

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000520250122001044

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação se justifica pela necessidade urgente de prover moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública no município de Jucas, Ceará. Esta iniciativa visa atender ao interesse público, garantindo a proteção social e a dignidade das famílias afetadas por situações de risco iminente. De acordo com a Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública deve buscar soluções que assegurem a eficiência e a proteção do interesse público em seus contratos.

Neste cenário, a locação de imóveis residenciais assegura um abrigo seguro e adequado, enquanto as condições de risco são solucionadas. A situação exige ação rápida e eficaz, posto que a demora pode agravar os problemas sociais e de saúde das famílias envolvidas.

Ressalta-se a previsão desta necessidade no planejamento anual de contratações, alinhada à Lei Municipal Nº 076/2013, que estipula a provisão de apoio habitacional nestas situações. Assim, a contratação busca mitigar riscos, promovendo condições mínimas de habitabilidade e contribuindo para a estabilidade social no município de Jucas.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Assistência Social	ADENILSON NOBRE DA SILVA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos da contratação para a locação de imóvel residencial destinado à moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública foram definidos com o objetivo de assegurar critérios e práticas de sustentabilidade, respeitando as leis e regulamentações específicas vigentes, além de garantir padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- **Requisitos Gerais:** O imóvel deve estar em condição habitável, proporcionando segurança e conforto para as famílias. Deve possuir infraestrutura básica, como fornecimento de água potável, eletricidade, saneamento e coleta de resíduos.

Além disso, o imóvel deve garantir acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida.

- **Requisitos Legais:** O imóvel deve cumprir todas as regulamentações legais locais, incluindo estar livre de qualquer impedimento jurídico ou litígio. Deve ter documentação regularizada, incluindo a comprovação de propriedade ou autorização do proprietário para fins de locação.
- **Requisitos de Sustentabilidade:** A seleção do imóvel deve levar em consideração práticas sustentáveis, como a eficiência energética, uso racional de água e gestão adequada de resíduos. Considerações sobre o impacto ambiental da localização do imóvel, bem como medidas de mitigação de eventuais impactos, devem ser realizadas.
- **Requisitos da Contratação:** A seleção do imóvel deverá considerar a localização estratégica, que permita fácil acesso a serviços públicos essenciais e suporte social para as famílias. A segurança do imóvel e seu entorno também deve ser priorizada, garantindo proteção adequada para os indivíduos ali alojados. Além disso, o imóvel deve possuir instalações sanitárias suficientes e cumprir com todas as normas de higiene e saúde.

Os requisitos essenciais para a contratação são aqueles que afetam diretamente a segurança, habitabilidade e acessibilidade do imóvel, bem como a conformidade legal. Requisitos supérfluos ou especificações desnecessárias devem ser evitados, a fim de manter o caráter competitivo do processo de licitação e assegurar uma seleção justa e vantajosa para a Administração Pública.

4. Levantamento de mercado

Nesta seção, são analisadas as alternativas disponíveis no mercado para a locação de imóveis residenciais destinados à moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública. As principais formas de contratação avaliadas incluem:

- **Contratação Direta:** Consiste na seleção e contratação direta com proprietários de imóveis que atendam aos critérios especificados sem intermediação de terceiros. É uma abordagem rápida e direta, permitindo maior controle sobre as negociações e atendimento das especificações técnicas.
- **Intermediação Imobiliária:** Utilização de serviços de agências imobiliárias para identificar e negociar a locação de imóveis que estejam de acordo com os critérios estabelecidos. Essa abordagem pode expandir o leque de opções disponíveis no mercado, mas pode implicar em custos adicionais devido aos honorários dos intermediários.
- **Formas Alternativas de Contratação:** Inclui o uso de plataformas digitais de aluguel ou parcerias com organizações do terceiro setor que possam disponibilizar imóveis temporariamente. Essas soluções podem oferecer flexibilidade, mas exigem cuidado na análise de viabilidade legal e contratual.

A avaliação do mercado indica que a **contratação direta com proprietários de imóveis** se apresenta como a solução mais eficiente para atender a necessidade emergencial, garantindo adesão aos critérios de segurança, localização e habitabilidade exigidos.

Esta modalidade facilita a negociação customizada e possibilidade de atendimento rápido às demandas das famílias desabrigadas, enquanto otimiza a aplicação dos recursos públicos, alinhando-se aos princípios de economicidade e eficiência.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de imóvel residencial visa atender emergencialmente famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme a Lei Municipal nº 076/2013, utilizando as diretrizes estabelecidas pela Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021) para garantir eficiência, legalidade e interesse público nas contratações.

