



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000820241003000140

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE identificou a necessidade de locação de um imóvel para atender ao Programa de Aluguel Social, conforme previsto na Lei Municipal Nº 038/14. Esta contratação visa proporcionar moradia digna e adequada a famílias em situação de vulnerabilidade social, desabrigadas ou que se encontram em condições habitacionais inadequadas.

O Aluguel Social é uma política pública de caráter emergencial e temporário, destinada a assistir pessoas ou famílias que não dispõem de recursos próprios para garantir uma habitação adequada. O caráter emergencial desta necessidade é evidenciado pela necessidade de amparar imediatamente famílias que sofreram desastres naturais, despejos ou outras circunstâncias que comprometam sua segurança e bem-estar.

Além do objetivo de fornecer um lugar seguro e adequado para moradia, esta iniciativa propiciará a integração dos beneficiários em áreas que oferecem acessibilidade e proximidade a serviços essenciais. Isso inclui transporte público, centros de saúde, escolas e supermercados, que são fundamentais para a vida diária e a recuperação social e econômica das famílias atendidas.

A subsequente contratação proposital de um imóvel bem localizado, de boa metragem e infraestrutura em condições adequadas é imperativo para o sucesso do programa. Garantindo estas condições, conseguimos assegurar que o direito à moradia, à saúde e à educação não sejam comprometidos, refletindo diretamente na melhoria das condições de vida de nossos munícipes mais vulneráveis.

Portanto, a locação deste imóvel é de suma importância para atender à demanda emergencial dos serviços de Aluguel Social administrados pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, alinhada aos princípios e diretrizes estabelecidas, conforme a Lei 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 presente seção fundamenta a descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução adequada para a locação de um imóvel destinado ao Aluguel Social, conforme estabelecido pela Lei Municipal Nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE. Todos os critérios e práticas de sustentabilidade serão observados, conforme leis ou regulamentações aplicáveis, garantindo padrões mínimos de qualidade e desempenho.

3.1. Requisitos Gerais

- **Localização:** O imóvel deve estar situado em área de fácil acesso a transporte público e serviços essenciais, como saúde, educação e supermercados.
- **Infraestrutura:** O imóvel deve possuir acesso adequado a serviços de água, energia elétrica e esgoto sanitário.
- **Estado de Conservação:** Imóvel deve estar em bom estado de conservação, sem danos estruturais ou problemas que comprometam a segurança e o bem-estar dos ocupantes.

3.2. Requisitos Legais

- **Documentação:** O imóvel deve estar devidamente registrado e regularizado, com documentação completa que permita a formalização do contrato de locação sem empecilhos legais.
- **Conformidade com Normas:** O imóvel deve obedecer às normas de construção, segurança e habitabilidade vigentes.

3.3. Requisitos de Sustentabilidade

- **Eficiência Energética:** Preferência por imóveis com infraestrutura que permita a economia de energia, como iluminação natural e equipamentos de baixa potência.
- **Gestão de Resíduos:** O imóvel deve possuir condições adequadas de descarte e segregação de resíduos, preferencialmente com práticas de reciclagem.

3.4. Requisitos da Contratação

- **Tamanho do Imóvel:** Mínimo de 60m² de área construída.
- **Quantidade de Cômodos:**
 - 2 quartos
 - 1 banheiro
 - 1 sala
 - 1 cozinha
 - 1 área de serviço
- **Acessibilidade:** O imóvel deve possuir acessibilidade adequada, incluindo rampas e entradas adaptadas, para garantir o uso por pessoas com mobilidade reduzida.
- **Condições Físicas:** Instalações elétricas e hidráulicas devem estar em perfeito funcionamento.

Os requisitos necessários à contratação, com vistas ao atendimento da necessidade especificada, incluem a localização adequada, infraestrutura completa, estado de conservação do imóvel, conformidade legal e práticas de sustentabilidade. Estes



requisitos são essenciais para garantir que o imóvel atenda às necessidades dos beneficiários do Aluguel Social sem frustrar o caráter competitivo da futura licitação.

