



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000820250116000206

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação para a locação de um imóvel destinado ao aluguel social, em conformidade com a Lei Municipal Nº038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, é imprescindível para atender às demandas de moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social. O interesse público reside na promoção do direito à moradia digna, fator essencial para o desenvolvimento humano e social.

O problema a ser resolvido é a escassez de disponibilidade de habitações temporárias e adequadas que assegurem condições mínimas de saúde, segurança e dignidade para famílias desabrigadas ou em condições de habitabilidade precária. A locação do imóvel visa proporcionar um ambiente seguro e habitável, permitindo à população afetada a superação de momentos críticos e contribuindo para a sua reinserção social.

Do ponto de vista do interesse público, a solução proposta busca otimizar os recursos existentes, evitando a construção de novas unidades habitacionais, o que demandaria tempo e altos investimentos. A iniciativa de locação de imóveis já existentes apresenta-se como uma medida eficaz e imediata para abrigar as famílias necessitadas, garantindo-lhes o apoio necessário e respeitando os princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021, especialmente no que tange à eficiência, economicidade e responsabilidade social.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Sec do Trabalho e Assistência Social	STEPHANE LAÍS FERREIRA DE SOUSA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é orientada pela necessidade de atender a uma solução eficaz e sustentável para a locação de um imóvel destinado ao aluguel social, conforme estabelecido pela Lei Municipal Nº038/14 e a Lei 14.133/2021. A contratação deve observar as regulamentações específicas, padrões mínimos de qualidade e desempenho, bem como práticas de sustentabilidade.

gabinete



- Requisitos Gerais:
 - O imóvel deve estar localizado preferencialmente em áreas de fácil acesso aos serviços essenciais, como saúde, educação e transporte público.
 - Deve oferecer condições adequadas de habitabilidade, segurança e acessibilidade para os beneficiários.
- Requisitos Legais:
 - Atendimento às normas de segurança, edificações e zoneamento do município de Tamboril-CE.
 - Conformidade com as exigências da Lei Municipal N°038/14 e a Lei 14.133/2021, assegurando o cumprimento dos princípios legais.
- Requisitos de Sustentabilidade:
 - Implementação de práticas de eficiência energética, tais como a utilização de lâmpadas LED e dispositivos de economia de água.
 - Gestão adequada de resíduos, com facilidades para separação e destinação correta, visando reduzir impactos ambientais.
- Requisitos da Contratação:
 - O imóvel deve possuir infraestrutura básica, como fornecimento de água, energia elétrica e rede de esgoto funcionando adequadamente.
 - Metragem compatível e suficiente para acomodar as famílias beneficiárias, garantindo conforto e privacidade.

Os requisitos necessários à contratação incluem a busca por imóveis que atendam aos parâmetros estabelecidos em termos de localização, infraestrutura e conformidade legal. A seleção deverá evitar exigências que possam restringir a competitividade do processo licitatório, assegurando que a escolha do imóvel represente a melhor solução para a necessidade identificada.

4. Levantamento de mercado

Para a realização do levantamento de mercado referente à locação de imóvel para aluguel social destinado à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, foram consideradas as seguintes soluções de contratação:

- **Contratação Direta com Proprietário:** Identificação e negociação direta com proprietários de imóveis que atendam às especificações necessárias para o programa de aluguel social, garantindo agilidade no processo de locação e possivelmente melhor relação custo-benefício por eliminar intermediários.
- **Intermediação por Imobiliárias:** Utilização de serviços de imobiliárias locais, que podem oferecer uma variedade de imóveis e facilitar o processo burocrático, incluindo verificação documental e mediação de contratos, além de oferecer suporte na manutenção do imóvel ao longo do contrato.
- **Uso de Plataformas Online:** Pesquisa de imóveis disponíveis em plataformas digitais especializadas, que podem fornecer uma ampla gama de opções e permitir comparação de preços e características em tempo real, possibilitando mais transparência e competitividade.
- **Parcerias com Organizações Locais:** Estabelecer acordos com associações ou cooperativas locais que possam oferecer imóveis em condições adequadas,

[Handwritten signatures]



promovendo o desenvolvimento comunitário.

Avaliada a realidade do mercado, a solução mais adequada para atender às necessidades dessa contratação é a combinação de contratação direta com proprietários e intermediação por imobiliárias. A contratação direta possibilita maior celeridade e potencial para negociação personalizada das condições contratuais, enquanto a intermediação por imobiliárias agrega valor ao processo por desonerar a administração pública dos procedimentos burocráticos e garantir a conformidade documental, além de oferecer assistência durante a vigência do contrato.

