

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº IN 091.2026 - SAS



Unidade responsável
Fundo Municipal de Assistência Social
[Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante](#)



Data
07/10/2026



Responsável
Anne Karoline Nojosa De Andrade Gomes

1. INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) é um instrumento essencial no planejamento e na execução de contratações públicas, servindo como base para caracterizar o interesse público envolvido e delinear a melhor solução para atender às necessidades identificadas. Conforme preceitua a Lei nº 14.133/2021, o ETP deve evidenciar a eficiência e a economicidade, contribuindo para a sustentabilidade das contratações e a racionalização do uso dos recursos públicos.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação. O ETP desempenha um papel crucial ao assegurar que todas as especificações, desde a quantificação das demandas até a análise das alternativas de mercado, estejam adequadamente documentadas. Esta importância é reforçada pelo fato de o ETP oferecer subsídios que garantem a adequação técnica e operacional das soluções escolhidas, promovendo a melhor relação entre custo e benefício.

Ao adotar um ETP bem estruturado, a Administração Pública mitiga riscos associados a práticas antieconômicas e assegura que as decisões tomadas são fundamentadas em levantamentos técnicos e mercadológicos robustos. Isso não apenas assegura a idoneidade e a competitividade do processo licitatório, mas também reafirma o compromisso com o interesse público e a transparência, visando resultados que impactem positivamente no funcionamento das secretarias do município e no bem-estar da comunidade local.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Anne Karoline Nojosa Rodrigues de Andrade
DATA: 07/10/2026
AVANÇADA

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Assistência Social do Município de São Gonçalo do Amarante enfrenta uma situação que demanda uma intervenção urgente devido à insuficiência de opções habitacionais temporárias para atender famílias em situação de vulnerabilidade social. Especificamente, a Sra. Ana Jessica da Silva Rocha Patrício e sua família, moradores do distrito de Croatá, carecem de uma solução habitacional imediata que lhes proporcione segurança e dignidade, conforme apontado no processo administrativo consolidado, respaldado por relatórios sociais e pareceres técnicos. A falta de habitação adequada agrava a situação de risco social, interferindo na qualidade de vida e no acesso a direitos básicos, em desacordo com os princípios de eficiência e interesse público estipulados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

O impacto institucional e social da não contratação para a locação do imóvel será significativo, resultando na continuidade da precariedade das condições de moradia e no iminente risco de exclusão social da família beneficiária. Isso também pode implicar no não cumprimento de metas da Política de Assistência Social Municipal, comprometendo a oferta de benefícios eventuais do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e violando a responsabilidade da Administração de assegurar o direito à moradia e a proteção social dos cidadãos mais vulneráveis. A presente demanda acentua-se pelo compromisso contínuo da entidade com a promoção do bem-estar social.

A contratação almejada busca garantir a continuidade dos serviços sociais prestados, oferecendo à família da Sra. Ana Jessica um imóvel em bom estado para locação temporária, promovendo estabilidade e segurança. Tal ação está em consonância com os objetivos estratégicos da Administração Municipal de modernizar e ampliar a rede de suporte social, garantindo a adequação aos marcos legais e aprimorando o desempenho institucional.

Assim, a locação do imóvel é imprescindível para mitigar a vulnerabilidade social identificada e para proporcionar condições de vida dignas à família beneficiária, reafirmando o compromisso da Administração com os princípios da Lei nº 14.133/2021, particularmente o planejamento, eficiência e interesse público.

3. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Assistencia Social	VITÓRIA CAVALCANTE BRAGA

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo a **locação de imóvel situado na Rua Pergentino Sampaio, s/n, Distrito de Croatá, no Município de São Gonçalo do Amarante/CE**, com a finalidade de viabilizar moradia para a família da **Sra. Ana Jessica da Silva Rocha Patrício**, usuária da Secretaria de Assistência Social, juntamente com sua composição familiar, que se encontra em situação de vulnerabilidade social.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Anne Karoline Mojosa Rodrigues de Andrade
DATA: 07/10/2026
AVANÇADA

A concessão do aluguel social constitui medida de proteção social destinada ao atendimento de famílias que se encontram em situação de vulnerabilidade, buscando assegurar condições mínimas de moradia e contribuir para a garantia da dignidade e da proteção social dos beneficiários, em consonância com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

Para o atendimento da necessidade apresentada, o imóvel deverá apresentar condições compatíveis com a finalidade residencial, garantindo padrões mínimos de habitabilidade, segurança, salubridade e higiene, de modo a proporcionar condições adequadas de moradia à beneficiária e à sua composição familiar.