4. Levantamento de mercado

Para a locação de um imóvel referente ao Aluguel Social, em consonância com a Lei Municipal N° 038/14, foram realizadas pesquisas de diferentes soluções disponíveis no mercado, tanto entre fornecedores como em experiências de outros órgãos públicos. As principais soluções de contratação identificadas são:

- Contratação direta com o proprietário do imóvel: Este método envolve a negociação e celebração de um contrato diretamente com o proprietário do imóvel que atenda às especificações e requisitos estipulados.
- Contratação através de imobiliárias: Utilização de empresas imobiliárias que, mediante comissão, identificam e administram o aluguel do imóvel conforme as necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE.
- Contratação através de licitação pública: Realização de um processo licitatório para selecionar a proposta mais vantajosa conforme as diretrizes da Lei 14.133/2021.
- Utilização de imóveis públicos disponíveis: Verificação de disponibilidade de imóveis já pertencentes ao governo municipal que possam ser adaptados para atender ao Aluguel Social.

Após análise das alternativas, avaliamos que a contratação direta com o proprietário do imóvel é a solução mais adequada para atender as necessidades desta contratação. Os motivos para esta escolha incluem:

- Rapidez e eficiência na contratação: Evita o tempo necessário para a realização de um processo licitatório completo.
- Possibilidade de negociações mais flexíveis: Permite ajustes personalizados diretamente com o proprietário, maximizando a adequação do imóvel às necessidades dos beneficiários.
- Redução de custos intermediários: Elimina custos adicionais de intermediação imobiliária.
- Atendimento rápido às necessidades emergenciais: A contratação direta possibilita uma resposta mais célere para situações emergenciais associadas ao Aluguel Social.

Levando em conta as especificidades e urgência do programa de Aluguel Social e considerando as boas práticas e diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021, a contratação direta alinha-se ao princípio da eficiência e do interesse público, demonstrando ser a melhor solução para o caso.

5. Descrição da solução como um todo

O presente Estudo Técnico Preliminar visa detalhar a contratação de locação de um imóvel para atendimento ao programa de Aluguel Social, em consonância com a Lei



Municipal N° 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE.

Esta locação é justificada pela necessidade de proporcionar moradia digna e acessível para famílias em situação de vulnerabilidade social, atendendo ao interesse público. A escolha de uma propriedade locada em vez da construção, reforma ou aquisição de imóveis próprios tem como objetivo promover uma solução imediata e flexível, possibilitando uma resposta rápida às demandas sociais emergentes.

- **Localização:** A localização do imóvel deve ser em áreas de fácil acesso ao transporte público e a serviços essenciais, como centros de saúde, escolas e supermercados, garantindo assim que os beneficiários possam ter acesso facilitado a todos os serviços necessários.
- **Características do Imóvel:** O imóvel deve possuir uma metragem mínima de 60m² e contar com ao menos 2 quartos, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha e 1 área de serviço. As instalações elétricas e hidráulicas devem estar em perfeito funcionamento, e o imóvel deve estar em bom estado de conservação, sem danos estruturais que possam comprometer a segurança dos moradores.
- **Documentação Regularizada:** É imperativo que o imóvel esteja com toda a documentação regularizada, permitindo a formalização do contrato de locação sem empecilhos legais que possam atrasar o atendimento às famílias necessitadas.
- **Estimativa dos Valores:** Baseando-se em cotações de mercado recentes e em contratos semelhantes em municípios vizinhos, foi estabelecido um valor de referência de R\$ 250,00 por mês. Este valor é considerado adequado para imóveis que atendam às especificações e necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril-CE.
- **Justificativa da Solução:** A locação de imóveis para o programa de Aluguel Social é a solução mais adequada existente no mercado para atender às necessidades imediatas da população vulnerável. Alternativas como a construção de novos imóveis demandam mais tempo e recursos financeiros, além de um processo burocrático mais longo. A locação permite uma abordagem mais ágil e eficiente em termos de economicidade e praticidade, em conformidade com os princípios da Lei 14.133/2021, que preconiza a eficiência, a economicidade e o atendimento ao interesse público.

