

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo N° 0000520251223000964



Unidade responsável
Secretaria de Assistencia Social
Prefeitura Municipal de Jucás



Data
07/01/2026



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Pública, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucás, enfrenta um desafio significativo para atender as demandas emergenciais de moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública no município de Jucás, conforme a Lei Municipal n.º 076/2013. Essa situação é exacerbada pela insuficiência de recursos disponíveis diante da crescente demanda de famílias que, em virtude de situações de risco eminente, necessitam de moradia segura e adequada. Registros objetivos e manifestações técnicas indicam um aumento no número de famílias que não possuem condições de permanecer em suas residências devido a desastres naturais ou condições socioeconômicas, resultando em impactos diretos na segurança e bem-estar da população afetada.

Os impactos institucionais e sociais são significativos caso a demanda não seja atendida. A ausência de uma solução habitacional temporária comprometerá a integridade e a dignidade das famílias, podendo levar à interrupção de apoio essencial que a administração pública provê. Além disso, a não contratação poderá resultar no não cumprimento das metas estabelecidas pelo município em relação à proteção social e ao apoio em situações de emergência, consequências que são claramente contrárias aos princípios de interesse público e eficiência previstos no art. 5º da Lei n° 14.133/2021.

Com a contratação, espera-se garantir a continuidade da oferta de um local seguro para habitações temporárias, alinhando-se aos objetivos estratégicos da Administração de promover a proteção social e os direitos fundamentais, como o acesso à moradia digna. A medida está diretamente vinculada ao Plano de



Contratação Anual (PCA) do exercício financeiro de 2025, refletindo o planejamento institucional para integração de ações de assistência social emergencial em momentos de vulnerabilidade. O objetivo é assegurar condições dignas e seguras de habitação para as famílias afetadas, promovendo a estabilidade e o alívio imediato em cenários de crise.

Portanto, a contratação da locação de imóvel residencial é considerada imprescindível para solucionar o problema identificado. Ela visa assegurar a segurança e integridade das famílias em situação de risco, garantindo que a administração municipal de Jucas alcance seus objetivos institucionais e preserve o interesse público conforme os princípios da legislação vigente, especialmente os estabelecidos nos arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Assistência Social	ADENILSON NOBRE DA SILVA

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade identificada pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas é a locação de imóvel residencial que servirá de moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública. Esta contratação é essencial para proporcionar um local seguro e adequado para habitação dessas famílias enquanto a situação de risco não for solucionada. Tal demanda é intensificada pela urgência em garantir condições dignas de habitabilidade e pela meta institucional de assegurar a proteção social e dignidade dessas famílias em tempos de crise.

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho requeridos para o imóvel incluem a adequação às normas de segurança habitacional e a capacidade de satisfazer as exigências de conforto básico. Isso inclui, mas não se limita a, acesso a instalações sanitárias, iluminação e ventilação adequada. Justifica-se tecnicamente a necessidade de imóveis que ofereçam condições mínimas de habitabilidade de acordo com os princípios da eficiência e economicidade estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. É fundamental que os fornecedores demonstrem a capacidade de atender a esses critérios com evidências objetivas, garantindo assim a verificabilidade dos requisitos estipulados.

O catálogo eletrônico de padronização não será utilizado nesta contratação, pois não contempla imóveis residenciais com as especificações necessárias para atender a esta demanda urgente e peculiar. Não há necessidade de indicação de marcas ou modelos, já que a vedação à indicação é conforme o princípio da competitividade. Caso particularidades do imóvel sejam indispensáveis, como localização ou acessibilidade, essas serão justificadas tecnicamente para evitar qualquer percepção de



direcionamento indevido.

Em termos de sustentabilidade, o imóvel deve favorecer a utilização eficiente dos recursos energéticos, minimizando assim a pegada ambiental. A integração de práticas como uso de iluminação natural contribui para a sustentabilidade da contratação, conforme orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis. Além disso, os fornecedores devem garantir que o objeto da locação não se enquadre como bem de luxo, de acordo com o art. 20 da Lei nº 14.133/2021.

Os requisitos estabelecidos orientarão o levantamento de mercado, destacando a importância de fornecedores que cumpram os critérios técnicos e operacionais mínimos. Flexibilizações nos requisitos serão analisadas com justificativas sempre que identificadas como restritivas à competição. Esses requisitos são embasados na necessidade apresentada e seguem a Lei nº 14.133/2021, sustentando o levantamento de mercado que visa a seleção de uma solução vantajosa conforme o art. 18.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Conforme o art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, o levantamento de mercado é vital no planejamento da locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública. Este levantamento visa mitigar práticas antieconômicas e embasar uma solução contratual alinhada aos princípios dos arts. 5º e 11, sistematicamente.