- **Análise do Problema:** A falta de habitação temporária adequada para famílias afetadas por desastres naturais ou crises sociais em Jucas/CE tem gerado a necessidade de soluções imediatas que proporcionem segurança e dignidade habitacional.
- **Objetivo da Solução:** Locar imóveis residenciais que estejam em conformidade com os critérios de habitabilidade, segurança e acessibilidade exigidos, oferecendo um abrigo temporário de qualidade para as famílias necessitadas.
- **Critérios de Seleção dos Imóveis:** A escolha dos imóveis será baseada em critérios rigorosos de localização, segurança, capacidade de acomodação, condições sanitárias, acessibilidade e infraestrutura básica, conforme previamente definido.
- **Condução do Processo:** A locação será realizada por meio de inexigibilidade eletrônica, respeitando os princípios elencados na Lei nº 14.133, como a economicidade, eficiência, e transparência, entre outros.
- **Benefícios Esperados:** Prover um ambiente seguro e saudável para as famílias, reduzir os riscos associados à vulnerabilidade social e possibilitar a rápida reintegração dos beneficiários à vida normal, uma vez solucionadas as causas das calamidades.
- **Adaptação Legal e Procedimental:** Todo o processo será adaptado às regulamentações locais e federais, utilizando pareceres técnicos especializados e jurisprudência relacionada à Lei nº 14.133 para mitigar quaisquer riscos legais e garantir a conformidade do procedimento licitatório.
- **Monitoramento e Avaliação:** A execução da solução será acompanhada por agentes designados pela Secretaria Municipal de Assistência Social, garantindo a eficiência, eficácia e transparência na aplicação dos recursos e atingimento dos objetivos estabelecidos.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

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

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA MORADIA TEMPORÁRIA DE FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL E CALAMIDADE PÚBLICA, CONFORME ESTABELECIDO PELA LEI MUNICIPAL Nº 076/2013. O IMÓVEL SERÁ DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES EMERGENCIAIS DE MORADIA, PROPORCIONANDO UM LOCAL SEGURO E ADEQUADO ENQUANTO A SITUAÇÃO DE RISCO FOR SOLUCIONADA. A LOCAÇÃO SERÁ REALIZADA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE JUCÁS, COM O OBJETIVO DE GARANTIR CONDIÇÕES DIGNAS DE HABITABILIDADE A ESSAS FAMÍLIAS(010/2025).			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de um imóvel residencial	12,000	Mês	150,00	1.800,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA MORADIA TEMPORÁRIA DE FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL E CALAMIDADE PÚBLICA, CONFORME ESTABELECIDO PELA LEI MUNICIPAL Nº 076/2013. O IMÓVEL SERÁ DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES EMERGENCIAIS DE MORADIA, PROPORCIONANDO UM LOCAL SEGURO E ADEQUADO ENQUANTO A SITUAÇÃO DE RISCO FOR SOLUCIONADA. A LOCAÇÃO SERÁ REALIZADA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE JUCÁS, COM O OBJETIVO DE GARANTIR CONDIÇÕES DIGNAS DE HABITABILIDADE A ESSAS FAMÍLIAS(010/2025).					

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\$ 1.800,00 (mil, oitocentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da contratação, a locação de imóvel residencial, não é tecnicamente divisível, pois a locação se refere a um espaço físico contínuo que deve atender às necessidades de habitação temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social. O parcelamento do objeto comprometeria a funcionalidade e a capacidade de atender por completo as necessidades emergenciais.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto como lotes separados de locação de espaço residencial é tecnicamente inviável, considerando que cada imóvel precisa atender integralmente às famílias. Tecnicamente, a qualidade e eficácia dos resultados ficariam comprometidas se a locação fosse retalhada.
- **Economia de Escala:** O parcelamento neste contexto se traduziria em uma perda de economia de escala. A locação de múltiplos imóveis de forma fragmentada pode aumentar custos agregados de administração e complexidade, superando qualquer benefício econômico da divisão.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Embora o parcelamento pudesse teoricamente aumentar a competitividade, não é aplicável no caso de imóveis residenciais que servem exclusivamente a finalidades unitárias e integradas. O intento aqui é de que cada imóvel, por si só, satisfaça completamente o objetivo do programa da administração municipal.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** A decisão de não parcelamento é claramente justificada pelo risco de perda de economia de escala e impacto negativo na capacidade de oferecer um abrigo seguro e integrado às famílias. A totalidade do imóvel é necessária para assegurar condições de habitabilidade.
- **Análise do Mercado:** A decisão de não parcelamento está alinhada às práticas do

setor e ao entendimento local sobre a gestão de imóveis para programas sociais. Na prática, o mercado local de locação de imóveis residenciais geralmente não suporta a fragmentação de contratos por imóvel, demandando seu uso integral.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

1. O processo de locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Jucas, conforme previsto no número 07541279000160-0-000001/2025, para o exercício financeiro de 2025.

