



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000820241125000106

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação para locação de um imóvel referente ao aluguel social é de suma importância para atender às necessidades de habitação das famílias em situação de vulnerabilidade social no município de Tamboril/CE. O problema identificado é a falta de condições de moradia digna e segura para essas famílias, o que impacta negativamente em sua qualidade de vida e no exercício pleno de seus direitos sociais. O interesse público envolvido se justifica pela necessidade de garantir o acesso dessas famílias a uma moradia adequada, como forma de promover a sua inclusão social e melhorar suas condições de vida.

- A locação de imóvel se alinha às diretrizes da Lei Municipal nº 038/14, que prevê programas de aluguel social como parte da assistência social oferecida no município.
- A Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril/CE requisita essa ação, caracterizando a necessidade de atender a uma demanda social urgente e prioritária.
- A modalidade de Inexigibilidade Eletrônica foi escolhida em razão da inviabilidade de competição, reforçada pelo disposto na Lei nº 14.133/2021, que regula tais situações.
- Este processo visa não apenas solucionar a deficiência habitacional, mas também seguir os princípios de economicidade, eficiência, e eficácia previstos na legislação vigente, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados da melhor forma possível para atender a essa necessidade social.

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 fundamenta-se na necessidade de garantir que o imóvel a ser locado atenda às demandas do programa de aluguel social, observando as diretrizes da Lei Municipal Nº 038/14. Para isso, os critérios foram estabelecidos com foco em práticas de sustentabilidade, em conformidade com regulamentações específicas, e garantindo padrões mínimos de qualidade e



desempenho.

- **Requisitos Gerais:**
 - O imóvel deve possuir localização que permita fácil acesso a serviços essenciais como transporte público, escolas, unidades de saúde e comércio local.
 - Deve dispor de espaço suficiente para acomodar uma família, com pelo menos dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, assegurando conforto e funcionalidade.
- **Requisitos Legais:**
 - Conformidade com as normas de segurança e acessibilidade vigentes.
 - Adequação às normas de higiene e salubridade, garantindo condições adequadas de habitabilidade.
 - O imóvel deve ter toda a documentação legal regularizada.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Integração com infraestrutura básica, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário.
 - Eficiência energética e uso racional dos recursos disponíveis.
- **Requisitos da Contratação:**
 - A locação será por um período inicial de seis meses, conforme as diretrizes orçamentárias estabelecidas.
 - O valor mensal máximo para locação do imóvel é de R\$ 250,00, totalizando R\$ 1.500,00 para o período de seis meses.

Os requisitos descritos são fundamentais para assegurar que a propriedade locada atenda às necessidades do programa de aluguel social, proporcionando habitação digna e segura para os beneficiários. A especificação dos requisitos busca evitar restrições desnecessárias que possam comprometer a competitividade da contratação, garantindo, assim, que o processo licitatório selecione a opção mais vantajosa para a Administração.

4. Levantamento de mercado

- **Soluções de contratação disponíveis no mercado:**
 - Contratação direta com o proprietário do imóvel: Esta opção envolve negociar de forma direta com os proprietários de imóveis disponíveis, buscando cumprir com os critérios específicos de seleção, como localização e condições necessárias para o aluguel social.
 - Contratação através de imobiliárias: Este método implica utilizar os serviços de imobiliárias locais que podem facilitar a identificação de imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril/CE. As imobiliárias podem fornecer um leque maior de opções de imóveis adequados para o aluguel social.
 - Formas alternativas de contratação: Incluem parcerias com cooperativas habitacionais ou outras entidades sem fins lucrativos que possam disponibilizar imóveis para o programa de aluguel social, eventualmente com condições diferenciadas ou facilitadas.
- **Avaliação da solução mais adequada:**



Analisando as soluções disponíveis, a contratação direta com o proprietário do imóvel aparece como a mais econômica e célere, uma vez que remove intermediários e permite à Administração Pública negociar diretamente as condições e o preço do aluguel, assegurando que todos os critérios de seleção sejam preenchidos de forma eficiente.