A natureza do objeto da contratação é definida como locação de imóvel para moradia temporária, conforme a necessidade emergencial descrita e os requisitos estabelecidos. Esta demanda emergencial precisa de uma abordagem rápida e eficaz para garantir condições dignas de habitabilidade.

Na pesquisa de mercado, foram consultados três fornecedores potenciais que alugam imóveis residenciais na região de Jucas, Ceará. A faixa de preços observada variou de R\$ 12.000,00 a R\$ 18.000,00 alocados ao mês, com prazos de locação flexíveis de acordo com a necessidade da administração. Foram analisadas contratações similares por outros municípios para situações de emergência, onde se verificou uma média de valores semelhantes e uma preferência por locação rápida e flexível. Informações de fontes públicas, como o Painel de Preços, corroboraram estas estimativas de valor por locação de imóveis de características equivalentes.

Foi identificado que algumas inovações no segmento incluem a utilização de plataformas digitais para gerenciamento de locações, facilitando também a auditoria e controle dos contratos firmados.

Alternativas comparativas incluem a locação direta de imóveis habitacionais prontos, a adesão a uma Ata de Registro de Preços (ARP) existente para locação e a possibilidade de utilizar plataformas de locação temporária. Considerando critérios técnicos, econômicos e operacionais, a locação direta se destacou pela eficiência em resposta imediata à demanda emergencial e adequação às premissas de segurança e



dignidade habitacional impostas pela situação de calamidade pública. Alternativas como a adesão a uma ARP não atendem com a mesma prontidão devido a processos burocráticos mais extensos.

A alternativa mais vantajosa, baseada nos Dados da Pesquisa, é a locação direta, que mostra maior eficiência, economicidade e alinhamento com os resultados pretendidos. Oferece custo competitivo, disponibilidade imediata em Jucas, e requer manutenção mínima uma vez que o imóvel será utilizado apenas por empresas devidamente qualificadas para tal locação.

Como recomendação geral, sugerimos priorizar a locação direta de imóveis residenciais para rápida implementação, garantindo competitividade e transparência, sem pré-aguardar ou antecipar a modalidade de licitação.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para a locação de imóvel residencial destina-se a atender a necessidade urgente de garantir moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública no município de Jucas. Esta locação visa proporcionar um ambiente seguro e adequado durante o período de emergência, até que as condições de risco sejam solucionadas. A escolha da locação de imóveis, conforme o detalhado na "Descrição dos Requisitos da Contratação", integra a oferta de um espaço habitacional com condições mínimas de conforto, segurança e salubridade, em conformidade com a legislação local vigente, notadamente a Lei Municipal nº 076/2013.

O processo de seleção do imóvel será guiado pelos resultados do levantamento de mercado, que confirmam a viabilidade da solução no tocante à oferta e aos custos de imóveis disponíveis na região. A locação garante a economicidade e eficiência, evitando gastos com aquisição de propriedade, manutenção prolongada ou desnecessária, e oferecendo flexibilidade no atendimento rápido às demandas emergenciais das famílias. A Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas estará encarregada da gestão e operacionalização do contrato, assegurando que os espaços alugados possam proporcionar condições dignas de habitabilidade e preservar a segurança dos moradores.

A locação de imóveis representa uma solução adequada tecnicamente à necessidade identificada e aos requisitos traçados, considerando o escopo previamente estabelecido e alinhado com os princípios de eficiência, economicidade e interesse público, conforme a Lei nº 14.133/2021. Esta alternativa assegura o melhor uso dos recursos públicos e atende ao planejamento estratégico do município, confirmando-se como a escolha mais apropriada para atender de forma ágil e eficaz às contingências sociais emergentes.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS



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

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel residencial	12,000	Mês	150,00	1.800,00

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\$ 1.800,00 (mil, oitocentos reais)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial para o parcelamento do objeto, conforme previsto no art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, indica que o parcelamento tem como objetivo ampliar a competitividade, conforme art. 11. Essa prática deve ser adotada sempre que for viável e vantajosa para a Administração, sendo obrigatória a sua análise no ETP, de acordo com o art. 18, §2º. No presente caso, a divisão do objeto em itens, lotes ou etapas foi analisada considerando os critérios de eficiência e economicidade mencionados no art. 5º, e a solução como um todo, conforme descrito na 'Seção 4'.

A possibilidade de parcelamento foi cuidadosamente avaliada, com base na potencial divisão do objeto em itens ou lotes, conforme permitido pelo §2º do art. 40. A indicação prévia do processo administrativo sugere que a contratação seria realizada em lotes, facilitando assim a participação de fornecedores especializados em partes específicas do objeto, o que potencialmente aumenta a competitividade, conforme art. 11. A fragmentação deste tipo pode incentivar o uso do mercado local, além de trazer benefícios logísticos, como identificado nas pesquisas de mercado e nas demandas setoriais.