2. Este alinhamento assegura que a contratação está devidamente integrada ao planejamento estratégico e orçamentário da entidade, garantindo a racionalização do uso dos recursos públicos.

3. A inclusão desta contratação no plano anual foi baseada na necessidade emergencial previamente identificada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, com o objetivo de atender às demandas de habitação temporária de forma eficiente e eficaz.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual, exercício de , conforme detalhamento a seguir:

ID PCA no PNCP: 07541279000160-0-000001/2025

Data de publicação no PNCP: 15/01/2025

ID do item no PCA	Classe/Grupo

10. Resultados pretendidos

O objetivo principal da contratação é assegurar a provisão de moradia temporária a famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, proporcionando-lhes segurança e condições dignas de habitabilidade durante o período necessário para a resolução das situações de risco.

- **Segurança Habitacional:** Garantir um ambiente seguro e estável para as famílias afetadas, minimizando impactos socioeconômicos negativos associados à moradia inadequada.
- **Inclusão Social:** Facilitar o acesso dessas famílias a serviços públicos essenciais, como saúde, educação e transporte, promovendo sua integração social e comunitária.
- **Respeito à Dignidade Humana:** Assegurar condições de vida dignas para indivíduos e famílias afetadas, em conformidade com os princípios de proteção social e inclusão.
- **Eficiência Administrativa:** Implementar um processo de locação ágil e eficaz, alinhado aos preceitos de economicidade e transparência, conforme dispõe a Lei

14.133/2021.

- **Efetividade das Ações Governamentais:** Alcançar resultados sociais positivos e significativos, contribuindo para a redução da vulnerabilidade social e para o fortalecimento da rede de proteção social no município de Jucas.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir a efetividade do processo de locação do imóvel residencial destinado a moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, serão adotadas as seguintes providências:

- 1. Constituição de uma equipe multidisciplinar para a gestão da contratação, que integre profissionais das áreas de assistência social, jurídica, de engenharia civil e financeira, para assegurar uma abordagem abrangente e competente do processo.
- 2. Realização de visitas técnicas aos imóveis considerados para locação, com a finalidade de avaliar suas condições estruturais e de habitabilidade, bem como verificar o atendimento aos critérios estabelecidos para a seleção.
- 3. Desenvolvimento de um plano de comunicação que facilite o acesso à informação sobre o processo seletivo dos imóveis e que garanta transparência a todos os interessados.
- 4. Estabelecimento de um calendário para reuniões regulares de acompanhamento, garantindo o controle adequado de todas as fases do processo de contratação, incluindo planejamento, execução e avaliação.
- 5. Elaboração de um termo de referência detalhado que aborde todas as especificações técnicas, legais e financeiras da locação, de modo a orientar adequadamente o fornecedor do serviço.
- 6. Treinamento dos servidores da Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas responsáveis pela fiscalização do contrato, assegurando que possuam o conhecimento necessário para avaliar adequadamente o cumprimento dos termos acordados.
- 7. Implementação de mecanismos para o monitoramento contínuo das condições de uso do imóvel ao longo do período de locação, visando a identificação precoce de possíveis inadequações ou necessidades de manutenção.
- 8. Estruturação de um sistema de feedback para as famílias beneficiadas, permitindo que informem a Secretaria de Assistência Social sobre eventuais dificuldades ou preocupações relacionadas ao imóvel locado.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Nesta contratação específica para a locação de imóvel residencial destinado a moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, a adoção do sistema de registro de preços foi considerada desnecessária e, portanto, não será implementada, conforme identificado previamente no planejamento.

- A natureza da contratação, que envolve a locação direta de imóveis, não se adequa ao uso do regime de registro de preços, considerando que a oferta geralmente é limitada a acordos efetuados diretamente com proprietários ou representantes legais dos imóveis.
- A modalidade de inexigibilidade eletrônica foi escolhida com base na legislação vigente, em função das características singulares do objeto da contratação que torna inviável a competição, conforme explicitado no planejamento inicial.
- De acordo com o Art. 82 da Lei 14.133, o registro de preços possui requisitos específicos que não se aplicam ao contexto desta contratação, visto que não há múltiplos fornecedores para o mesmo item registrado, o que inviabiliza a competitividade.
- Dado o caráter emergencial da locação, com finalidade de proporcionar habitação imediata e digna às famílias afetadas, a celeridade e a flexibilidade do processo são prioritárias, o que é melhor alcançado fora do escopo do registro de preços.