No entanto, a utilização de imobiliárias pode ser relevante por oferecer rapidez na identificação de imóveis adequados e por harmonizar o processo burocrático de locação. Além disso, estratégias de parcerias com cooperativas podem ser exploradas para potencialmente reduzir custos e beneficiar mais famílias dentro do programa social.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de um imóvel destinado ao aluguel social, em Tamboril/CE, está baseada na necessidade de proporcionar habitação segura e digna para famílias em situação de vulnerabilidade, em conformidade com a Lei Municipal Nº 038/14. Esta solução contempla a escolha de um imóvel que atenda aos critérios específicos previamente definidos, garantindo que a proposta se alinhe ao interesse público e aos princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

Os critérios de seleção do imóvel, incluindo localização acessível, dimensões adequadas e boas condições de infraestrutura, foram estabelecidos para assegurar que a solução atenda às necessidades dos beneficiários do programa. Além disso, o imóvel deve possuir a documentação regularizada e atender às normas vigentes de segurança e acessibilidade, promovendo assim a inclusão social.

A escolha do imóvel por meio da modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, conforme previsto na Lei 14.133, baseia-se na inviabilidade de competição devido à especificidade dos requisitos que devem ser atendidos. Esta solução é justificada pela necessidade de locação de um imóvel já adaptado às necessidades do programa, evitando assim custos adicionais e tempo para adaptar outros imóveis.

Portanto, concluímos que a locação do imóvel referente ao aluguel social é a solução mais adequada existente no mercado para atingir os objetivos do programa, atendendo tanto às exigências legais quanto ao interesse social e econômico do município de Tamboril. A solução proposta está devidamente fundamentada nos princípios de economicidade, eficiência e efetividade estipulados pela Lei 14.133/2021, garantindo uma aplicação responsável e transparente dos recursos públicos.

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 DO MUNICÍPIO 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 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

A presente seção visa apresentar as justificativas técnicas e econômicas para a decisão de parcelamento ou não parcelamento do objeto, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, que recomenda o parcelamento como regra geral nas licitações para ampliar a competitividade e eficiência. A decisão aqui exposta está fundamentada em análises que consideram a divisibilidade técnica, viabilidade econômica, economia de escala, e competitividade de mercado, bem como as práticas do setor.

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O imóvel para locação, conforme descrito no objeto do contrato, é indivisível. Não é viável dividir a locação em partes sem comprometer a sua funcionalidade e os resultados pretendidos pela Administração, que incluem a garantia de habitação digna aos beneficiários do aluguel social.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto não é técnica nem economicamente viável, considerando que a locação parcial de imóveis não atende aos requisitos de habitabilidade e funcionalidade estabelecidos para os programas de assistência social.
- **Economia de Escala:** A manutenção da locação como um único item é necessária para preservar a economia de escala, uma vez que o parcelamento não resultaria em quaisquer economias financeiras, mas poderia até incrementar custos administrativos e operacionais.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Apesar de o parcelamento geralmente fomentar maior competitividade, no caso específico de locação de imóveis, o objeto não permite divisões, e a modalidade de inexigibilidade eletrônica limita a aplicação deste princípio.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Opta-se pelo não parcelamento, com a justificativa de que qualquer tentativa de divisão do objeto resultaria em clara perda de economia de escala e inviabilidade operacional, afetando negativamente o bem-estar dos beneficiários do programa de aluguel social.
- **Análise do Mercado:** A análise de mercado demonstra que imóveis com as características requeridas são tradicionalmente contratados por meio de locação integral, conforme práticas usuais do setor imobiliário, reforçando a adequação da decisão pelo não parcelamento.
- **Consideração de Lotes:** Não aplicável, uma vez que, mesmo em grande volume de



contratações, a divisão em lotes para locação não resguarda os benefícios esperados, nem se alinha às capacidades dos potenciais fornecedores de imóveis.

