

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº IN 045.2026 - SAS



Unidade responsável
Fundo Municipal de Assistência Social
Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante



Data
26/02/2026



Responsável
Comissão De Planejamento
Lidia Beatriz Sanguinetti De Oliveira

1. INTRODUÇÃO

A Lei nº 14.133/2021, também conhecida como Nova Lei de Licitações, elevou o planejamento das licitações ao status de princípio fundamental. Essa mudança oferece aos gestores públicos ferramentas aprimoradas para governança e aplicação concreta desse princípio. Nesse sentido, as contratações públicas são vitais para a execução de políticas públicas, sendo que um planejamento cuidadoso resulta em contratações significativamente mais eficientes.

A realização de estudos prévios possibilita o entendimento e a integração de novas metodologias disponíveis no mercado, garantindo um uso mais eficaz dos recursos públicos e promovendo uma gestão otimizada. Este documento, portanto, se insere como um componente crucial do planejamento, cumprindo as exigências legais para sua composição e marcando a etapa inicial da referida fase ao fornecer os estudos necessários para a contratação da solução que atende às necessidades descritas. Busca-se, assim, confirmar a viabilidade técnica e econômica da contratação planejada, juntamente com a identificação e levantamento de componentes críticos que sustentarão o desenvolvimento do anteprojeto, termo de referência ou projeto básico, considerando a viabilidade da contratação. O objetivo central é um exame detalhado da necessidade em questão e a identificação da melhor solução de mercado para satisfazê-la, respeitando as normas vigentes e princípios administrativos, e avaliando os aspectos fundamentais para a contratação.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda surge a partir da necessidade urgente de garantir moradia adequada para a família da Sra. Nivea Kaline de Lima, que se encontra em situação de vulnerabilidade social temporária, residindo atualmente no município de São Gonçalo do Amarante, Ceará. A insuficiência de recursos habitacionais disponíveis e a demanda crescente por soluções de moradia para famílias vulneráveis evidenciam a urgência



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
LIDIA BEATRIZ SANGUINETTI DE OLIVEIRA
DATA: 26/02/2026
AVANÇADA

dessa contratação, conforme identificado pelo processo administrativo consolidado. A situação atual demonstra que a ausência de uma adequada estrutura de assistência habitacional provoca sérios impactos sobre os serviços assistenciais do município, comprometendo o interesse coletivo e a eficácia dos programas sociais previstos na Constituição Federal de 1988 e na Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS).

O impacto institucional dessa falta de ação resulta na incapacidade de prover uma solução de moradia digna, o que poderia causar interrupções nos serviços de assistência social essenciais. Adicionalmente, a não contratação compromete metas estabelecidas pela Secretaria de Assistência Social, gerando potenciais riscos de não cumprimento das obrigações legais e sociais. Neste contexto, a locação do imóvel almejada configura-se como uma medida de interesse público, garantindo a proteção social prevista pelas diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e fundamentada na Resolução Nº 020/2023 do Conselho Municipal de Assistência Social (CMAS).

Os resultados pretendidos com a contratação incluem assegurar a continuidade e a efetividade dos benefícios sociais, além de uma melhora quantitativa e qualitativa nos serviços de auxílio social. A locação proposta atende a objetivos estratégicos institucionais de proporcionar condições habitacionais seguras a famílias em vulnerabilidade, alinhando-se aos princípios da eficiência, planejamento e interesse público estabelecido. Esses resultados se conectam a metas setoriais da administração municipal, reforçando a adequação dessa medida aos instrumentos de planejamento atualmente aplicáveis.

Conclui-se, portanto, que a locação do referido imóvel é imprescindível para mitigar os problemas identificados, assegurando moradia segura e adequada à família contemplada. A contratação é plenamente alinhada aos objetivos institucionais de garantir proteção social em consonância com a legislação vigente, respaldada pelos princípios e normativas previstas na Lei nº 14.133/2021 e fundamentada pela análise integrada do presente processo administrativo.

3. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Assistência Social	VITÓRIA CAVALCANTE BRAGA

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de locação de imóvel para a residência temporária da família da Sra. Nivea Kaline de Lima, residente em São Gonçalo do Amarante - CE, decorre da situação de vulnerabilidade social identificada e formalizada pela Secretaria de Assistência Social. Este imóvel, locação de imóvel situado na rua das Castanheiras, nº 33 – casa 03 – Bairro Palestina no município de São Gonçalo do Amarante - Ce, deve atender às diretrizes estabelecidas no relatório social em conformidade com a Resolução Nº 003/2025 do Conselho Municipal de Assistência Social, refletindo a urgência e a natureza assistencial da demanda. Tais razões fundamentam a presente contratação, em que a moradia digna, segura e localizada em área previamente avaliada e aprovada pela equipe técnica da Secretaria, foi característica essencial para a seleção do imóvel em questão.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
LIDIA BEATRIZ SANCINETTI DE OLIVEIRA
DATA: 28/02/2026
AVANÇADA

Considerando os referentes padrões mínimos de qualidade e desempenho exigidos, o imóvel precisa atender às condições básicas de habitabilidade, como segurança estrutural e salubridade, adequando-se às necessidades básicas da família beneficiada.

Os seguintes requisitos se fazem necessários:

- a) Imóvel localizado no município de São Gonçalo do Amarante – CE, preferencialmente em área com acesso a serviços públicos essenciais;
- b) Condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e higiene, conforme normas vigentes;
- c) Disponibilidade imediata para ocupação pela família beneficiária;
- d) Estrutura mínima compatível com a composição familiar, contendo ambientes essenciais para moradia digna;
- e) Valor de locação compatível com os preços praticados no mercado local e com os limites orçamentários da Administração Pública;
- f) Regularidade documental do imóvel e do proprietário, permitindo a formalização do contrato de locação;
- g) Prazo de locação compatível com o período necessário para superação ou reavaliação da situação de vulnerabilidade social, conforme acompanhamento da Secretaria de Assistência Social.

Os requisitos definidos orientarão o levantamento de mercado, determinando que potenciais fornecedores sejam capazes de atender aos critérios técnicos e condições operacionais estabelecidos. Tais requisitos são justificados pela necessidade concreta delineada no DFD e encontram respaldo na legislação vigente, nomeadamente nos arts. 5º e 18 da Lei nº 14.133/2021. Estes servirão de base técnica fundamental para o levantamento de mercado subsequente, assegurando a seleção da solução mais vantajosa para o interesse público.

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 atendesse 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:

7.1.1 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.

7.1.2 LOCAÇÃO por (seis) 06 meses



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTANDO SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
LIDIA BEATRIZ SANCHEZ NETTI DE OLIVEIRA
DATA: 28/02/2026
AVANÇADA

b) 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 6 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 presente solução propõe a locação de imóvel situado na Rua das Castanheiras, nº 33 - Casa 03, Bairro Palestina, no município de São Gonçalo do Amarante - CE, com o objetivo de atender à necessidade emergente da Secretaria de Assistência Social em realizar o aluguel social para moradia da família da Sra. Nívea Kaline de Lima, que se encontra em situação de vulnerabilidade social. A escolha do imóvel visa proporcionar condições adequadas de habitação, em conformidade com os requisitos definidos na "Descrição dos Requisitos da Contratação", garantindo dignidade e segurança à família beneficiada.

O escopo da contratação abrange a locação do imóvel residencial por um período de seis meses, proporcionando assim um auxílio temporário enquanto a família busca reintegração social e estabilização financeira. A decisão pela locação foi fundamentada no Levantamento de Mercado, que indicou a viabilidade e adequação do imóvel escolhido, assegurando que o valor de referência esteja alinhado às práticas de mercado e promovendo a economicidade na utilização dos recursos públicos. A solução contempla a integralidade do objeto da licitação, sendo todos os elementos – localização, condições do imóvel e contrato – previamente avaliados para garantir que atendam aos propósitos da política de assistência social da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante.

Em conclusão, a solução de locação do imóvel responde plenamente à necessidade de assegurar moradia digna à Sra. Nívea Kaline de Lima e sua família, de modo eficiente e conforme os princípios basilares da Lei nº 14.133/2021. Com base no estudo técnico preliminar, a proposta é tecnicamente viável e operativamente adequada, promovendo o interesse público e a eficiência administrativa, sendo esta a alternativa que melhor obedece aos objetivos da contratação em termos de benefícios sociais e sustentação de políticas públicas de assistência.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	6,000	Mês



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
LIDIA BEATRIZ SANCHEZ NETTI DE OLIVEIRA
DATA: 28/02/2026
AVANÇADA

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	6,000	Mês	450,00	2.700,00

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\$ 2.700,00 (dois mil, setecentos reais)

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, 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, instituída como LOCAÇÃO DE IMÓVEIS JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE/CE.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas da locação de imóvel destinado ao aluguel social dos serviços públicos prestados pela Secretaria de Assistência Social do Município de São Gonçalo do Amarante no âmbito de sua atuação.

