

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000520250129000106

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação tem por objetivo atender a uma demanda emergencial e de interesse público imprescindível para o município de Jucas, qual seja, a locação de um imóvel residencial para oferecer moradia temporária a famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública. Essa necessidade é fundamentada na Lei Municipal Nº 076/2013, que estabelece diretrizes para a proteção de famílias afetadas por condições adversas que comprometam seu bem-estar e segurança, como desastres naturais ou socioeconômicos.

A contratação visa solucionar o problema imediato da falta de moradia adequada para essas famílias, proporcionando-lhes um ambiente seguro e com condições dignas de habitabilidade. O imóvel a ser locado deve garantir acessibilidade a serviços essenciais, como educação, saúde e transporte, além de oferecer uma infraestrutura compatível com o uso residencial de emergência.

Sob a ótica da Lei nº 14.133/2021, a necessidade desta contratação baseia-se no princípio da proteção ao interesse público, da eficiência e da economicidade, buscando oferecer suporte habitacional em situações de risco que demandem resposta rápida e eficiente por parte da Administração Pública. A urgência e a relevância da contratação são motivadas pela exigência de dar uma resposta ágil e adequada às situações de calamidade, alinhando-se com as diretrizes de assistência social estabelecidas pelo município.

Dessa forma, a locação do imóvel é justificada pela necessidade premente de garantir um abrigo seguro e adequado às famílias que se encontram em situações extremas, mitigando os impactos sociais e contribuindo para a promoção de uma comunidade mais equilibrada e amparada.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Assistência Social	ADENILSON NOBRE DA SILVA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A seguir, descrevemos os requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da melhor solução para locação de imóvel residencial destinado à moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública. Tais requisitos considerarão critérios e práticas de sustentabilidade, respeitando as regulamentações específicas vigentes e estabelecendo padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- **Requisitos Gerais:**

- Localização estratégica que garanta fácil acesso a serviços públicos essenciais, como saúde, educação e transporte.
- Infraestrutura completa, com instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto adequadas e em pleno funcionamento.
- Adequação do espaço para acomodar confortavelmente o número padrão de familiares por imóvel, respeitando a necessidade de privacidade e segurança.
- Presença de ventilação e iluminação natural apropriadas em todos os cômodos principais.

- **Requisitos Legais:**

- Imóvel em conformidade com as normas de acessibilidade e segurança vigentes.
- Estar livre de riscos estruturais e devidamente registrado para locação, sem ônus ou pendências judiciais.
- Atendimento das diretrizes estabelecidas pela Lei Municipal Nº 076/2013.

- **Requisitos de Sustentabilidade:**

- Preferência por imóveis que possuam certificações ambientais ou utilizem tecnologias de eficiência energética.
- Encorajamento do uso de meios sustentáveis na manutenção do imóvel, como coleta seletiva de resíduos e aproveitamento de água pluvial.
- Proximidade a áreas verdes ou de lazer, promovendo um ambiente saudável para os residentes.

- **Requisitos da Contratação:**

- Valor da locação em conformidade com os valores de mercado, assegurando economicidade e razoabilidade no uso dos recursos públicos.
- Capacidade do imóvel para atender de forma temporária, mas adequada, as famílias em situação de vulnerabilidade social.
- Rapidez e agilidade no processo de locação, considerando a situação de emergência e calamidade pública para prontamente abrigar as famílias afetadas.

Para garantir o atendimento da necessidade especificada, apenas os requisitos essenciais estão sendo considerados, evitando-se padrões ou especificações supérfluos que possam restringir a competitividade da contratação. O foco se mantém em assegurar condições dignas de habitabilidade, eficiência no uso dos recursos públicos e conformidade com a legislação vigente.

4. Levantamento de mercado

Este levantamento de mercado busca identificar as principais soluções disponíveis

para a locação de imóveis residenciais destinados à moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme a Lei Municipal Nº 076/2013. O objetivo é encontrar a solução mais adequada para atender às necessidades dessa contratação pela Prefeitura Municipal de Jucas.