Conclui-se que manter a locação do imóvel como um único objeto representa a alternativa mais alinhada com as condições do mercado, práticas vigentes no setor e os interesses públicos envolvidos, assegurando a eficiência, economicidade e viabilidade da solução proposta.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação para a locação de um imóvel referente ao aluguel social encontra-se plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril para o exercício financeiro correspondente. Este alinhamento é fundamental para assegurar que a contratação atenda aos objetivos estratégicos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, garantindo a execução de políticas públicas sociais que promovam o direito à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social.

- A locação do imóvel foi prevista no Plano de Contratações Anual, evidenciando o compromisso da Administração com a estruturação e planejamento das ações da assistência social.
- O planejamento anual reflete a prioridade dada à implementação do programa de aluguel social, em conformidade com a Lei Municipal nº 038/14, evidenciando a importância desta contratação para o cumprimento das metas sociais estabelecidas.
- A ação está alinhada com o interesse público, ao reforçar as diretrizes de proporcionar segurança habitacional e facilitar o acesso a serviços essenciais para os cidadãos do município.

Dessa forma, esta contratação não apenas cumpre com os requisitos legais, mas também promove um planejamento eficiente e orientado para resultados, em consonância com as diretrizes do Plano de Contratações Anual.

10. Resultados pretendidos

- **Prover Habitação Digna e Segura:** O objetivo principal desta contratação é garantir que as famílias em situação de vulnerabilidade social no município de Tamboril/CE tenham acesso a uma habitação digna e segura, possibilitando melhores condições de vida e integração social.
- **Garantir Acessibilidade e Proximidade com Serviços Essenciais:** Assegurar que o imóvel locado esteja estrategicamente localizado próximo a serviços essenciais como saúde, educação e transporte público, facilitando a acessibilidade e o deslocamento dos beneficiários.
- **Compatibilidade com Diretrizes Orçamentárias:** Almeja-se que a contratação respeite o orçamento disponível, conforme planejado nas diretrizes orçamentárias municipais, garantindo a economicidade e o uso eficiente dos recursos públicos.



- **Conformidade com Normas de Segurança e Acessibilidade:** Espera-se que o imóvel atenda todas as normas vigentes de segurança e acessibilidade, proporcionando um ambiente seguro e adequado para os beneficiários.
- **Transparência e Cumprimento Legal:** A contratação visa refletir no alinhamento com a Lei 14.133, com enfoque em garantir transparência, eficiência, e moralidade na gestão pública, além de assegurar o cumprimento dos critérios legais e regulamentares estabelecidos.

11. Providências a serem adotadas

- **Análise Preliminar do Imóvel:** Realizar uma vistoria inicial para certificar-se de que o imóvel atende aos critérios estabelecidos, como localização, tamanho, condições estruturais e de habitabilidade.
- **Documentação Legal e Regularização:** Verificar se toda a documentação do imóvel está em ordem, incluindo certidões de propriedade, registros de regularidade fiscal e comprovação de inexistência de ônus ou pendências legais.
- **Adequação às Normas Técnicas e Legais:** Assegurar que o imóvel selecione cumpre com as normas de acessibilidade, higiene, salubridade e segurança vigentes.
- **Consulta ao Mercado:** Realizar uma pesquisa de mercado para confirmar que o valor estimado para a locação do imóvel está compatível com os preços praticados na região.
- **Formalização do Contrato:** Elaborar o contrato de locação com todas as cláusulas necessárias para garantir a segurança jurídica das partes envolvidas e estabelecer claramente os direitos e deveres do locador e do locatário.
- **Capacitação dos Responsáveis:** Promover a capacitação dos servidores encarregados de acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, garantindo que possuam a formação e competências necessárias.
- **Monitoramento Contínuo:** Estabelecer um sistema de monitoramento e avaliação contínuos para garantir que o imóvel alugado atenda às necessidades dos beneficiários e que nenhum desvio ocorra ao longo do período de locação.
- **Coordenação com a Secretaria do Trabalho e Assistência Social:** Manter um canal de comunicação aberto e eficiente com a Secretaria do Trabalho e Assistência Social para assegurar alinhamento de expectativas e resoluções ágeis em caso de imprevistos.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A decisão de não adotar o sistema de registro de preços para a locação do imóvel referente ao aluguel social está fundamentada em critérios que visam atender de maneira eficiente e adequada às necessidades do programa social em questão. A seguir, são apresentados os principais motivadores para essa escolha:

- **Natureza Singular da Contratação:** A locação de um imóvel possui características específicas e raramente se enquadra em um padrão comum que justifique procedimentos de registro de preços, os quais são mais adequados para bens e serviços passíveis de repetição em diversas ocasiões.



- **Inexistência de Demandas Repetitivas:** A contratação de um imóvel para aluguel social destina-se a uma situação peculiar e individual, sem a previsão de aquisições contínuas ao longo de um período de tempo, o que eliminaria a necessidade de uma ata de registro de preços.
- **Flexibilidade e Adequação às Necessidades Locais:** A contratação direta e pontual permite uma resposta mais precisa e flexível às demandas da comunidade local, assegurando que o imóvel locado atenda especificamente aos critérios de localização, tamanho e condições ideais para os beneficiários do aluguel social.
- **Agilidade no Processo de Contratação:** Optar pela não adoção do registro de preços torna o processo mais ágil, essencial para atender prontamente as famílias em situação de vulnerabilidade social e garantir moradia adequada sem delongas desnecessárias.
- **Conformidade com a Lei 14.133:** Conforme as disposições da Lei 14.133, o registro de preços não é aplicável em contratações onde a natureza do serviço ou bem não se beneficia de uma economia de escala ou repetição, o que se alinha perfeitamente com a singularidade dessa locação.

Portanto, considerando os pontos destacados, a adoção do registro de preços não se apresenta como a solução mais adequada para a presente contratação, sendo a locação direta do imóvel o procedimento mais eficiente para cumprir com o interesse público e atender às necessidades do programa de aluguel social de maneira célere e eficaz.

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

O presente Estudo Técnico Preliminar posiciona-se contra a vedação da participação de empresas na forma de consórcio, com base nas diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021. A participação de empresas em consórcio pode trazer benefícios significativos à administração, tais como o aumento da competitividade e a possibilidade de reunir expertises complementares para a execução do contrato com maior eficiência e qualidade.

- A Lei nº 14.133/2021 permite a participação de empresas em consórcio desde que devidamente justificada no processo, conforme previsto no Art. 15, § 1º, permitindo acréscimo de exigências para comprovação econômico-financeira, promovendo segurança à administração.
- A possibilidade de empresas se unirem em consórcio é uma prática que assegura tratamento isonômico e favorece a justa competição, princípios fundamentais da lei, conforme Art. 5º.
- As formações de consórcios são especialmente vantajosas em contratações que demandem inovação ou complexidade técnica, incentivando a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável, objetivos claros da nova Lei de Licitações e Contratos, conforme Art. 11, IV.
- Consórcios podem proporcionar acesso a melhores condições de financiamento e compensações tecnológicas, conforme estabelecido no Art. 26, § 6º, oportunizando vantagem técnica e econômica para a administração pública.

Dessa forma, a vedação à participação de consórcios não se mostra razoável, considerando os potenciais benefícios agregados à administração pública. A decisão pela autorização ou vedação deve ser cuidadosamente avaliada considerando-se as



especificidades de cada processo e a capacidade das empresas de cumprir as exigências estabelecidas de modo isolado ou conjunto.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Na fase de planejamento da locação de um imóvel para aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, é essencial considerar os possíveis impactos ambientais da contratação e identificar medidas mitigadoras apropriadas, conforme os princípios da Lei nº 14.133/2021.