Ainda, a intermediação por imobiliárias pode assegurar que os imóveis locados cumpram integralmente os requisitos de habitabilidade e conformidade legal, considerando a proposta de aluguel social para famílias em situação de vulnerabilidade.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de um imóvel referente ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal N°038/14 e alinhada com as diretrizes da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE, envolve os seguintes aspectos:

- **Identificação do Imóvel:** A escolha do imóvel será baseada na acessibilidade, localização estratégica próxima a serviços essenciais (escolas, postos de saúde, transporte público) e na garantia de condições dignas de habitabilidade para as famílias em situação de vulnerabilidade.
- **Condições de Locação:** O contrato de locação será estabelecido por um período inicial de seis meses, com possibilidade de prorrogação, conforme avaliação contínua das necessidades e do orçamento disponível.
- **Infraestrutura e Sustentabilidade:** O imóvel deve atender a critérios de sustentabilidade, incluindo a eficiência energética e a gestão de resíduos, em observância às práticas ambientais responsáveis.
- **Monitoramento e Avaliação:** A Secretaria promoverá o acompanhamento detalhado da ocupação e utilização do imóvel, assegurando a conformidade com os objetivos sociais do programa e a satisfação dos beneficiários.
- **Assistência Técnica:** Sempre que necessário, será oferecida orientação técnica para manutenção e adequação do imóvel às exigências do programa de aluguel social, garantindo um ambiente seguro e funcional.
- **Integração com a Comunidade:** Facilitar a integração social das famílias beneficiadas com a comunidade local será um dos focos, promovendo atividades e parcerias que visem o desenvolvimento comunitário.

Esta solução foi desenvolvida com base em análise de alternativas disponíveis no mercado e estudos comparativos com outros programas similares, garantindo a escolha mais adequada ao interesse público e ao contexto local, conforme os princípios da Lei 14.133/2021.

[Handwritten signatures]



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 Nº038/14, 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 Nº038/14, 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 Nº038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE TAMBORIL-CE.	6,000	Mês	280,00	1.680,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº038/14, 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\$ 1.680,00 (mil, seiscentos e oitenta reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão sobre o parcelamento do objeto da locação do imóvel para o aluguel social foi baseada nos seguintes critérios:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação de um imóvel é, por natureza, um objeto indivisível, uma vez que a ocupação fragmentada comprometeria a finalidade do aluguel social de prover um espaço unificado e funcional para as atividades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto de locação não se apresenta viável técnica ou economicamente. A fragmentação do espaço resultaria na perda de funcionalidade do imóvel como um todo, impactando negativamente na eficiência das atividades sociais previstas.
- **Economia de Escala:** O parcelamento do objeto inviabilizaria o benefício da economia de escala, pois o custo unitário para locação de imóveis separados seria significativamente maior do que a locação integral de um imóvel adequado e unificado.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Em termos de competitividade e melhor aproveitamento do mercado, a locação unificada permite uma negociação mais vantajosa com os proprietários, potencializando a obtenção de condições contratuais mais favoráveis para a administração pública.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Optou-se pelo não parcelamento em razão dos prejuízos identificados com uma eventual divisão, como a perda de economia de escala e a impossibilidade de manter a funcionalidade plena do espaço locado.

gabinete



- **Análise do Mercado:** Estudos de mercado demonstram que a locação de imóveis em condições unificadas é a prática dominante no setor, evidenciando a adequação da decisão pela não divisão do objeto locatário ao cenário econômico local.
- **Consideração de Lotes:** A possibilidade de divisão em lotes não se aplica a este caso específico devido à unidade necessária do imóvel locado, como forma de garantir a realização das atividades de assistência social de maneira integrada e eficiente.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação referente à locação de um imóvel para aluguel social está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril-CE para o exercício financeiro de 2025. Esta iniciativa integra as diretrizes estabelecidas no plano, que prioriza ações voltadas para o fortalecimento das políticas sociais do município, em conformidade com a Lei 14.133/2021.

- A locação do imóvel está incluída nas metas de atendimento às necessidades habitacionais temporárias, identificadas como uma prioridade no Plano de Contratações Anual, reforçando o compromisso com a melhoria das condições sociais das famílias em vulnerabilidade.
- O planejamento anual previu a otimização de recursos através da centralização de atividades de assistência social, objetivo diretamente contemplado por esta contratação específica.
- A iniciativa é compatível com o planejamento estratégico da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, promovendo a utilização eficiente dos recursos humanos e financeiros e garantindo a continuidade e eficácia dos serviços sociais prestados à comunidade.
- Esse alinhamento demonstra a capacidade da entidade em promover contratações que são economicamente vantajosas e que atendem às demandas sociais priorizadas pelo município.