- **Contratação direta com o fornecedor:** Consiste em realizar a locação diretamente com proprietários de imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos. Esta opção pode garantir agilidade no processo de locação, sem intermediários, reduzindo custos adicionais associados a taxas de administração imobiliária.
- **Contratação através de terceirização:** Permite a interação com imobiliárias locais para gerir a locação dos imóveis. A vantagem dessa abordagem é a expertise dessas empresas na gestão de imóveis e na administração de contratos locatícios.
- **Formas alternativas de contratação:** Inclui modalidades como parcerias público-privadas e locações temporárias via plataformas digitais especializadas que oferecem soluções sob demanda, embora esta última possa implicar limitações em contratos públicos.

Após análise criteriosa das soluções supracitadas, a contratação direta com o fornecedor se mostra como a solução mais adequada para essa situação específica.

- A contratação direta é vantajosa por possibilitar uma resposta rápida às situações emergenciais, um fator crítico no atendimento de famílias em vulnerabilidade social.
- Essa modalidade pode resultar em menor custo para a Administração, uma vez que elimina taxas de intermediação e possibilita negociações mais diretas sobre condições e valores do aluguel.
- Ainda, a contratação direta permite melhor acompanhamento e fiscalização pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas, garantindo que os imóveis atendam aos padrões de habitabilidade e segurança exigidos.

Portanto, a solução de contratação direta se alinha aos objetivos de proporcionar moradia rápida e eficiente, respeitando o princípio de economicidade e eficiência previsto na Lei nº 14.133/2021.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública envolve a identificação e seleção de imóveis que atendam às especificações mínimas necessárias para garantir condições dignas de habitabilidade. Esta abordagem assegura que o local alugado possa oferecer segurança, conforto e acessibilidade às famílias afetadas. A seguir, detalham-se os principais elementos desta solução:

- **Pesquisa de Mercado:** Inicialmente, será realizada uma análise de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendam aos requisitos estabelecidos. Esse levantamento será feito em plataformas de aluguel, contatos com proprietários e imobiliárias locais, garantindo uma diversidade de opções.
- **CrITÉrios de Seleção:** Os imóveis serão avaliados com base em critérios como

localização estratégica, infraestrutura adequada, cumprimento de normas de segurança e acessibilidade, e estado de conservação. A presença de ventilação e iluminação natural também será considerada essencial.

- **Contrato de Locação:** A contratação será formalizada por meio de um contrato de locação detalhado, que estabeleça claramente os direitos e deveres de ambas as partes. O contrato preverá a manutenção do imóvel em caso de eventuais reparos necessários.
- **Suporte às Famílias:** A Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas fornecerá suporte contínuo às famílias hospedadas, monitorando a adequação do imóvel às necessidades e oferecendo assistência social quando necessário.
- **Parcerias Estratégicas:** Sempre que possível, serão estabelecidas parcerias com organizações locais, entidades não governamentais e outros atores relevantes para facilitar a transição das famílias para moradias seguras e definitivas.
- **Avaliação e Ajustes:** A solução proposta será continuamente avaliada para identificar áreas de melhoria. O feedback das famílias atendidas será fundamental para ajustar estratégias e práticas.

A escolha desta solução é fundamentada na necessidade de oferecer uma resposta rápida e eficiente às situações de emergência, ao mesmo tempo em que se alinha com os princípios da Lei nº 14.133/2021, garantindo o interesse público e a economicidade dos recursos aplicados.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de um imóvel residencial	12,000	Mês
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(011/2025)			

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(011/2025)					

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

A análise referente ao parcelamento ou não do objeto da contratação para a locação de imóvel residencial foi conduzida com base nas diretrizes da Lei nº 14.133/2021, levando em consideração os aspectos de divisibilidade técnica, viabilidade econômica, impacto na economia de escala e competitividade do mercado.