Para tanto, o imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Estar situado na **Rua Pergentino Sampaio, s/n, Distrito de Croatá, no Município de São Gonçalo do Amarante/CE**, ou em localização que, mediante avaliação da Secretaria de Assistência Social, seja considerada adequada ao atendimento da finalidade do aluguel social;
- Apresentar condições adequadas de **habitabilidade, segurança, salubridade e higiene**, compatíveis com a utilização residencial;
- Possuir estrutura física adequada à ocupação pela beneficiária e sua composição familiar;
- Dispor de instalações elétricas e hidráulicas em condições adequadas de funcionamento e segurança;
- Possuir ambientes compatíveis com a quantidade de pessoas que compõem a família, proporcionando condições mínimas de conforto e privacidade;
- Encontrar-se em condições adequadas para ocupação, sem necessidade de reformas ou intervenções estruturais que inviabilizem ou retardem sua utilização;
- Apresentar condições de conservação compatíveis com a finalidade da contratação, especialmente quanto a pisos, paredes, cobertura, portas, janelas e demais elementos essenciais à segurança e habitabilidade do imóvel;
- Comprovar a legitimidade do proprietário ou possuidor para celebrar o contrato de locação;
- Apresentar valor de aluguel compatível com as características e condições do imóvel e com os valores de referência aplicáveis à localidade, observados os princípios da economicidade e do interesse público;
- Ser submetido à **vistoria prévia pela Administração**, com a finalidade de verificar suas condições físicas e sua adequação às necessidades da família beneficiária;
- A locação deverá ser formalizada mediante instrumento contratual, contendo, entre outras condições, a identificação das partes, descrição do imóvel, prazo de vigência, valor da locação, responsabilidades das partes e demais condições pertinentes, em conformidade com a legislação aplicável.

Os requisitos estabelecidos destinam-se a assegurar que o imóvel escolhido seja **adequado à finalidade do aluguel social**, evitando a utilização de recursos públicos em imóvel que não apresente condições suficientes de moradia e garantindo que a solução adotada atenda de forma efetiva à necessidade habitacional identificada pela Secretaria de Assistência Social.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de



prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa nos referidos bairros, onde pretende-se locar o imóvel que atendessem a necessidade. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

5.1 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

a) No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

5.2 LOCAÇÃO por (doze) 12 meses

a) De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente. Tal alternativa é a que melhor atende às necessidades da Administração Pública, ao juntar economia, planejamento estratégico, estabilidade e a continuidade administrativa para a eficiência dos serviços públicos.

Dessa forma, considerando os princípios da economicidade, da eficiência e da continuidade dos serviços, a locação do imóvel por 12 meses se mostra uma escolha mais vantajosa do que a aquisição. Essa decisão está plenamente respaldada pela Lei nº 14.133/2021, considerando que assegura previsibilidade financeira e otimização dos recursos, além de garantir um melhor serviço à população, suprimindo a necessidade da administração.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel situado na Rua Pergentino Sampaio, S/N, Distrito de Croatá, no município de São Gonçalo do Amarante - CE, com a finalidade de aluguel social para a moradia da família da Sra. Ana Jéssica da Silva Rocha Patrício. Esta locação visa atender a necessidade identificada pela Secretaria de Assistência Social, de proporcionar uma solução habitacional para a usuária do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), que se encontra em situação de vulnerabilidade social.

O imóvel a ser locado será destinado a proporcionar condições dignas de moradia para a composição familiar da Sra. Ana Jéssica, em conformidade com os requisitos técnicos e funcionais demandados pela Assistência Social, conforme análise previa realizada através do levantamento de mercado. A escolha específica deste imóvel garante que a solução atende aos princípios de eficiência, economicidade e ao interesse público, além de estar em pleno alinhamento com o escopo de oferecer moradia segura e adequada às famílias em risco social, como ditado pela legislação vigente e as políticas municipais estabelecidas.

Esta solução foi considerada a mais viável após análise das opções de mercado, confirmando que a



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTANDO SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTIDADE DA ASSINATURA
Assinada por: Karoline Mojosa Rodrigues de Andrade
DATA: 07/10/2026
AVANÇADA

locação proposta representa uma alternativa segura e economicamente vantajosa, cumprindo os objetivos e princípios da Lei nº 14.133/2021. A adequação técnica da solução é confirmada por sua capacidade de suprir a demanda por habitação social, integrando-se perfeitamente aos esforços da Administração em promover o bem-estar social das famílias vulneráveis do município.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	12,000	Mês

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	500,00	6.000,00

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\$ 6.000,00 (seis mil reais)

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não aplicável. Em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme o id: 07.533.656/0001-19 deste Município no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na DEMANDA DA UNIDADE, intitulada como LOCAÇÃO DE IMÓVEIS JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE/CE.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se **assegurar à Sra. Ana Jessica da Silva Rocha Patrício e sua composição familiar o acesso temporário a uma moradia adequada**, em razão da situação de vulnerabilidade social identificada pela Secretaria de Assistência Social.