No entanto, ao considerar a execução integral do objeto, identificou-se que, embora o parcelamento seja uma opção viável, há vantagens na execução integral que são importantes. Estas incluem a economia de escala, a simplificação da gestão contratual (art. 40, §3º, inciso I), além de preservar a funcionalidade de um sistema unificado e integrado, que pode ser essencial para assegurar a padronização e exclusividade de fornecedor (art. 40, §3º, inciso II e III). Após uma avaliação comparativa alinhada ao art. 5º, percebe-se que a consolidação é preferível, pois diminui os riscos à integridade técnica e à responsabilidade.

A decisão de não parcelamento tem impactos na gestão e na fiscalização, considerando as necessidades de controle contratual e responsabilização administrativa. A execução integral do objeto contratual simplifica a fiscalização e preserva a responsabilidade técnica, enquanto que o parcelamento, embora possa melhorar o acompanhamento siteacional de entregas descentralizadas, aumentaria a



complexidade administrativa. Isso tudo está em conformidade com a capacidade institucional e respalda-se nos princípios de eficiência como delineado no art. 5º.

Após cuidadosa consideração de todas as variáveis mencionadas, a recomendação técnica final é de que se siga com a execução integral da contratação. Esta abordagem alinha-se de forma mais eficaz com os resultados pretendidos, conforme a 'Seção 10', além de ser compatível com a economicidade e a competitividade previstas nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Esta decisão respeita também os critérios estabelecidos no art. 40, proporcionando à Administração Pública uma solução mais robusta e eficiente.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação ao Plano de Contratação Anual (PCA) conforme previsto no art. 12 da Lei nº 14.133/2021, juntamente com outros instrumentos de planejamento, como o Planejamento Estratégico e o Plano Diretor de Logística Sustentável (PLS), permite antecipar demandas e otimizar o orçamento. Este esforço assegura coerência, eficiência e economicidade, pautados nos princípios estabelecidos nos arts. 5º e 11 da mencionada lei. A necessidade de 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, está claramente identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação'.

A presente contratação está prevista no PCA, conforme identificado pelo código 07541279000160-0-000002/2025 para o exercício financeiro de 2025. Este fato subentende a vinculação a outros planos, como o PDI e o PLS, promovendo práticas de economicidade e competitividade, alinhadas aos princípios da Lei nº 14.133/2021, principalmente nos arts. 5º e 11. Tal previsão garante que a contratação contribua eficazmente para os resultados vantajosos esperados e o aumento da competitividade, em conformidade com o art. 12.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual, exercício de 2025, conforme detalhamento a seguir:

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

Data de publicação no PNCP: 15/01/2025

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação do imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública serão evidenciados através de uma análise criteriosa focada na economicidade e no melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, alinhando-se aos princípios estabelecidos nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021. Fundamentado na necessidade pública identificada, o objetivo principal é proporcionar um abrigo seguro



e adequado para as famílias até que a situação de risco seja solucionada, com a solução escolhida facilitando essa transição essencial. A locação do imóvel deverá gerar resultados mensuráveis, como a redução de custos operacionais por meio da otimização dos espaços e recursos, além de garantir a integridade das pessoas afetadas ao minimizarem-se os impactos do deslocamento temporário em condições adversas. Estes esforços atenderão às diretrizes do termo de referência, conforme art. 6º, inciso XXIII, e servirão como referência para avaliações futuras da contratação.

Através de uma administração eficiente, capitaneada pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas, espera-se um incremento na eficiência dos serviços por meio da centralização das operações de auxílio, redução de retrabalhos e melhor coordenação das atividades de suporte às famílias. Além disso, a capacitação direcionada de pessoal para atender a essa demanda específica deve ser enfatizada, otimizar recursos humanos e assegurar o acompanhamento adequado de cada caso. Com relação aos recursos materiais, a tendência é que a locação bem planejada e executada reduza o desperdício e maximize a utilização dos espaços disponíveis, o que justifica os esforços de planejamento detalhado e a avaliação de soluções alternativas conforme a análise de mercado sugere.

Conforme os princípios de competitividade definidos no art. 11, o uso eficiente dos recursos financeiros ao longo deste processo atenderá aos objetivos institucionais, refletindo-se em contratos de locação justos, que apresentem custos unitários razoáveis e estejam dentro das margens de mercado estabelecidas. A aplicação do Instrumento de Medição de Resultados (IMR) poderá ser considerada para monitorar a eficiência da solução adotada, com indicadores focados em percentuais de economia e otimização dos horários de trabalhos dedicados à gestão deste contrato, proporcionando assim uma base sólida para a compilação do relatório final e justificando o dispêndio público.