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação de imóveis, por sua natureza, é um objeto considerado tecnicamente indivisível, já que o objetivo é garantir a moradia temporária e unificada para as famílias em situação de vulnerabilidade.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** Considerou-se que a divisão da locação em unidades menores não é viável técnica ou economicamente, uma vez que a finalidade é atender de forma agrupada e em um único local, garantindo segurança e coesão social.
- **Economia de Escala:** Parcelar a aquisição de serviços de locação não oferece ganho de economia de escala, mas, pelo contrário, pode gerar custos operacionais adicionais, como a administração de diferentes contratos e coordenação de múltiplos locadores.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A decisão pelo não parcelamento favorece a competitividade ao buscar imóveis que cumpram todos os requisitos em um único procedimento, permitindo que fornecedores com capacidade de atendimento completo se manifestem.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Optou-se por não parcelar, justificando-se que tal divisão resultaria em perda de economia de escala e poderia afetar negativamente a eficiência desejada no atendimento às famílias.
- **Análise do Mercado:** A pesquisa de mercado e a prática padrão demonstram que a locação de imóveis residenciais é geralmente tratada como unidade única, conforme prática consolidada no setor imobiliário.
- **Consideração de Lotes:** A ideia de dividir a locação em lotes foi considerada inadequada devido à necessidade de centralizar o atendimento e reduzir deslocamentos necessários para as famílias atendidas.

Com base no exposto, concluiu-se que a não divisão do objeto da contratação é a solução mais apropriada, atendendo às necessidades emergenciais das famílias e ao interesse público de forma eficiente.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O presente processo de contratação para locação de imóvel residencial, destinado à 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 para o exercício financeiro correspondente. A Secretaria Municipal de Assistência Social identificou a necessidade desta contratação em decorrência das diretrizes estabelecidas no planejamento estratégico da entidade, que prioriza a assistência emergencial a grupos vulneráveis, conforme a Lei Municipal Nº 076/2013.

Esse alinhamento evidencia o comprometimento da Administração em garantir condições dignas de habitabilidade aos cidadãos afetados por situações emergenciais, reforçando a missão institucional de promover o bem-estar e a segurança social. Além disso, a contratação está em conformidade com as metas orçamentárias e normas vigentes, garantindo o uso preciso e eficiente dos recursos públicos na assistência social, assegurando a transparência e a economicidade conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

10. Resultados pretendidos

Com a locação de imóveis residenciais para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, almeja-se alcançar os seguintes resultados:

- Prover um abrigo seguro e adequado para famílias desabrigadas em decorrência de emergências sociais ou desastres naturais, assegurando condições dignas de habitabilidade;
- Facilitar o acesso dessas famílias a serviços públicos essenciais, como saúde, educação, segurança e transporte, por meio da escolha estratégica da localização dos imóveis;
- Contribuir para a rápida estabilização social das famílias afetadas, minimizando o impacto negativo das situações de calamidade em seu cotidiano;
- Garantir a eficiência e efetividade no uso de recursos públicos, respeitando os princípios da economicidade e da razoabilidade estabelecidos na Lei nº 14.133/2021;
- Promover a justiça social ao atender as necessidades prioritárias de populações em risco, alinhando-se às diretrizes de políticas públicas voltadas à assistência social no município de Jucás;
- Estabelecer um processo célere e seguro de contratação, que observe os parâmetros legais vigentes, garantindo assim a governança das contratações pela alta administração, conforme disposto na legislação aplicável.

Esses resultados pretendem-se alcançar de maneira a assegurar um impacto positivo nas condições de vida das famílias beneficiadas, promovendo seu bem-estar e reintegrando-as ao convívio comunitário de modo seguro e digno.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir a efetiva execução da contratação de locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, serão adotadas as seguintes providências:

1. Realização de visitas técnicas aos imóveis indicados como potenciais para locação, a fim de verificar o atendimento dos requisitos mínimos de infraestrutura e habitabilidade.
2. Constatação e avaliação técnica das condições estruturais, de segurança e de

acessibilidade dos imóveis, por meio de relatório técnico elaborado pela equipe da Secretaria de Assistência Social de Jucas.