São esperados, especialmente, os seguintes resultados:

- Garantir condições adequadas de **moradia, segurança, salubridade, higiene e privacidade** à beneficiária e sua família;
- Promover a **proteção social** da família, reduzindo os riscos decorrentes da ausência ou insuficiência de condições habitacionais;
- Assegurar que o imóvel disponibilizado seja compatível com as necessidades da família e com a finalidade do benefício de aluguel social;
- Contribuir para a melhoria das **condições de vida e bem-estar** da família beneficiária;
- Atender de forma adequada à demanda habitacional identificada pela Secretaria de Assistência Social, observando o interesse público e a finalidade da política de assistência social;
- Promover a utilização **eficiente e responsável dos recursos públicos**, mediante a locação de imóvel com condições adequadas e valor compatível com a contratação.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

O imóvel deverá encontrar-se em condições plenas de uso, apresentando adequado estado de conservação, segurança, salubridade e habitabilidade, de modo a atender de forma digna e apropriada às necessidades da família beneficiária, conforme a finalidade a que se destina, mas também a conformidade do processo de contratação com a legislação vigente.

13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

Não se aplica.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação do imóvel.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A **locação de imóvel**, por si só, não configura atividade potencialmente causadora de impactos ambientais relevantes, uma vez que não envolve, em regra, intervenções físicas no meio ambiente, como obras, supressão de vegetação, movimentação de solo ou geração significativa de resíduos.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Arne Karoline Mojosa Rodrigues de Andrade
DATA: 07/10/2026
AVANÇADA

Nesse sentido, a simples utilização de um imóvel já existente para uma família, de forma temporária, não altera as condições ambientais do local, limitando-se ao uso regular da edificação conforme sua destinação urbana previamente estabelecida. Assim, não há modificação direta nos elementos do meio ambiente natural, tais como solo, água, ar, fauna ou flora.

Dessa forma, **não se identificam impactos ambientais decorrentes da locação do imóvel**, motivo pelo qual **não se fazem necessárias a proposição de medidas mitigadoras específicas**, tendo em vista a inexistência de danos ou riscos ambientais associados à atividade.

Ressalta-se, contudo, que o uso do imóvel deverá observar as normas urbanísticas, sanitárias e ambientais vigentes, garantindo o adequado funcionamento das atividades a serem desenvolvidas no local, bem como o correto manejo de eventuais resíduos gerados no cotidiano administrativo.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante dos elementos apresentados no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela **viabilidade e razoabilidade da contratação para a locação de imóvel situado na Rua Pergentino Sampaio, s/n, Distrito de Croatá, no Município de São Gonçalo do Amarante/CE**, destinado à moradia da Sra. Ana Jessica da Silva Rocha Patrício e sua composição familiar, em razão da situação de vulnerabilidade social identificada pela Secretaria de Assistência Social.

A solução mostra-se **adequada ao atendimento da necessidade habitacional apresentada**, uma vez que possibilita a disponibilização de moradia em condições compatíveis com as necessidades da família beneficiária, contribuindo para a garantia de condições mínimas de segurança, habitabilidade, salubridade e dignidade.

A contratação também se mostra **razoável e compatível com o interesse público**, desde que o imóvel seja previamente vistoriado e considerado adequado para a finalidade pretendida, bem como que o valor da locação seja devidamente avaliado e considerado compatível com as características do imóvel e com os valores de referência aplicáveis.

Dessa forma, considerando a necessidade de assegurar proteção social à família em situação de vulnerabilidade e a adequação do imóvel à finalidade do aluguel social, **manifesta-se favoravelmente pela viabilidade e razoabilidade da contratação**, observadas as exigências legais, orçamentárias e administrativas pertinentes, bem como o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual pela Administração.

São Gonçalo do Amarante / CE, 7 de outubro de 2026

assinado eletronicamente

ANNE KAROLINE NOJOSA DE ANDRADE GOMES
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
DATA: 07/10/2026
ANEXADA



**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

**GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO
AMARANTE.** Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP:
000. São Gonçalo do Amarante – Ceará (85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br
CNPJ: 07.533.656/0001-19.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Assine Karoline Mojosa Rodrigues de Andrade
DATA: 07/10/2026
AVANÇADA

