º, que destacam a importância do estudo técnico preliminar para caracterizar o interesse público e identificar a melhor solução disponível no mercado.

A escolha pela locação do imóvel, em consonância com a Lei Municipal N° 038/14, reflete uma análise criteriosa das alternativas de mercado, levando em consideração os seguintes aspectos:

- **Localização:** O imóvel deve estar situado em áreas acessíveis e seguras dentro do município de Tamboril-CE, preferencialmente em regiões próximas a serviços públicos essenciais, como escolas, hospitais e transporte público.
- **Espaço Físico:** O imóvel deve ter um espaço mínimo de 50m² para garantir um ambiente confortável às famílias beneficiadas.
- **Condições Estruturais:** O imóvel deve estar em boas condições estruturais, elétricas e hidráulicas, sem necessidade de reformas significativas.
- **Segurança:** O imóvel deve possuir sistemas de segurança adequados, como portas e janelas com trancas seguras.
- **Documentação:** O imóvel deve ter toda a documentação regularizada, incluindo matrícula no cartório de registro de imóveis e alvará de funcionamento.
- **Infraestrutura:** O imóvel deve dispor de infraestrutura básica, incluindo fornecimento de água, energia elétrica e saneamento básico.

Após levantamento de mercado, foram analisadas diferentes opções que atendem aos requisitos acima mencionados. As ações incluíram:

1. Consultas a imobiliárias locais e visitas a potenciais imóveis disponíveis.
2. Pesquisas em plataformas online de imóveis.
3. Contactos diretos com proprietários de imóveis adequados.
4. Análises de imóveis em áreas estratégicas que facilitem o acesso aos serviços públicos.
5. Avaliações de imóveis para garantir condições de segurança, salubridade e infraestrutura adequadas.

A contratação por locação, em formato de aluguel social, é considerada a solução mais adequada existente no mercado por várias razões:

- ****Economicidade:**** A locação possibilita um uso mais eficiente dos recursos públicos, comparado com a aquisição, reforma ou construção de novos imóveis.
- ****Flexibilidade:**** Permite ajustes conforme a demanda de diversas famílias ao longo do contrato.
- ****Rapidez:**** A locação de imóveis já disponíveis e em condições adequadas reduz significativamente o tempo entre a identificação da necessidade e o atendimento



da demanda.

- ****Conformidade Legal:**** A contratação está fundamentada nos princípios da Lei 14.133/2021, assegurando a transparência, a isonomia, a eficiência e a probidade administrativa.

Portanto, a solução proposta de locação de imóvel para aluguel social, conforme os critérios estabelecidos, demonstra ser viável, razoável e a melhor opção para atender ao interesse público, promovendo dignidade e justiça social às famílias em situação de vulnerabilidade no município de Tamboril-CE.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL	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 DO MUNICÍPIO 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	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 DO MUNICÍPIO 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 conformidade com a Lei nº 14.133/2021, que estabelece como regra geral o parcelamento do objeto nas licitações, foram analisados detalhadamente os seguintes aspectos para decidir pela possibilidade ou não do parcelamento da locação de um imóvel referente ao aluguel social:

1. Avaliação da Divisibilidade do Objeto

A locação de um imóvel não é tecnicamente divisível sem prejuízos para sua funcionalidade. Sendo o imóvel uma unidade física, seu uso não pode ser segmentado em partes distintas sem comprometer a integridade e a funcionalidade do espaço destinado à habitação das famílias beneficiadas.

2. Viabilidade Técnica e Econômica

A divisão do objeto da locação de um imóvel não é tecnicamente viável, pois comprometeria a eficácia e a qualidade dos resultados pretendidos. A divisão seria impraticável e poderia causar dificuldades administrativas e operacionais



para garantir que o espaço continue adequado para os propósitos do aluguel social.

3. Economia de Escala

A avaliação de economia de escala demonstra que o não parcelamento da locação permite a obtenção de melhores condições contratuais em termos financeiros e logísticos. Parcelar a contratação resultaria em custos adicionais e complexidade administrativa excessiva sem gerar benefícios proporcionais.