Portanto, a contratação analisada não apenas corrobora o planejamento estratégico da entidade, mas também assegura o cumprimento dos objetivos sociais estipulados, garantindo a eficiência na execução das políticas públicas municipais.

10. Resultados pretendidos

A contratação da locação de imóvel para o programa de aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE almeja os seguintes resultados pretendidos, em consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133/2021:

- **Atendimento a Necessidades de Moradia:** Prover moradia adequada e temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social, garantindo-lhes condições dignas de habitação conforme orientações da política pública municipal.

gabinete



- **Eficiência Operacional:** Centralizar as operações em um único imóvel, proporcionando uma gestão mais eficiente dos serviços de assistência social, além de otimizar a utilização dos recursos humanos disponíveis.
- **Economicidade:** Redução de despesas administrativas por meio da racionalização de custos operacionais, alinhando o aluguel do imóvel com práticas econômicas vantajosas.
- **Sustentabilidade Social:** Promover impacto positivo ao integrar as famílias beneficiárias à comunidade, ampliando o acesso a serviços essenciais como saúde, educação e transporte, em uma localização estratégica.
- **Transparência e Legalidade:** Garantir que o processo de contratação seja realizado com base nos princípios de legalidade, impessoalidade e economicidade, conforme estabelecido pela legislação vigente.

Esses resultados têm como objetivo a maximização do benefício social proporcionado pelo programa de aluguel social, refletindo o compromisso da administração pública com a eficiência e a eficácia em suas contratações.

II. Providências a serem adotadas

Para garantir a eficácia da locação do imóvel destinado ao aluguel social, as seguintes providências são recomendadas ser adotadas pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE:

- **Avaliação Técnica dos Imóveis:** Realizar uma inspeção técnica nos imóveis identificados para verificar se atendem todas as exigências de acessibilidade, segurança e localização estratégica.
- **Documentação Legal:** Assegurar que todos os documentos legais, incluindo licenças e autorizações necessárias, estejam em conformidade com as exigências municipais e da Lei 14.133/2021.
- **Capacitação da Equipe:** Proporcionar treinamento para os servidores responsáveis sobre a gestão e fiscalização do contrato para assegurar uma supervisão adequada.
- **Comunicação com a Comunidade:** Envolver a comunidade local, especialmente os beneficiários do aluguel social, a fim de fomentar a participação e obter feedback sobre as condições do imóvel.
- **Monitoramento Contínuo:** Implementar um sistema de monitoramento contínuo para acompanhar o uso e manutenção do imóvel e garantir que cumpra com os objetivos sociais pretendidos.
- **Adoção de Práticas Sustentáveis:** Promover práticas de sustentabilidade, como gestão eficiente de resíduos e economia de energia, para minimizar quaisquer impactos ambientais.
- **Relatórios Regulares:** Elaborar relatórios regulares sobre o desempenho da locação, abordando aspectos financeiros, sociais e ambientais, a fim de ajustar as estratégias conforme necessário.

Essas medidas visam assegurar que a locação do imóvel para aluguel social ocorra de maneira eficiente, legal e com foco no benefício das comunidades envolvidas.

gabinete







12. Justificativa para adoção do registro de preços

Após análise detalhada do contexto e das características da contratação referente à locação de imóvel para o aluguel social, verificou-se que o sistema de registro de preços não é aplicável e nem adequado para o presente caso. Esta decisão é sustentada pelos seguintes motivos:

- **Natureza da Contratação:** A contratação envolve a locação de um imóvel específico, cuja disponibilidade está intrinsecamente ligada a características individuais do bem, como localização, infraestrutura e condições de uso. Diferente de mercadorias ou serviços padronizados que permitem a aplicação de registro de preços, a locação do imóvel exige avaliação específica e individualizada.
- **Vinculação ao Interesse Público:** O interesse público aqui em questão é proporcionar moradia digna dentro do programa de aluguel social, em conformidade com a Lei Municipal Nº038/14. A efetividade e a celeridade no atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade social não se beneficiariam de um procedimento com registro de preços, que se destina a aquisições frequentes e previsíveis.
- **Característica Singela do Objeto:** O objeto é não padronizável e não passível de parcelamento em unidades para múltiplas aquisições ou contratações, o que inviabiliza o uso de registro de preços, segundo preceitos do Art. 82 da Lei 14.133/2021.
- **Eficiência da Contratação Direta:** Dada a natureza singular do objeto e a necessidade de atendimento imediato à demanda social, a contratação por inexigibilidade demonstra-se mais eficiente, assegurando a seleção de oferta que atenda plenamente aos requisitos específicos de localização, capacidade e condições físicas adequadas.

Por essas razões, conclui-se que o procedimento de contratação direta, por meio de inexigibilidade, é o mais apropriado e alinhado aos objetivos do interesse público desta contratação específica.