Portanto, a solução de locação de imóveis é a mais adequada para atender de forma imediata e flexível as necessidades das famílias em situação de vulnerabilidade, garantindo uma moradia digna e segura, e respeitando os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL N° 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE TAMBORIL-CE	6,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL N° 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, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO 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 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

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto nas licitações é uma prática recomendada para ampliar a competitividade e assegurar a viabilidade técnica e econômica. No caso específico da locação de um imóvel referente ao aluguel social, foram consideradas as seguintes justificativas para a decisão de não parcelamento:

1. Divisibilidade do Objeto:

A locação de um único imóvel não é tecnicamente divisível. Parcelar a locação, dividindo o período ou o imóvel em partes, seria impraticável e comprometeria a funcionalidade do serviço prestado aos beneficiários do Aluguel Social.

2. Viabilidade Técnica e Econômica:

A divisão do objeto em diferentes lotes ou partes não apresenta viabilidade técnica, dado que a locação implica a utilização contínua e indivisível de um único imóvel. Economicamente, dividir a locação não geraria qualquer benefício, mas sim complicaria a gestão do contrato e possivelmente implicaria custos adicionais.

3. Economia de Escala:

O parcelamento do imóvel não resultaria em ganho de economia de escala. Pelo contrário, uma possível tentativa de dividir o contrato de locação poderia elevar os custos devido à perda de vantagens negociadas em um contrato único.

4. Competitividade e Aproveitamento do Mercado:

Neste caso, o parcelamento não contribuiria para uma maior competitividade. A opção por não parcelar está alinhada com a prática padrão do mercado imobiliário para contratos de aluguel, onde a locação de imóveis é realizada em um único contrato de período regular.

5. Decisão pelo Não Parcelamento:

A decisão pelo não parcelamento fundamenta-se no fato de que qualquer



tentativa de dividir a locação do imóvel por períodos ou por partes resultaria em prejuízos significativos, tanto administrativos quanto financeiros, além de impossibilitar a obtenção de um contrato estável e seguro para atendimento dos objetivos do Aluguel Social.

6. Análise do Mercado:

Uma análise do mercado imobiliário de Tamboril-CE demonstrou que as melhores práticas e a lógica de contratos de locação não fazem uso de parcelamento do tipo aqui em análise, reforçando a decisão técnica pela locação de um imóvel único e indivisível para atender às necessidades do Aluguel Social.

7. Consideração de Lotes:

Como não se trata de uma aquisição de grande volume passível de fracionamento, mas sim de um contrato contínuo para o aluguel de um único imóvel, a divisão em lotes foi descartada, reiterando a inviabilidade e ineficiência de tal abordagem.

Portanto, após análise técnica e mercadológica, conclui-se que o não parcelamento do objeto da contratação apresenta-se como a solução mais viável e eficiente para atender ao interesse público e às necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação de um imóvel referente ao Aluguel Social, em consonância com a Lei Municipal Nº 038/14, está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril-CE para o exercício financeiro de 2024. Esta iniciativa está inserida nas diretrizes do planejamento estratégico da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, visando atender às necessidades emergenciais habitacionais da população em situação de vulnerabilidade social.

O Plano de Contratações Anual, elaborado conforme o inciso VII do caput do art. 12 da Lei 14.133/2021, define as prioridades de contratação com base em uma análise criteriosa das demandas sociais e das metas estabelecidas pela administração municipal. Nesse contexto, a locação de imóveis para o Aluguel Social é uma ação prioritária destacada no plano, em virtude da urgente necessidade de fornecer moradia adequada e segura para as famílias atendidas pela política de assistência social.