4. Competitividade e Aproveitamento do Mercado

Embora o parcelamento em outras modalidades de contratação possa aumentar a competitividade, no caso específico da locação de imóveis, a divisão não oferece benefícios significativos. A natureza do mercado imobiliário local em Tamboril-CE sugere que a locação integral do imóvel é a prática comum, atendendo melhor aos interesses públicos e garantindo uma seleção eficaz.

5. Decisão pelo Não Parcelamento

Conclui-se que a decisão pelo não parcelamento é a mais adequada, já que a divisão acarretaria prejuízos significativos, como a perda de economia de escala e impactos negativos na qualidade e funcionalidade do imóvel para fins de aluguel social. Além disso, o mercado imobiliário analisado aponta para a não necessidade de parcelamento desta natureza.

6. Análise do Mercado

A análise do mercado imobiliário em Tamboril-CE confirma que a prática de locação de imóveis inteiros é predominante e mais vantajosa tanto para locadores quanto para locatários, reforçando a justificativa para a não divisão do objeto da contratação.

7. Consideração de Lotes

Considera-se que dividir a locação em lotes menores não seria aplicável devido à impossibilidade técnica e operacional de segmentar um único imóvel em locações distintas, além de não ser prática comum no mercado imobiliário residencial.

Com base nos pontos avaliados, a decisão pela não divisão do objeto de locação do imóvel para aluguel social é a mais viável, garantindo a eficiência administrativa e econômica, bem como a qualidade e a integridade dos serviços a serem prestados à população em situação de vulnerabilidade.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação para a locação de um imóvel referente ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal N° 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e



Assistência Social do Município de Tamboril-CE, está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril-CE para o exercício financeiro de 2024.

O Plano de Contratações Anual visa garantir que todas as aquisições e contratações da entidade estejam em congruência com as prioridades e objetivos estratégicos definidos no planejamento municipal. O presente processo administrativo N° 20240826000160, registrado na data de 26 de agosto de 2024, foi identificado como essencial no contexto das políticas públicas de assistência social, voltadas a atender as necessidades emergenciais de habitação temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social.

Essa contratação atende às diretrizes de eficiência, economicidade e interesse público, proporcionando moradia temporária a famílias vulneráveis, conforme preconizado no planejamento estratégico da Secretaria do Trabalho e Assistência Social. Além disso, a localização do imóvel, a sua infraestrutura, segurança e condições estruturais foram criteriosamente analisadas para garantir a melhor solução para a demanda social apresentada.

Em resumo, a contratação encontra-se devidamente prevista e justificada no Plano de Contratações Anual, reforçando o comprometimento da Prefeitura Municipal de Tamboril-CE com a gestão estratégica e o planejamento eficiente de suas ações e recursos.

10. Resultados pretendidos

A contratação para locação de um imóvel referente ao aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE tem como objetivo fundamental oferecer uma solução habitacional temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social. A linha de jurisprudência acerca da Lei n° 14.133/2021 orienta que as contratações públicas devem assegurar não apenas a economicidade e eficiência, mas também a efetiva satisfação do interesse público. Assim, os resultados pretendidos com esta contratação são:

- Garantir moradia digna e segura para famílias em situação de vulnerabilidade social, em conformidade com a Lei Municipal n° 038/14, preservando a dignidade e os direitos humanos dos beneficiários.
- Promover a inclusão social e a assistência integral às famílias beneficiadas, ao garantir acesso a serviços essenciais e de qualidade, como saúde, educação e transporte, facilitados pela localização estratégica dos imóveis locados.
- Assegurar que os imóveis locados possuam infraestrutura básica adequada (fornecimento de água, energia elétrica e saneamento básico), garantindo condições de habitabilidade e bem-estar aos ocupantes.
- Fomentar a transparência e a eficiência administrativa na execução da política de aluguel social, em conformidade com os princípios da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei n° 14.133/2021).
- Evitar a dispersão de recursos públicos e garantir a economicidade, ao selecionar imóveis que atendam aos requisitos técnicos e estejam alinhados com o preço de mercado levantado na etapa de planejamento.
- Implementar medidas mitigadoras para quaisquer impactos ambientais



identificados, garantindo a manutenção da salubridade do imóvel e promovendo um uso sustentável dos recursos.