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

A presente contratação não permite a participação de empresas na forma de consórcio. Esta decisão está em conformidade com as normas estabelecidas pela Lei 14.133/2021, que prevê em seu Art. 18 as diretrizes para planejamento de contratações. A opção de não permitir consórcios é fundamentada pelos seguintes motivos:

- **Complexidade Administrativa:** A participação de consórcios pode aumentar a complexidade administrativa do processo de contratação, exigindo controles e verificações adicionais para garantir conformidade com todas as cláusulas contratuais.
- **Eficiência e Celeridade:** A contratação direta com uma única empresa permite maior controle e rapidez na execução do objeto contratado, alinhando-se aos princípios de eficiência e celeridade previstos na Lei 14.133/2021.



- **Segurança Jurídica:** Ao contratar diretamente, reduz-se o risco de divergências ou disputas internas entre consorciados que possam impactar a execução do contrato, fortalecendo a segurança jurídica do processo.

Portanto, com base nos princípios e objetivos da Lei 14.133/2021, a contratação direta de uma única empresa é vista como a solução mais adequada para atender às necessidades específicas da locação do imóvel para aluguel social, assegurando a economicidade e a integridade do processo.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Na contratação referente à locação de um imóvel para atender 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, foram identificados potenciais impactos ambientais associados à ocupação e operação do imóvel. A seguir, descrevem-se esses impactos e as medidas mitigadoras planejadas para minimizá-los:

- **Geração de Resíduos Sólidos:** A ocupação do imóvel resultará na geração de resíduos sólidos domésticos.
 - **Medida Mitigadora:** Implementar práticas de gestão de resíduos, como coleta seletiva e incentivo à reciclagem, assegurando que os resíduos sejam destinados de forma correta, em conformidade com as normas municipais vigentes.
- **Consumo de Recursos Naturais:** O uso do imóvel acarretará em consumo de energia elétrica e água.
 - **Medida Mitigadora:** Adotar medidas de eficiência no uso de energia e água, tais como a instalação de lâmpadas LED e aeradores em torneiras, além de promover campanhas de conscientização para o uso racional desses recursos.
- **Poluição Sonora:** Devido à ocupação e uso do imóvel para fins residenciais e administrativos, a emissão de ruídos poderá ocorrer.
 - **Medida Mitigadora:** Controlar e monitorar níveis de ruído, respeitando os limites estabelecidos na legislação municipal para garantir o bem-estar da comunidade vizinha.

Comprometemo-nos a monitorar continuamente esses aspectos e implementar as medidas necessárias para assegurar que a locação do imóvel cause o mínimo impacto ambiental possível, sempre promovendo um ambiente sustentável para os beneficiários e a comunidade.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base nas informações levantadas e nas análises realizadas, conclui-se que a contratação para a locação de um imóvel referente ao aluguel social para a Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Tamboril-CE é viável e razoável,

gabinete



Tamboril
PREFEITURA



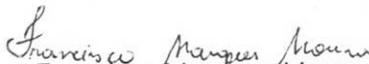
justificando-se pelos seguintes motivos:

- Interesse Público: A contratação está alinhada ao interesse público, pois busca proporcionar condições dignas de moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade, conforme previsto na Lei Municipal N°038/14.
- Legalidade e Conformidade: Todo o processo está em conformidade com a Lei 14.133/2021, que rege as licitações e contratos, assegurando princípios como a legalidade, a eficiência e a economicidade.
- Economicidade: A escolha do imóvel foi baseada em análises de mercado, garantindo que os valores estejam de acordo com as práticas locais, otimizando os recursos financeiros disponíveis.
- Benefícios Sociais: A implementação do aluguel social tem impactos diretos na melhora da qualidade de vida dos beneficiários, fortalecendo a coesão social e contribuindo para o desenvolvimento sustentável da região.
- Viabilidade Técnica: As características do imóvel escolhido atendem às necessidades operacionais e logísticas da Secretaria, sendo acessível às famílias beneficiadas e próxima a serviços essenciais.
- Governança e Transparência: O processo será conduzido com total transparência e governança, permitindo auditoria e controle social sobre as decisões e os recursos aplicados.

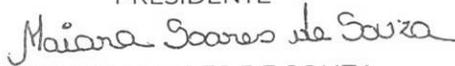
Portanto, a locação do imóvel é uma ação estratégica e alinhada com as diretrizes de políticas públicas do município, configurando-se como a solução mais adequada para a demanda apresentada.

Tamboril / CE, 27 de janeiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


Francisco Marques Moura

PRESIDENTE


MAIARA SOARES DE SOUZA

MEMBRO