Especificamente, a contratação descrita no processo administrativo de número 0000820241003000140 cumpre com os requisitos técnicos e operacionais previstos no Plano de Contratações Anual, garantindo a alocação eficiente dos recursos públicos e o cumprimento das metas estabelecidas. A contratação está fundamentada nas diretrizes orçamentárias e nas disposições legais da Lei 14.133/2021, assegurando a legalidade e a eficácia do procedimento licitatório e da execução contratual.

A integração dessa contratação ao planejamento anual reafirma o compromisso da Prefeitura Municipal de Tamboril-CE com a eficiência, transparência e responsabilidade na gestão pública, promovendo a melhoria das condições de vida



dos beneficiários do programa de Aluguel Social.

10. Resultados pretendidos

A contratação da locação de imóvel para o aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, em conformidade com a Lei Municipal N° 038/14 e a Lei de Licitações e Contratos n° 14.133/2021, tem como objetivo alcançar os seguintes resultados:

- **Acesso à Moradia Digna:** Prover habitação segura e adequada para famílias em situação de vulnerabilidade social, assegurando-lhes um lar que ofereça condições básicas de moradia e segurança. O imóvel deve estar em bom estado de conservação e possuir infraestrutura completa, conforme exigido pelos critérios técnicos definidos pela Secretaria.
- **Eficiência Administrativa:** Garantir que o processo de locação do imóvel seja conduzido com eficiência e transparência, respeitando os princípios administrativos previstos no art. 5° da Lei 14.133/2021, como a economicidade, a eficácia, a transparência e a legalidade. Além disso, promover uma gestão por competências, conforme o art. 7° da mesma lei, designando agentes públicos qualificados para a execução das funções essenciais ao processo de contratação.
- **Economicidade e Valor Justo:** Assegurar que a locação do imóvel seja realizada a um preço compatível com os praticados no mercado, conforme preconizado pelo art. 23 da Lei 14.133/2021, evitando sobrepreço ou superfaturamento no contrato. A estimativa de valor de R\$ 250,00 por mês, proveniente de levantamento de cotações recentes, deve ser a base para negociação e fechamento do contrato.
- **Acessibilidade e Inclusão Social:** Facilitar o acesso dos beneficiários a serviços essenciais, como transporte público, escolas, centros de saúde e supermercados, promovendo a inclusão social e melhorando a qualidade de vida das famílias atendidas pelo programa de aluguel social. O imóvel deve estar localizado estrategicamente para favorecer essa acessibilidade.
- **Segurança Jurídica:** Realizar a locação com observância rigorosa às formalidades legais e procedimentais estipuladas na Lei 14.133/2021, garantindo a segurança jurídica e evitando possíveis litígios futuros.
- **Monitoramento e Avaliação:** Implementar um sistema contínuo de monitoramento e avaliação do contrato de locação, permitindo ajustes e correções necessárias para garantir a plena satisfação das necessidades dos beneficiários, além de possibilitar uma efetiva gestão do contrato por parte da administração municipal de Tamboril-CE.

Os resultados pretendidos visam não apenas o cumprimento das exigências legais e dos objetivos da política de assistência social do município, mas também a promoção de uma melhor qualidade de vida para as famílias beneficiárias, garantindo-lhes direito à moradia digna, de forma eficiente e transparente.