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

No presente processo de locação de imóvel residencial, é vedada a participação de empresas na forma de consórcio. A natureza do objeto, que é a locação de espaço físico específico, implica que esta contratação se realiza com um único locador para cada imóvel, não havendo justificativa técnica ou econômica para permitir a formação de consórcios. Além disso, a Lei 14.133/2021, em seu artigo 72, estabelece que a formação de consórcios pode ser permitida somente quando tecnicamente viável e economicamente justificável, o que não se aplica ao contexto desta contratação. Consequentemente, a administração irá proceder com a seleção de locadores individuais, afim de garantir o cumprimento eficiente dos objetivos sociais estabelecidos para essa locação específica.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

No contexto da locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, foram identificados possíveis impactos ambientais, além das medidas mitigadoras necessárias para assegurar o cumprimento das normativas ambientais e a promoção de práticas sustentáveis:

- **Ocupação Urbana:** A escolha do imóvel deve evitar áreas de preservação ambiental e respeitar os planos diretores municipais, minimizando impactos sobre ecossistemas locais. *Medida Mitigadora:* Realizar análise de conformidade com o zoneamento urbano e evitar áreas de vulnerabilidade ambiental.
- **Consumo de Recursos:** O uso do imóvel pode resultar no aumento do consumo de água e energia. *Medida Mitigadora:* Implementar práticas de eficiência energética e uso racional de água, utilizando equipamentos e instalações que promovam o consumo sustentável.
- **Gestão de Resíduos Sólidos:** A ocupação temporária pode gerar aumento na produção de resíduos sólidos. *Medida Mitigadora:* Estabelecer rotinas de coleta

seletiva e descarte adequado de resíduos, em conformidade com as diretrizes municipais de gestão de resíduos sólidos.

- **Preservação da Vegetação:** A adaptação de áreas ao redor do imóvel pode afetar a vegetação existente. *Medida Mitigadora:* Promover ações de paisagismo que favoreçam espécies nativas e a restauração de áreas verdes afetadas, em conformidade com as regulamentações ambientais locais.
- **Impacto Sonoro e de Tráfego:** O aumento de tráfego e possíveis atividades no imóvel podem gerar impacto sonoro. *Medida Mitigadora:* Implementar barreiras físicas e vegetais para controle de ruído e planejar o tráfego de veículos para minimizar congestionamentos e emissões de poluentes.
- **Avaliação Ambiental:** Avaliar a existência de passivos ambientais no imóvel, como contaminações preexistentes no solo ou proximidade a áreas de risco ambiental. *Medida Mitigadora:* Realizar auditorias ambientais para garantir que o imóvel esteja livre de passivos que possam comprometer a saúde e segurança das famílias.

A adoção destas medidas visa garantir que a locação do imóvel residencial ocorra de maneira responsável e alinhada com as boas práticas de sustentabilidade, respeitando os princípios de desenvolvimento sustentável previstos na Lei 14.133.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base no estudo técnico preliminar, conclui-se que a contratação para locação de imóvel residencial destina-se a atender emergencialmente famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme a Lei Municipal N° 076/2013 e é viável e razoável pelos seguintes motivos:

1. **Atendimento ao Interesse Público:** A contratação cumpre o interesse público ao proporcionar moradia digna e segura para famílias em situação de risco, alinhando-se aos princípios de proteção social e justiça.
2. **Conformidade Legal:** A contratação segue a Lei 14.133/2021, demonstrando alinhamento com os princípios de legalidade, eficiência e economicidade, essenciais em contratações públicas.
3. **Viabilidade Econômica:** A análise do mercado mostrou que a locação do imóvel nas condições estipuladas oferece uma solução economicamente viável, garantindo o uso eficiente dos recursos públicos.
4. **Flexibilidade Contratual:** O contrato prevê ajustes conforme necessário, garantindo que as necessidades das famílias sejam atendidas adequadamente durante o período de calamidade. Isto alinha-se aos princípios de segurança jurídica e proteção ao interesse público.
5. **Resultados Sociais Pretendidos:** A moradia temporária permitirá que as famílias mantenham uma vida digna durante períodos de crise, promovendo a inclusão social e a recuperação da estabilidade familiar.

Portanto, considerando os aspectos sociais, legais e econômicos, a locação do imóvel é uma medida adequada, possível e razoável para atingir os objetivos propostos,

contribuindo positivamente para o bem-estar das famílias envolvidas e para a comunidade de Jucas.

Jucas / CE, 27 de janeiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

JOSÉ JOSIVAN OLIVEIRA SILVA
PRESIDENTE

CICILANDIO DA SILVA COSTA
MEMBRO

ROSILEIDE MORENO DA SILVA
MEMBRO