- 3. Elaboração de checklist detalhado para garantir que todos os critérios de seleção de imóveis sejam considerados no momento da escolha.
- 4. Abertura de canal de diálogo com proprietários e imobiliárias locais para negociar termos e condições adequadas de locação, alinhados ao valor de mercado identificado no levantamento preliminar.
- 5. Formalização do contrato de locação, incluindo cláusulas que assegurem a disponibilidade imediata do imóvel e o cumprimento das exigências estipuladas, visando a rápida reocupação pelas famílias necessitadas.
- 6. Capacitação de servidores responsáveis pela fiscalização e gestão da contratação, assegurando que estejam aptos a monitorar o cumprimento dos requisitos contratuais e a resolver eventuais conflitos.
- 7. Implementação de sistema de acompanhamento e avaliação contínua da utilização dos imóveis locados, para garantir a qualidade e a adequação às condições de habitabilidade estabelecidas.
- 8. Organização de equipe de resposta rápida para solucionar possíveis imprevistos que possam surgir durante o período de locação, de forma a não comprometer a assistência prestada às famílias em situação de vulnerabilidade.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Neste caso específico de locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, não será adotado o sistema de registro de preços. A decisão está fundamentada na análise das características peculiares deste processo de contratação e nos preceitos estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

- A situação de moradia temporária em caso de calamidade pública requer uma ação imediata e direcionada, priorizando a rapidez e adequação dos imóveis às necessidades emergenciais das famílias afetadas.
- Não se enquadra na necessidade de aquisição de bens ou serviços comuns, cuja demanda é recorrente ou previsível, características para as quais o sistema de registro de preços é mais indicado.
- O uso do registro de preços poderia comprometer a celeridade do processo, visto que a prioridade é disponibilizar as habitações o mais rapidamente possível para as famílias em situação de risco.
- Além disso, a natureza esporádica e emergencial da locação de imóveis em tais situações dificulta a previsibilidade necessária para a utilização eficaz do registro de preços, estando mais alinhada com modalidades que considerem a excepcionalidade do contexto.
- Por fim, a fundamentação legal para a escolha da modalidade de contratação direta por inexigibilidade está contemplada nos critérios da Lei nº 14.133/2021, que permite tal prática quando as condições de mercado ou as características específicas do bem ou serviço justificam a contratação direta, como é o caso em análise.

Portanto, a adoção do registro de preços foi considerada inadequada para este caso específico, e a contratação direta surge como a solução mais viável para atender de maneira eficiente e eficaz a emergência social apresentada.

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

Considerando o objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, a contratação de locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, entende-se que a participação de empresas na forma de consórcio não se justifica devido à natureza do serviço a ser contratado. A decisão de vedar a participação de consórcios fundamenta-se nos seguintes pontos:

- A locação de imóveis é uma atividade cuja execução não se beneficia de forma significativa da formação de consórcios, visto que, em geral, essa modalidade de parceria é mais aplicável a serviços complexos que demandam a combinação de diferentes especialidades ou grandes investimentos.
- O controle contratual e a fiscalização da execução dos serviços tornam-se mais simplificados e eficazes sem a necessidade de gestão de múltiplas empresas consorciadas, assegurando maior agilidade na resolução de eventuais problemas.
- A vedação à participação em consórcio está em conformidade com o Art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, que visa evitar conflitos de interesses e assegurar a imparcialidade e clareza do processo licitatório.
- A gestão de contratos com consórcios pode apresentar desafios adicionais quanto à responsabilidade solidária entre as empresas, o que não se revela necessário no contexto de um contrato de locação de imóvel residencial.
- Portanto, a presente contratação será restrita a empresas ou pessoas jurídicas que atuem de forma individual, garantindo, assim, o atendimento pleno dos princípios da razoabilidade, economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Considerando a natureza da contratação de locação de imóvel residencial, os possíveis impactos ambientais associados são geralmente de baixa magnitude. No entanto, é importante considerar aspectos relacionados à ocupação do imóvel e à gestão adequada dos recursos e resíduos. A seguir estão detalhados os possíveis impactos ambientais e suas respectivas medidas mitigadoras:

1. Impacto no Consumo de Energia:

- Descrição: Aumento no consumo de energia elétrica devido à ocupação do imóvel.
- Medidas Mitigadoras:
 - Promover o uso eficiente de energia por meio da instalação de lâmpadas LED e eletrodomésticos de baixo consumo.
 - Incentivar práticas de redução do consumo energético, como o uso

consciente dos aparelhos elétricos.

2. **Impacto no Consumo de Água:**

- Descrição: Intensificação do uso de água potável no imóvel.
- Medidas Mitigadoras:
 - Instalar dispositivos economizadores de água nas torneiras e chuveiros.
 - Promover campanhas de conscientização sobre o uso racional da água entre os usuários.

3. **Geração de Resíduos Sólidos:**

- Descrição: Aumento na geração de resíduos sólidos devido à presença das famílias no imóvel.
- Medidas Mitigadoras:
 - Implementar coleta seletiva de resíduos e incentivar a reciclagem.
 - Prover lixeiras adequadas para a separação e descarte correto dos resíduos gerados.

4. **Impacto Sonoro:**

- Descrição: Possível aumento do ruído devido à ocupação.
- Medidas Mitigadoras:
 - Incentivar práticas de convivência respeitosa quanto aos níveis de ruído.
 - Estabelecer horários de silêncio e limites para atividades ruidosas.

Essas medidas mitigadoras visam minimizar os impactos ambientais negativos, alinhando-se aos princípios de desenvolvimento sustentável previstos na Lei nº 14.133/2021, que enfatiza a necessidade de garantir a eficiência e a responsabilidade ambiental nas contratações públicas.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos aspectos técnicos, econômicos e sociais relativos à contratação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme estabelecido pela Lei Municipal Nº 076/2013, conclui-se que a contratação é viável e razoável, em conformidade com a Lei 14.133/2021.

- A necessidade de garantir moradia temporária para famílias em situação de risco social e calamidade pública é premente e caracteriza-se como interesse público prioritário, considerando a função social do município em promover a dignidade e segurança dos seus cidadãos.
- Os requisitos estabelecidos para os imóveis a serem locados, tais como localização, infraestrutura e condições de habitabilidade, estão adequados às necessidades específicas do público-alvo, promovendo condições dignas de moradia, conforme parâmetros da Lei 14.133/2021.
- O levantamento de mercado e a estimativa de custos foram realizados com base em métodos transparentes e objetivos, assegurando que a contratação seja realizada dentro dos valores praticados no mercado local, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência previstos na legislação.
- A escolha pela modalidade de inexigibilidade eletrônica se fundamenta na

inviabilidade de competição, dado o caráter específico e urgente da demanda, atendendo aos critérios legais de inexigibilidade de licitação por inviabilidade de competição, conforme disposto na Lei 14.133/2021.

- Ademais, a contratação não prevê o parcelamento da solução, pois a integralidade da execução dos serviços atende de forma mais eficaz às necessidades emergenciais, garantindo a uniformidade e continuidade da prestação do serviço social.
- Conclui-se, portanto, que a contratação é não apenas viável e razoável, mas também imprescindível para a promoção do bem-estar social e da segurança das famílias afetadas por situações de calamidade, além de estar amplamente alinhada com os princípios e diretrizes da nova legislação de licitações e contratos.

Jucas / CE, 29 de janeiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

JOSÉ JOSIVAN OLIVEIRA SILVA
PRESIDENTE

CICILANDIO DA SILVA COSTA
MEMBRO

ROSILEIDE MORENO DA SILVA
MEMBRO