

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000520250224000220

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa resolver um problema crítico de habitação temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública no município de Jucas, Ceará. Este problema é evidenciado pela necessidade urgente de prover abrigo seguro e adequado para famílias que, devido a situações imprevistas como desastres naturais ou outras emergências, encontram-se sem moradia. A contratação do imóvel residencial temporário é, portanto, uma resposta necessária e imediata a tais situações emergenciais.

Do ponto de vista do interesse público, a locação deste imóvel é crucial para garantir que as famílias afetadas tenham acesso a condições dignas de habitação enquanto suas situações de risco são solucionadas. Esta ação reflete o compromisso da Administração Pública em assegurar o bem-estar social e proteger os direitos fundamentais à moradia, conforme previsto em diretrizes de assistência social e na Lei Municipal nº 076/2013, que orienta o apoio a famílias vulneráveis.

Fundamentada pela Lei nº 14.133/2021, a contratação busca também promover a eficiência e a celeridade na resposta a emergências, respeitando os princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade e economicidade. Assim, a demanda por este serviço é legítima e de interesse público, visando a melhoria do aproveitamento dos recursos públicos para atender às necessidades urgentes dos cidadãos.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Assistência Social	ADENILSON NOBRE DA SILVA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente seção tem como objetivo a descrição dos requisitos essenciais para a contratação de locação de imóvel residencial destinado à moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública conforme estabelecido pela Lei Municipal Nº 076/2013. Estes requisitos são necessários e

suficientes para a escolha da solução mais adequada, promovendo práticas de sustentabilidade e observando as leis ou regulamentações específicas aplicáveis, assim como padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- **Requisitos Gerais:**

- O imóvel deve estar localizado em área de fácil acesso, próxima a serviços essenciais como transporte público, escolas e unidades de saúde.
- Deve possuir infraestrutura básica, incluindo fornecimento de água, energia elétrica e esgoto.
- A segurança do imóvel deve ser adequada, garantindo a integridade física dos moradores.

- **Requisitos Legais:**

- Conformidade com as normas de habitação e segurança do município de Jucás, Ceará.
- Deverá possuir documentação legal completa que comprove a regularidade do imóvel.
- Certificado de inspeção técnica que atesta a conformidade do imóvel com as exigências vigentes.

- **Requisitos de Sustentabilidade:**

- Previsão de práticas sustentáveis, como coleta seletiva de resíduos e eficiência no uso de recursos naturais.
- Sistemas de iluminação e ventilação natural que promovam a redução do consumo energético.

- **Requisitos da Contratação:**

- Disponibilidade para locação imediata, com possibilidade de ajustes rápidos para adequação às normas mencionadas.
- Flexibilidade contratual para término do aluguel em caso de resolução da situação de calamidade ou vulnerabilidade.
- Custos compatíveis com o orçamento da Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucás.

Os requisitos mencionados são essenciais para garantir que a contratação atenda à necessidade de oferecer um abrigo temporário seguro e adequado para as famílias em situação de risco. Foram evitadas especificações desnecessárias e detalhamentos excessivos para manter integral o caráter competitivo do processo licitatório futuro.

4. Levantamento de mercado

Para a contratação da 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, foram analisadas as seguintes soluções de contratação disponíveis no mercado e entre órgãos públicos:

- Contratação direta com proprietário de imóvel: Esta modalidade envolve a negociação direta entre a Prefeitura Municipal de Jucás e o proprietário do imóvel residencial, eliminando intermediários e possibilitando condições mais favoráveis.
- Contratação através de imobiliária: Utilizar os serviços de uma imobiliária pode facilitar na identificação de imóveis disponíveis e adequados, além de oferecer

suporte documental e jurídico no processo de locação. No entanto, geralmente envolve o pagamento de taxas adicionais de comissão.

- Parcerias com organizações do terceiro setor: Estabelecer parcerias com ONGs ou outras entidades que atuem na habitação social pode proporcionar acesso a imóveis previamente destinados a finalidades sociais, possivelmente com condições vantajosas.
- Formas alternativas de contratação: Considerar o uso de imóveis públicos desocupados, mediante adaptações necessárias, pode ser uma solução mais econômica e sustentável.