II. Providências a serem adotadas

Diante da necessidade de 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, conforme determinado pelo processo administrativo N° 0000820241003000140, as seguintes providências devem ser adotadas:

1. Diagnóstico de Necessidades Específicas:
 - Mapeamento detalhado das famílias beneficiárias do Aluguel Social.
 - Levantamento das necessidades de cada família em termos de espaço e acessibilidade.
2. Avaliação e Seleção de Imóveis:
 - Realização de visitas técnicas aos imóveis pré-selecionados com base nos critérios definidos.
 - Verificação do estado de conservação e infraestrutura dos imóveis.
3. Consulta ao Mercado Imobiliário:
 - Coleta de cotações de preços atualizadas para locação de imóveis que atendam aos requisitos.
 - Comparação das cotações obtidas com o valor estimado de referência (R\$ 250,00 por mês).
4. Regularização da Documentação:
 - Verificação da regularidade documental dos imóveis selecionados.
 - Elaboração de minutas de contrato de locação, conforme as normas estabelecidas pela Lei 14.133/2021.
5. Planejamento Orçamentário:
 - Previsão orçamentária para a contratação, conforme a estimativa de valor anual de R\$ 1.500,00 (6 meses x R\$ 250,00).
 - Alocação dos recursos necessários dentro da Lei Orçamentária vigente.
6. Definição da Modalidade de Divulgação da Contratação:
 - Publicação de extrato de inexigibilidade de licitação nos meios oficiais de divulgação.
 - Justificação da inexigibilidade de licitação, fundamentada no Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.
7. Formalização do Contrato:
 - Assinatura do contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Tamboril-CE e o proprietário do imóvel selecionado.
 - Registro do contrato em cartório, se necessário.
8. Capacitação de Servidores:
 - Treinamento dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato de locação.
 - Orientação sobre as obrigações legais e operacionais decorrentes do contrato.
9. Implementação e Fiscalização:
 - Monitoramento contínuo do estado de conservação do imóvel durante o período de locação.
 - Acompanhamento das condições de moradia das famílias beneficiárias.
10. Avaliação de Resultados:
 - Realização de avaliações periódicas dos resultados alcançados em termos de atendimento às famílias.
 - Revisão e adequação das condições contratuais, se necessário, para melhor atendimento das necessidades.



12. Justificativa para adoção do registro de preços

No contexto específico da presente contratação, relativa à locação de um imóvel para aluguel social, em consonância com a Lei Municipal N° 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, a adoção do sistema de registro de preços não se mostra adequada nem vantajosa.

Conforme estabelecido na Lei n° 14.133/2021, o sistema de registro de preços é uma ferramenta que oferece benefícios significativos, especialmente em contratações que envolvem fornecimento contínuo de bens ou serviços ao longo do tempo, aliando economicidade, competitividade e eficiência administrativa.

Fundamentação para a Não Adoção do Registro de Preços

Após a análise detalhada e fundamentada nos preceitos legais da Lei n° 14.133/2021, seguem os principais argumentos para a não adoção do sistema de registro de preços para esta contratação específica:

1. **Natureza Singular da Contratação:** A locação dos imóveis para aluguel social possui peculiaridades específicas que demandam a escolha de imóveis individualmente selecionados para atender aos critérios técnicos estipulados pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social. Cada imóvel deve ser avaliado de forma exclusiva quanto à localização, infraestrutura, estado de conservação e atendimento às necessidades específicas dos beneficiários. Assim, a criação de um registro de preços para essa finalidade poderia comprometer a avaliação individual e minuciosa necessária.
2. **Imediatidade e Emergência da Necessidade:** O aluguel social é uma política pública que visa fornecer moradia imediata a indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade. A adoção de um registro de preços implicaria em um processo mais moroso, que poderia não atender à urgência das necessidades das pessoas assistidas pelo programa, contrariando os princípios da eficácia e da celeridade estabelecidos no art. 5° da Lei n° 14.133/2021.
3. **Especificidade da Contratação:** O registro de preços é mais indicado para contratações que envolvem a aquisição de bens ou serviços com características padronizadas e previsibilidade de consumo ao longo do tempo. No caso da locação de imóveis, cada imóvel possui características únicas e uma avaliação específica baseada em múltiplos fatores, tais como condições ambientais, estado de conservação e adequação às necessidades dos beneficiários. Portanto, essa especificidade inviabiliza a padronização inerente ao sistema de registro de preços.
4. **Complexidade Documental e Exigências Legais:** A Lei n° 14.133/2021, em seu art. 85, estabelece que a adoção do registro de preços para obras e serviços de engenharia exige um projeto padronizado e a necessidade permanente ou frequente de obra ou serviço. No contexto da locação de imóveis para aluguel social, não há uma previsão de necessidade contínua que justifique a padronização e, adicionalmente, seria altamente dispendioso e burocraticamente complexo manter registros atualizados de imóveis disponíveis para locação dentro dos padrões exigidos pelo programa.
5. **Foco na Qualidade e Adequação:** A prioridade é a garantia de qualidade,