- **Impacto Ambiental:** Consumo de energia e recursos naturais.
 - **Medida Mitigadora:** Escolher imóveis que adotem soluções sustentáveis, como instalações que permitam o uso eficiente de energia elétrica e água, e que possuam certificações ambientais, se possível.
- **Impacto Ambiental:** Geração de resíduos sólidos durante o período de locação.
 - **Medida Mitigadora:** Implementar práticas de gestão de resíduos, garantindo a separação e a reciclagem dos resíduos gerados, além de promover a conscientização entre os ocupantes do imóvel.
- **Impacto Ambiental:** Poluição urbana devido ao aumento de tráfego ou modificações na vizinhança.
 - **Medida Mitigadora:** Localizar o imóvel em áreas com infraestrutura de transporte público e ciclovias, incentivando o uso de meios de transporte não poluentes.
- **Impacto Ambiental:** Risco de deterioração das condições ambientais locais por obras ou reformas.
 - **Medida Mitigadora:** Evitar ou minimizar obras desnecessárias, utilizando materiais de baixo impacto ambiental e obedecendo às normas vigentes de construção sustentável.
- **Impacto Ambiental:** Ruído e perturbação na vizinhança.
 - **Medida Mitigadora:** Implementar soluções de isolamento acústico, garantindo que as atividades no imóvel não afetem negativamente a qualidade de vida na vizinhança.

O atendimento às medidas mitigadoras propostas visa a alinhar a contratação aos princípios de desenvolvimento sustentável estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, garantindo que a locação do imóvel seja realizada de maneira responsável e consciente quanto aos seus impactos ambientais.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base na análise detalhada dos elementos apresentados no Estudo Técnico Preliminar (ETP), conclui-se que a contratação de locação de imóvel para o programa de aluguel social no município de Tamboril/CE é viável e razoável, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021. As justificativas para tal posicionamento são as seguintes:

- **Interesse Público:** A locação do imóvel destina-se a atender diretamente necessidades de famílias em situação de vulnerabilidade social, priorizando a



dignidade e a segurança habitacional, conforme diretrizes previstas na Lei Municipal nº 038/14 e em alinhamento com os princípios da assistência social.

- **Compliance com Normativas:** A contratação via Inexigibilidade Eletrônica está fundamentada na inviabilidade de competição, observando o Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, que se aplica dado o caráter específico e prioritário do uso pretendido.
- **Adequação Orçamentária:** A estimativa de valor da contratação, R\$ 1.500,00 para seis meses, está devidamente prevista no orçamento municipal, contemplando todos os recursos necessários para garantir os objetivos do programa de aluguel social sem comprometer outras áreas da gestão pública municipal.
- **Economia e Eficiência:** Considerando a análise de mercado e as escolhas contratuais pautadas no custo-benefício, a solução proposta configura uma utilização eficiente dos recursos públicos, promovendo a economicidade e assegurando o melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais disponíveis.
- **Impacto Social Positivo:** O efeito imediato da implementação do aluguel social prevista consolida-se como uma medida de impacto social positivo, proporcionando melhorias nas condições de vida das famílias beneficiadas e colaborando para o desenvolvimento social inclusivo no município.
- **Mitigação de Vulnerabilidades:** A localização e as especificações do imóvel garantem acesso a serviços essenciais, promovendo a inclusão social e minimizando as vulnerabilidades das famílias atendidas pelo programa.

Portanto, a contratação é recomendada, pela viabilidade técnica e econômica, e pelo alinhamento com os objetivos estratégicos de assistência social da Prefeitura Municipal de Tamboril.

Tamboril / CE, 27 de novembro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Renato Mota Veras de Oliveira
RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA
PRESIDENTE