Para atender especificamente à necessidade de moradia temporária, a solução mais adequada identificada é a contratação direta com o proprietário de imóvel. Esta abordagem possibilita uma negociação personalizada que levanta flexibilidade quanto às condições de locação, além de potencialmente reduzir custos com intermediários. Sendo uma contratação emergencial, a solução direta também pode ser mais célere, atendendo à urgência da situação das famílias em vulnerabilidade social.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta envolve a locação de um imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública na cidade de Jucas, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 076/2013. O imóvel deverá servir como abrigo seguro e adequado enquanto a situação de risco não for solucionada, sendo administrado pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas.

- **Objetivo:** Proporcionar moradia temporária digna e segura para famílias afetadas por situações emergenciais, assegurando condições adequadas de habitabilidade.
- **Requisitos do Imóvel:** Embora atualmente não haja uma descrição detalhada das especificações técnicas mínimas, é essencial que o imóvel possua características que garantam segurança e conforto, como localização de fácil acesso a serviços essenciais, número adequado de quartos para acomodar famílias e infraestrutura básica em boas condições.
- **Levantamento de Mercado:** A análise de mercado para locação de imóveis semelhantes na região ainda não foi realizada, mas se identifica como necessária para assegurar um valor de locação compatível com a realidade local.
- **Fundamentação Legal:** A solução está amparada pela Lei nº 14.133/2021, que rege as licitações e os contratos administrativos no país, garantindo a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.
- **Viabilidade da Solução:** Considerando a modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, a locação direta do imóvel permite uma resposta rápida às emergências habitacionais sem a necessidade de processo licitatório complexo, assegurando que as famílias vulneráveis recebam imediato suporte habitacional.

Esta solução se mostrou a mais adequada por possibilitar ação rápida e eficiente, atendendo ao interesse público de garantir abrigo e segurança às famílias necessitadas, alinhando-se assim com os objetivos da legislação vigente.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	aluguel social	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 N° 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(MARIA AUXILIADORA)

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	aluguel social	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 N° 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(MARIA AUXILIADORA)

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 presente seção visa justificar a decisão de não parcelamento do objeto relacionado à locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública. A análise foi realizada considerando diversos aspectos conforme orientações da Lei nº 14.133/2021.

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:**

O objeto em questão, que envolve a locação de um imóvel residencial, não apresenta características de divisibilidade sem comprometer a sua funcionalidade e os resultados pretendidos pela Administração. Dividir a locação em partes não seria viável, dado que a solução requer um imóvel completo e adequado para abrigar as famílias de forma digna e segura.

- **Viabilidade Técnica e Econômica:**

Tecnicamente, dividir a locação do imóvel não é possível, e economicamente não é viável. Cada imóvel deve atender aos requisitos mínimos necessários para proporcionar segurança e dignidade, e a fragmentação prejudicaria a eficácia da solução, além de não haver economia em locar espaços distintos quando se compara ao aluguel de uma unidade única.

- **Economia de Escala:**

O não parcelamento garante a manutenção da economia de escala ao evitar a fragmentação do imóvel. A aquisição de um único imóvel evita custos adicionais que viriam de múltiplas locações, como despesas logísticas e administrativas que poderiam suprimir os benefícios financeiros de qualquer divisão.

- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:**

Apesar de o parcelamento poder aumentar a competitividade em alguns casos, no contexto da locação de imóveis para atender a situações emergenciais, a busca por imóveis múltiplos não se alinha com as práticas do mercado e não ampliaria significativamente a competitividade.

- **Decisão pelo Não Parcelamento:**

A escolha pelo não parcelamento está embasada na necessidade de se evitar prejuízos como a diluição dos benefícios de escala, dificuldade em garantir uniformidade nos padrões dos imóveis alugados e a necessidade de gestão unificada para uma solução mais eficaz.

- **Análise do Mercado:**

Estudos de mercado indicam que a prática comum em locações residenciais para finalidades públicas e emergenciais é não dividir as aquisições, dado que tal prática impede a atingir a finalidade social do contrato de forma efetiva e ágil.

- **Consideração de Lotes:**

Não aplicável ao contexto da presente contratação, uma vez que a solução envolve a busca de um imóvel unitário completo, adequado ao acolhimento seguro e digno das famílias consideradas.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Esta contratação de locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública está plenamente alinhada com o Plano de Contratação Anual da Prefeitura Municipal de Jucas, conforme registrado no número 07541279000160-0-000002/2025. O planejamento identifica e prioriza a necessidade de garantir condições dignas de habitabilidade para essas famílias, especialmente em situações emergenciais, assegurando a execução ordenada e eficaz dos serviços pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas no exercício financeiro de 2025.