segurança e adequação dos imóveis locados. A flexibilidade para selecionar imóveis conforme a disponibilidade no mercado e a conformidade com os critérios específicos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social é de suma importância. A rigidez do sistema de registro de preços poderia limitar a capacidade de responder adequadamente às demandas dos beneficiários.

Conclusão

Diante dos argumentos apresentados e da análise pormenorizada dos requisitos legais e das necessidades específicas para a contratação da locação de imóveis para aluguel social, conclui-se que a adoção do sistema de registro de preços não é adequada para este processo. A escolha pela contratação direta, conforme estabelecido pelo processo administrativo nº 0000820241003000140, na modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, se alinha aos princípios da eficiência, celeridade, e interesse público preconizados pela Lei nº 14.133/2021.

Portanto, a contratação seguirá os trâmites normais, garantindo a seleção de imóveis que atendam plenamente às necessidades dos beneficiários do programa de aluguel social, com a flexibilidade necessária para alcançar os melhores resultados em termos de qualidade e adequação às especificidades dos assistidos.

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

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, o art. 15 regula a possibilidade de participação de empresas na forma de consórcio em processos licitatórios, observadas as normas específicas estabelecidas no referido artigo. No entanto, para o presente Estudo Técnico Preliminar (ETP), posicionamo-nos contra a participação de empresas na forma de consórcio na contratação para a locação de imóvel referente ao Aluguel Social, pelos seguintes motivos:

- **Especificidade do Objeto:** A contratação visa a locação de um imóvel específico destinado ao Aluguel Social, cujas características e requisitos são claramente definidos. A participação de consórcios não se justifica, uma vez que o objeto da contratação não envolve a execução de serviços ou a realização de obras complexas que exijam a união de competências distintas.
- **Transparência e Simplificação:** A contratação direta de uma única empresa ou pessoa física proprietária do imóvel assegura maior transparência e facilita a fiscalização e gestão do contrato. A formação de consórcios poderia introduzir complexidade desnecessária ao processo, dificultando a segregação de funções e o controle administrativo.
- **Prevenção de Fraudes e Riscos:** Vedando a participação de consórcios, reduzimos a possibilidade de fraudes e ocultação de responsabilidades entre os consorciados. O princípio da segregação de funções, conforme estabelecido no art. 7º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, é melhor atendido quando se evita a contratação por consórcios em contextos que não demandem essa forma de participação.
- **Compatibilidade com a Lei Local:** A Lei Municipal Nº 038/14, que rege o Aluguel Social no Município de Tamboril-CE, não prevê a necessidade de participação de empresas na forma de consórcio para a locação de imóveis, sendo mais adequada a contratação simples e direta de um único locador.



Portanto, a vedação da participação de empresas na forma de consórcio, neste caso, encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021 e atende aos princípios de eficiência, transparência, segurança jurídica e eficácia da contratação pública, ao mesmo tempo em que previne riscos e fraudes.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Conforme definido nos incisos XI e XII do §1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, é necessário que o Estudo Técnico Preliminar aborde os impactos ambientais potenciais da contratação e as respectivas medidas mitigadoras.