- Proporcionar segurança estrutural e jurídica ao processo de contratação, ao garantir que todos os imóveis locados estejam em perfeitas condições de uso e com a documentação devidamente regularizada.

II. Providências a serem adotadas

- **Identificação de Imóveis:** Realizar uma análise abrangente do mercado de imóveis no município de Tamboril-CE, envolvendo consultas a imobiliárias locais, plataformas online de imóveis e contatos diretos com proprietários para identificar imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos pela Lei Municipal nº 038/14 e as especificações técnicas.
- **Visitas Técnicas:** Agendar e realizar visitas técnicas aos imóveis pré-selecionados para verificar in loco as condições estruturais, elétricas, hidráulicas, de segurança e de acessibilidade, conforme os requisitos da contratação.
- **Avaliação Documental:** Solicitar e avaliar a documentação completa dos imóveis disponíveis, incluindo matrícula no cartório de registro de imóveis e alvará de funcionamento, para assegurar a sua regularidade e conformidade com as exigências legais.
- **Negociação com Proprietários:** Estabelecer contato direto com os proprietários dos imóveis que atendam aos critérios técnicos e documentais para negociar condições de contrato, valores e a disponibilidade para locação.
- **Elaboração de Laudo Técnico:** Elaborar laudos técnicos das visitas realizadas, detalhando as condições dos imóveis, eventuais necessidades de ajustes ou pequenas reformas e sua adequação ao propósito do aluguel social.
- **Consulta Jurídica:** Submeter os documentos e informações coletadas ao departamento jurídico do município para análise e parecer sobre a validade e legalidade dos contratos a serem firmados.
- **Preparação do Termo de Referência:** Com base nos laudos técnicos e pareceres jurídicos, preparar o Termo de Referência que detalhará o objeto, condições de execução, critérios de seleção e requisitos técnicos da contratação.
- **Aprovação pelo Órgão Competente:** Submeter o Termo de Referência e demais documentos necessários à aprovação pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE e pela autoridade máxima do município.
- **Publicação do Aviso de Inexigibilidade:** Publicar o aviso de inexigibilidade no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e outros meios oficiais de divulgação, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021.
- **Formalização do Contrato:** Após a etapa de publicação e observância dos prazos legais, formalizar o contrato de locação com o proprietário do imóvel selecionado, garantindo a conformidade com todas as condições estabelecidas no Termo de Referência.



- Planos de Gestão e Fiscalização: Elaborar um plano de gestão e fiscalização da utilização do imóvel, incluindo cronograma de inspeções periódicas, manutenção preventiva e acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais pelo proprietário e pelos beneficiários do aluguel social.
- Capacitação de Servidores: Promover a capacitação dos servidores da Secretaria do Trabalho e Assistência Social para a gestão e fiscalização do contrato, assegurando o alinhamento com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Dada a natureza da contratação prevista, a adoção do sistema de registro de preços foi considerada. Porém, a análise aprofundada das necessidades específicas do aluguel social e do contexto do município de Tamboril-CE nos levou à conclusão de que este sistema não se aplica de forma ideal ao caso específico em questão. A seguir, detalhamos as justificativas para a não adoção do sistema de registro de preços:

1. Natureza da Demanda: O aluguel social é uma medida emergencial e temporária destinada a famílias em situação de vulnerabilidade, conforme disposto pela Lei Municipal nº 038/14. O caráter urgente e específico desse serviço requer uma resposta rápida e direta, que não é facilitada pelos procedimentos associados ao registro de preços.
2. Especificidade do Objeto da Contratação: A locação de imóveis para aluguel social exige a avaliação e a seleção de propriedades que atendam a critérios rigorosos e específicos, como localização, espaço físico mínimo, condições estruturais, segurança e documentação regularizada. Essas especificidades tornam o processo de cotação e seleção mais complexo e singular, incompatível com o formato do registro de preços, que geralmente aborda objetos padronizados e de ampla demanda contínua.
3. Quantidade Limitada e Definida: O planejamento inicial prevê seis meses de locação para atender às necessidades emergenciais de habitação de famílias vulneráveis. A previsibilidade e a limitação do quantitativo desestimulam a utilização do sistema de registro de preços, que, por sua natureza, é mais adequado quando há uma demanda contínua e indefinida ao longo do tempo.
4. Não Existência de Vantagem em Termos de Economicidade: Analisando o contexto e os fornecedores disponíveis no mercado local, verificou-se que a adoção do sistema de registro de preços não apresentaria ganhos significativos em termos de economicidade. A contratação direta via inexigibilidade, conforme art. 74, V da Lei 14.133/2021, é mais eficiente para alcançar a melhor relação custo-benefício, adequando-se às circunstâncias excepcionais e especificidades da contratação.
5. Capacidade de Atendimento das Urgências: O uso do registro de preços implicaria uma série de procedimentos adicionais, postergando a contratação efetiva dos imóveis. Em situações de emergência social, a rapidez na resposta é crítica para assegurar a proteção das famílias envolvidas. Portanto, a modalidade de inexigibilidade permite uma maior celeridade, conforme previsto na Lei 14.133/2021.



Assim, considerando as razões expostas, conclui-se que a não adoção de sistema de registro de preços é a escolha mais adequada para a locação de imóveis voltada ao aluguel social no contexto emergencial e específico do município de Tamboril-CE.

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

Conforme previsto no art. 15 da Lei nº 14.133/2021, a participação de empresas em consórcio é permitida em licitações, desde que observadas determinadas normas e condições específicas. No entanto, para a presente contratação de locação de imóvel referente ao aluguel social, apresenta-se justificada a vedação à participação de empresas na forma de consórcio. A Administração Pública deve zelar pela simplicidade e eficiência nos processos de contratação, minimizando os riscos e custos associados à formação e gestão de consórcios. A seguir são apresentadas as justificativas para esta vedação:

- **Complexidade Administrativa:** A gestão de contratos com empresas em consórcio pode agregar uma camada adicional de complexidade administrativa. As responsabilidades e obrigações compartilhadas entre as empresas consorciadas podem requerer mecanismos mais rigorosos de fiscalização e controle, o que poderia desviar recursos humanos e materiais preciosos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE, impactando negativamente a eficiência da operação.
- **Responsabilidade Solidária:** O art. 15, inc. V da Lei nº 14.133/2021, prevê que os integrantes de um consórcio respondem solidariamente pelos atos praticados. Tal disposição poderia criar situações de indefinição de responsabilidades, principalmente em casos de inadimplência ou problemas contratuais, complicando a execução do contrato e demandando prolongados processos judiciais.
- **Celeridade e Simplificação:** O uso de consórcios pode retardar o processo de contratação devido à necessidade de análises e verificações adicionais durante a fase de habilitação das empresas. Considerando que o objetivo do aluguel social é fornecer uma resposta rápida e eficaz para situações de vulnerabilidade social, a simplificação processual se torna prioritária para evitar atrasos na execução da política pública.
- **Impactos no Custo:** A participação de consórcios pode implicar na inclusão de custos adicionais relacionados à coordenação entre as empresas consorciadas, custos esses que poderiam ser repassados à Administração Pública. Evitar tais custos adicionais e potenciais sobrepreços está em consonância com os princípios de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos públicos previstos na Lei nº 14.133/2021.

Considerando os aspectos acima apresentados, a vedação à participação de empresas na forma de consórcio para esta contratação específica visa garantir a eficiência, celeridade, simplificação administrativa e a economicidade do processo, assegurando uma melhor utilização dos recursos públicos e, sobretudo, o atendimento eficaz às famílias beneficiadas pelo aluguel social.