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

ID PCA no PNCP: 07541279000160-0-000002/2025

Data de publicação no PNCP: 15/01/2025

ID do item no PCA	Classe/Grupo
-------------------	--------------

10. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel residencial temporário para moradia de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública são os seguintes:

- Garantir condições dignas de habitabilidade às famílias afetadas, assegurando um local seguro e adequado para viver enquanto as situações de risco são solucionadas;
- Proporcionar amparo imediato e temporário, promovendo a reintegração social e estabilidade emocional para as famílias atendidas;
- Minimizar os impactos sociais decorrentes de eventos de calamidade pública, oferecendo uma resposta rápida e eficiente às necessidades emergenciais de habitação;
- Facilitar a transição das famílias para uma situação habitacional permanente e mais estável através do suporte oferecido pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas;
- Contribuir para a efetivação de políticas públicas de assistência social, em conformidade com as diretrizes da Lei Municipal nº 076/2013.

11. Providências a serem adotadas

Para a efetivação da locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, as seguintes providências deverão ser adotadas:

1. Realização de levantamento detalhado das famílias em situação de vulnerabilidade social que necessitam do serviço, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas.
2. Determinação das especificações técnicas mínimas exigidas para o imóvel a ser locado, considerando aspectos como localização, área útil, segurança e capacidade de abrigar o número estimado de pessoas por família.
3. Realização de pesquisa de mercado para identificar imóveis disponíveis em Jucas, Ceará, que atendam às especificações técnicas determinadas, incluindo levantamento de preços praticados.
4. Desenvolvimento de um cronograma de ocupação e liberação dos imóveis, visando garantir a rotatividade e a correta utilização do espaço por diferentes famílias ao longo do tempo.
5. Elaboração de um plano de acompanhamento e supervisão contínua dos contratos de locação, que incluirá a fiscalização das condições dos imóveis, possíveis manutenções e a adequação às normas estabelecidas.
6. Capacitação de servidores envolvidos no processo de fiscalização e gestão dos contratos de locação, para assegurar a eficácia e eficiência na execução das funções requisitadas.

7. Implementação de um sistema de avaliação dos resultados obtidos com a contratação, com a participação das famílias atendidas, para ajustes e melhorias contínuas no serviço oferecido.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Conforme descrito no processo administrativo nº 0000520250224000220, para a locação de imóvel residencial destinada à moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 076/2013, optou-se por não adotar o sistema de registro de preços. A justificativa para essa decisão está fundamentada nos seguintes pontos:

- **Natureza Específica da Necessidade:** A demanda visa atender situações emergenciais e específicas que requerem agilidade e customização na solução, características que não se alinham com o sistema de registro de preços, que geralmente é mais adequado para aquisições e serviços padronizados e de demanda contínua.
- **Flexibilidade na Contratação:** A locação de imóveis para situações de emergência social demanda flexibilidade na escolha do imóvel mais adequado e disponível, o que é incompatível com a pré-definição de valores e condições típica do registro de preços.
- **Critérios de Eficácia e Eficiência:** A contratação direta, sem o registro de preços, permite responder de forma mais eficaz e ágil às necessidades emergenciais, alinhando-se aos princípios da eficiência e da celeridade previstos na Lei 14.133, art. 5º.

Dessa forma, conclui-se que a não adoção do sistema de registro de preços atende de forma mais adequada aos objetivos e às peculiaridades da contratação em questão, garantindo a efetividade e o rápido atendimento das necessidades da população vulnerável.

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

Conforme disposto na Lei nº 14.133/2021, a participação de empresas na forma de consórcio em processos licitatórios deve ser criteriosa. No caso da presente contratação, optou-se por vedar a participação de empresas em consórcio, devido aos seguintes motivos:

- **Complexidade e Agilidade:** A contratação de aluguel social para moradia temporária deve garantir celeridade e eficiência. A formação de consórcios pode agregar complexidade à gestão do contrato, comprometendo a agilidade necessária para atender a situações emergenciais.
- **Responsabilidade Solidária:** A responsabilidade solidária dos integrantes do consórcio poderia criar uma camada adicional de complexidade em relação à execução do contrato e à gestão de possíveis inadimplências ou falhas, o que pode ser prejudicial em contratos de curto prazo e natureza emergencial.