Ao realizar o levantamento dos possíveis impactos ambientais na locação do imóvel para o programa de Aluguel Social, consideramos os seguintes aspectos:

- Consumo de Recursos Naturais:
 - *Impacto:* Consumo excessivo de água e energia, aumento na geração de resíduos e uso intensivo de recursos naturais.
 - *Medidas Mitigadoras:* Implementação de sistemas de captação de água da chuva e reutilização de água, uso de lâmpadas de LED e eletrodomésticos eficientes, reciclagem de resíduos sólidos e compostagem de resíduos orgânicos.
- Emissões de Gases de Efeito Estufa:
 - *Impacto:* Aumento das emissões de CO₂ devido ao uso de sistemas de climatização e transporte.
 - *Medidas Mitigadoras:* Incentivo ao uso de transporte público e bicicletas, instalação de painéis solares para geração de energia, e implementação de programas de educação ambiental para os beneficiários sobre práticas sustentáveis.
- Gestão de Resíduos:
 - *Impacto:* Aumento na geração de resíduos sólidos, incluindo materiais recicláveis e orgânicos.
 - *Medidas Mitigadoras:* Implementação de coleta seletiva e programas de reciclagem, estabelecimento de parcerias com cooperativas de catadores de materiais recicláveis, e orientação aos moradores sobre a separação adequada dos resíduos.
- Perturbação da Flora e Fauna Local:
 - *Impacto:* Alteração do habitat natural de espécies da flora e fauna devido à ocupação do imóvel.
 - *Medidas Mitigadoras:* Realização de levantamento prévio de flora e fauna local, preservação de áreas verdes existentes, e plantio de vegetação nativa no entorno do imóvel.

Essas medidas mitigadoras visam atender aos princípios de desenvolvimento sustentável definidos pela Lei 14.133/2021, promovendo um equilíbrio entre a necessidade de assistência social e a preservação do meio ambiente. A adoção dessas práticas contribui para a melhoria da qualidade de vida dos beneficiários e para a minimização dos impactos ambientais negativos decorrentes da locação do imóvel.



15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Tendo em vista todo o exposto no Estudo Técnico Preliminar, por meio da fundamentação administrativa e de acordo com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133/2021, posicionamo-nos de maneira favorável à contratação relativa à 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.

A contratação atende aos princípios da economicidade e da eficiência, essenciais na aplicação da Lei 14.133/2021, conforme disposto no Art. 5º, que ressalta a importância da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público, probidade administrativa, igualdade, planejamento, transparência, eficácia, segregação de funções, motivação, vinculação ao edital, julgamento objetivo, segurança jurídica, razoabilidade, competitividade, proporcionalidade, celeridade, economicidade, e desenvolvimento nacional sustentável. A definição da necessidade da contratação foi fundamentada de maneira robusta com foco no interesse público, conforme previsto no Art. 18, I e §1º, I.

A seleção do imóvel segue critérios técnicos estritos que garantirão a segurança, bem-estar e acessibilidade dos beneficiários do Aluguel Social, aderindo aos requisitos necessários e considerando a viabilidade técnica e econômica prevista no Art. 23 da Lei 14.133/2021, que ordena que o valor estimado seja compatível com os valores praticados no mercado. Considerando as características do município e as necessidades dos beneficiários, o planejamento realizado está em conformidade com o plano de contratações anual, sempre que elaborado, conforme aponta o Art. 12, VII.

Além disso, a estimativa do valor do aluguel foi baseada em cotações de mercado recentes e avaliações imobiliárias específicas, com processamento transparente e alinhado à política de assistência social estabelecida pela administração municipal, corroborando com o Art. 23, §1º e §4º, que detalha os procedimentos para a definição do valor estimado. Essa abordagem assegura a obtenção do melhor preço e, conseqüentemente, a economicidade e a razoabilidade da contratação.

Dessa forma, a contratação é viável e razoável, buscando o melhor aproveitamento dos recursos públicos, conforme os objetivos definidos no Art. 11, I e IV da Lei 14.133/2021.

Tamboril / CE, 8 de outubro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA
PRESIDENTE