RESULTADOS PRETENDIDOS

- Assegurar moradia temporária em condições dignas à família da Sra. Nivea Kaline de Lima, residente em São Gonçalo do Amarante – CE;
- Reduzir os riscos sociais decorrentes da situação de vulnerabilidade identificada e formalizada pela Secretaria de Assistência Social;
- Garantir segurança habitacional provisória, preservando a integridade física e emocional dos membros da família;
- Possibilitar o acompanhamento contínuo da família pelos serviços socioassistenciais do município;
- Contribuir para a estabilidade social necessária à superação ou mitigação da situação de vulnerabilidade;
- Atender às diretrizes da política pública de assistência social, promovendo proteção social básica e/ou



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTAR SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
LIDIA BEATRIZ SANCINETTI DE OLIVEIRA
DATA: 28/02/2026
AVANÇADA

especial, conforme o caso.

Além disso, espera-se que a locação contribua para a racionalização do uso dos recursos humanos da Secretaria de Assistência Social, reduzindo o retrabalho de equipes que, de outra forma, estariam envolvidas em processos mais complexos de atendimento emergencial e realocação. Sob a ótica dos recursos materiais, o imóvel locado, devidamente escolhido com base em nossa pesquisa de mercado, minimiza o desgaste de infraestrutura e as necessidades de manutenção emergenciais, mantendo a conservação e a funcionalidade do espaço para a família beneficiada.

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 a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação do imóvel.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação de locação de imóvel com a finalidade de aluguel social impõe a identificação de potenciais impactos ambientais decorrente da operação e manutenção do imóvel residencial situado em São Gonçalo do Amarante. Baseando-se em dados preliminares de mercado e na necessidade identificada pela Secretaria de Assistência Social, os principais desafios ambientais incluem o consumo de energia e a gestão de resíduos gerados durante o uso do imóvel. As preocupações com a sustentabilidade, conforme estabelecido pelo art. 5º, demandam a adoção de soluções que minimizem a emissão de gases de efeito estufa e economize recursos naturais. Medidas sustentáveis deverão ser priorizadas para garantir a eficiência do uso do imóvel, incluindo a eventual instalação de equipamentos com selo Procel A para otimização do consumo energético, bem como sistemas de coleta e disposição adequados para resíduos sólidos. A aplicação de logística reversa poderá ser incorporada para manejo de equipamentos eletroeletrônicos, quando aplicável.

Além disso, a revisão do ciclo de vida do imóvel e suas operações possibilitará a



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
LIDIA BEATRIZ SANCINETTI DE OLIVEIRA
DATA: 28/02/2026
AVANÇADA

identificação de inovações que tragam equilíbrio econômico, social e ambiental, assegurando vantagens competitivas conforme os objetivos do processo licitatório (art. 11). Assim, as propostas deverão contemplar soluções baseadas em critérios de baixo impacto ambiental, promovendo a longevidade e eficiência do uso residencial, ao mesmo tempo em que alinhem com a capacidade administrativa de implementação, evitando barreiras ao licenciamento ambiental, conforme art. 18, §1º, inciso XII. As medidas mitigadoras identificadas se mostram **essenciais** para assegurar que o objeto do contrato atenda os 'Resultados Pretendidos' de forma eficaz, maximizando a utilização de recursos disponíveis e assegurando o cumprimento do objetivo maior de sustentabilidade e eficiência previstos na legislação vigente.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas análises técnicas, econômicas, operacionais e jurídicas realizadas ao longo do Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação proposta para a locação do imóvel situado na Rua das Castanheiras, nº 33 – Casa 03, no bairro Palestina, município de São Gonçalo do Amarante/CE, é viável e vantajosa para atender à necessidade identificada de garantir moradia à família da Sra. Nivea Kaline de Lima, em situação de vulnerabilidade social.

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

São Gonçalo do Amarante / CE, 26 de fevereiro de 2026

assinado eletronicamente

LIDIA BEATRIZ SANGUINETTI DE OLIVEIRA
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente

LIDIA BEATRIZ SANGUINETTI DE OLIVEIRA
PRESIDENTE



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
LIDIA BEATRIZ SANGUINETTI DE OLIVEIRA
DATA: 26/02/2026
AVANÇADA