- **Eficiência na Seleção:** A vedação de consórcios permite uma avaliação mais direta e simplificada das empresas participantes, favorecendo uma seleção baseada em critérios claros e objetivos, conforme os princípios de eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.
- **Capacidade Técnica:** Contratações diretas sem consórcios garantem que as empresas contratadas possuam, individualmente, a capacidade técnica necessária para executar o objeto contratual, sem dependência de outras entidades.

Portanto, a decisão de vedar a participação de empresas na forma de consórcio está alinhada com os objetivos de assegurar uma contratação mais direta, eficiente e alinhada com as necessidades urgentes de moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Com base na Lei 14.133/2021 e nas práticas de gestão ambiental, é fundamental considerar os possíveis impactos ambientais associados à locação de imóveis residenciais para moradia temporária e propor medidas mitigadoras adequadas.

- **Impactos Ambientais Identificados:**
 - Consumo de energia elétrica: O aumento no consumo de energia para atender às necessidades das famílias alojadas temporariamente.
 - Geração de resíduos sólidos: O incremento na geração de resíduos domésticos devido à ocupação dos novos moradores.
 - Consumo de recursos hídricos: A utilização de água pode aumentar significativamente, dependendo do número de pessoas alojadas.
 - Impactos sobre a flora local: Caso o imóvel locado esteja em regiões próximas a áreas verdes, pode haver impacto indireto.
- **Medidas Mitigadoras Propostas:**
 - Consumo de energia elétrica: Instalação de dispositivos de baixo consumo energético, como lâmpadas LED, e incentivo ao uso consciente da energia.
 - Geração de resíduos sólidos: Implementação de um sistema de coleta seletiva e campanhas de conscientização sobre a importância da reciclagem.
 - Consumo de recursos hídricos: Adoção de práticas de uso eficiente da água, como torneiras econômicas e conscientização dos ocupantes.
 - Impactos sobre a flora local: Limitação de alterações no entorno do imóvel e supervisão quanto a intervenções em áreas verdes adjacentes.

Através da adoção dessas medidas, busca-se minimizar os impactos ambientais decorrentes da execução do contrato de locação, garantindo uma operação que esteja em conformidade com os princípios da economicidade e desenvolvimento nacional sustentável previstos na Lei 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A contratação para locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública se apresenta como uma solução viável e razoável, cuidadosamente planejada e fundamentada conforme as exigências da Lei 14.133/2021. Este documento apresenta um alinhamento claro com os princípios estabelecidos nos artigos 5º, 18, e outros pertinentes da referida lei.

- A necessidade da contratação é indiscutível, considerando o interesse público em oferecer habitação segura e temporária para famílias desabrigadas em decorrência de fatores sociais e ambientais críticos, assegurando assim a dignidade das condições de vida.
- O processo de planejamento considerou os princípios da economicidade e da eficiência, pautando-se na busca pela solução que melhor atenda às necessidades emergenciais com o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.
- Não foi evidenciada a possibilidade de prejuízo à Administração, sendo demonstrada a compatibilidade da contratação com as condições de mercado, conforme critérios de levantamento de preços e estimativa de valor previstos no art. 23.
- O procedimento está devidamente alinhado com o planejamento da administração e o plano de contratações anual, articulando-se com as leis orçamentárias vigentes.
- A escolha pela contratação direta por inexigibilidade atende ao art. 74 e demonstra-se adequada, uma vez que as circunstâncias específicas não permitem a competição de mercado.
- Após a análise dos riscos e das questões ambientais, foram determinadas providências eficazes para a mitigação de impactos, em conformidade com as melhores práticas e normas legais.

Assim, conclui-se que a contratação de locação de imóvel residencial para moradia temporária é não apenas necessária, mas também atende aos critérios de viabilidade técnica, legal e econômica, proporcionando uma resposta rápida e eficiente às necessidades emergenciais identificadas. Recomenda-se a continuidade do processo licitatório para formalização da contratação, respeitando os preceitos da Lei 14.133/2021.



PREFEITURA
JUCÁS



Jucás / CE, 24 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

JOSÉ JOSIVAN OLIVEIRA SILVA
PRESIDENTE

CICILANDIO DA SILVA COSTA
MEMBRO

ROSILEIDE MORENO DA SILVA
MEMBRO