14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação do imóvel referente ao aluguel social, conforme definido no art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021, deve considerar possíveis impactos ambientais e estabelecer medidas mitigadoras adequadas para garantir a sustentabilidade da contratação. Embora não se prevejam impactos ambientais significativos devido à natureza da contratação, voltada para fins de habitação temporária e assistência social, algumas medidas mitigadoras são essenciais:

- **Manutenção Regular:** Garantir a manutenção contínua do imóvel visando evitar degradação ambiental e assegurar condições salubres de habitação.
- **Eficiência Energética:** Monitorar o consumo de energia elétrica, promovendo a eficiência e evitando desperdícios.
- **Gestão de Recursos Hídricos:** Implementar práticas de economia de água, visando otimizar o uso e reduzir o desperdício deste recurso.
- **Gestão de Resíduos Sólidos:** Adotar práticas de reciclagem e implementar uma gestão adequada dos resíduos sólidos gerados pelos ocupantes do imóvel.
- **Educação Ambiental:** Promover ações educativas direcionadas aos beneficiários do aluguel social, a fim de conscientizá-los sobre a importância da conservação ambiental e do uso sustentável dos recursos naturais.
- **Compliance Ambiental:** Assegurar que todas as ações estejam em conformidade com as regulamentações ambientais vigentes, seguindo as melhores práticas para mitigação de impactos conforme disposto na Lei nº 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada dos elementos que compõem o Estudo Técnico Preliminar (ETP) para a contratação de locação de um imóvel referente ao aluguel social, podemos concluir que a viabilidade e razoabilidade da contratação são plenamente justificáveis. A contratação atende aos princípios fundamentais da Lei nº 14.133/2021, especialmente os princípios da eficiência, economicidade, interesse público e celeridade.

1. **Interesse Público:** A locação do imóvel é destinada ao Programa de Aluguel Social, voltado para famílias em situação de vulnerabilidade social no município de Tamboril-CE, conforme determinado pela Lei Municipal nº 038/14. A contratação visa garantir moradia digna e segura a essas famílias, contribuindo significativamente para a redução dos problemas sociais locais.

2. **Alinhamento com a Lei nº 14.133/2021:** A contratação está em consonância com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021, que reforça a importância do planejamento e da análise técnica para garantir a melhor solução às necessidades identificadas. A descrição criteriosa dos requisitos do imóvel, o levantamento de mercado, a estimativa de valor e a análise de impactos ambientais demonstram a observância dos parâmetros legais.

3. **Análise de Alternativas:** O levantamento de mercado revelou diferentes alternativas de imóveis que foram devidamente avaliados, garantindo uma escolha baseada em critérios técnicos e de economicidade. Portanto, a escolha do imóvel mais adequado foi realizada respeitando os processos administrativos, conforme estabelecido pela



legislação vigente.

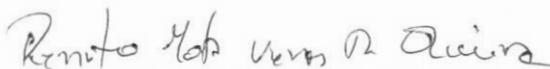
4. Impacto Ambiental: A análise não identifica impactos ambientais significativos e as medidas mitigadoras descritas garantirão uma gestão sustentável do imóvel. Este ponto está em consonância com a promoção do desenvolvimento sustentável, um dos objetivos essenciais da Lei nº 14.133/2021.

5. Justificativa da Solução: A especificação do imóvel inclui a obrigatoriedade de condições estruturais adequadas e localização estratégica, garantindo o melhor atendimento às famílias beneficiadas. Essas exigências reforçam o compromisso com a segurança e bem-estar dos futuros ocupantes do imóvel.

Assim, considerando a abrangência dos estudos e avaliações realizados, a contratação da locação do imóvel para o aluguel social na Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE é justificada e recomendada. A contratação encontra-se fundamentada nos preceitos da Lei nº 14.133/2021, destacando-se pela eficiência, razoabilidade, e pelo atendimento pleno ao interesse público envolvido.

Tamboril / CE, 28 de agosto de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA
PRESIDENTE