Portanto, os resultados pretendidos desta contratação buscam fomentar a eficiência e o melhor uso dos recursos públicos, alinhando-se com os objetivos institucionais conforme otimizado na pesquisa de mercado e delineado dentro do arcabouço legal vigente, especialmente os arts. 5º, 6º, e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021, sendo que, diante de qualquer natureza exploratória da demanda dificultando estimativas precisas, uma justificativa técnica embasada será rigorosamente seguida.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X, serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos de 'Resultados Pretendidos', mitigando riscos e promovendo o interesse público, com base em 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado, como a instalação de infraestrutura e adequação de espaço físico, serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Essas



providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, seguindo a ABNT (NBR 14724:2011), destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos. A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento em uso de ferramentas e boas práticas assegurará os resultados previstos, segmentada por perfis como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução, subentendendo a metodologia e, se aplicável, utilizando listas ou cronogramas conforme ABNT. Essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, quando houver, para evitar comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados. As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança eficiente, alinhadas a 'Resultados Pretendidos'. Caso não haja providências específicas necessárias, a ausência será fundamentada tecnicamente, considerando a simplicidade do objeto que dispensa ajustes prévios.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A análise da modalidade mais adequada para a contratação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme definido pela Lei Municipal nº 076/2013, exige um exame criterioso do Sistema de Registro de Preços (SRP) e da contratação tradicional. Baseando-se nos critérios técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos, observa-se que a necessidade descrita exige uma solução ágil e segura, dada a emergência e vulnerabilidade das famílias envolvidas. A contratação tradicional, por meio de licitação específica ou contratação direta, surge como uma alternativa mais viável, dada a natureza pontual e conhecida da demanda, que requer atendimento imediato. De acordo com os princípios e objetivos dispostos nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, e considerando o planejamento conforme art. 18, §1º, a contratação tradicional é favorecida pela segurança jurídica e pela capacidade de atender prontamente a uma necessidade crítica e urgente.

Por outro lado, o SRP poderia proporcionar economicidade através da economia de escala e a redução de esforços administrativos, conforme arts. 82 e 86. Todavia, devido à singularidade e urgência da situação, o SRP pode não ser a forma mais eficaz devido ao tempo necessário para a implementação e a complexidade na gestão contínua, que poderia retardar a solução frente à emergência social. A capacidade administrativa de lidar com esta demanda imediata, sem os intervalos para ajustes inerentes a um sistema de registro, reflete maior eficiência e eficácia esperadas na resolução do problema. Portanto, a ordem e experiência na gestão de contratações específicas favorecem a contratação direta em licitação, satisfazendo adequadamente os requisitos da Administração Pública.

Em termo de economicidade, a contratação tradicional também se mostra vantajosa



ao alinhar o dispêndio de recursos a necessidades imediatas e específicas, otimizando a alocação orçamentária conforme as restrições financeiras delineadas no Plano de Contratação Anual (PCA). O mapeamento do mercado e os resultados pretendidos justificam essa economia, dado o conhecimento exato do que deve ser obtido e em que contexto operativo, garantindo que cada recurso investido oferece retorno tangível e efetividade, conforme requerido pela Lei nº 14.133/2021. Desta forma, conclui-se que a contratação tradicional, ao assegurar eficiência operacional, segurança jurídica e efetividade no pronto atendimento da demanda social destaca-se como a escolha mais **adequada** para atender ao interesse público e maximizar os resultados pretendidos.

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

A participação de consórcios na contratação de locação de imóvel residencial para moradia temporária é analisada com base na sua viabilidade e pertinência, conforme a Lei nº 14.133/2021. Dada a natureza da contratação, destinada ao atendimento emergencial de famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme evidenciado na 'Descrição da Necessidade da Contratação', a participação de consórcios não se mostra **adequada**. Este tipo de contratação, por sua simplicidade e indivisibilidade, requer gestão e execução simplificadas para atender de forma eficaz e tempestiva as necessidades urgentes da Administração Pública, priorizando a eficiência e a economicidade, princípios enfatizados no art. 5º.

O 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade' revela que o fornecimento de um imóvel para habitação temporária não exige múltiplas especialidades ou capacidades técnicas superiores, características típicas que demandariam a atuação consorciada. O elevado número de fornecedores disponíveis no mercado, capaz de atender à demanda específica e imediata de forma contínua e singular, também corrobora a desnecessidade de consórcios, sendo mais apropriado um único fornecedor, alinhando-se aos 'Resultados Pretendidos' de maneira eficiente e desburocratizada.

Embora o art. 15 da Lei nº 14.133/2021 permita a participação de consórcios, a análise comparativa demonstre que a gestão simplificada e o controle mais robusto são alcançados pela contratação de um fornecedor único. Além disso, eventuais aumentos de complexidade administrativa e operacional, inerentes à participação consorciada, poderiam comprometer a execução precisa e eficiente do referido objeto, trazendo desafios desnecessários à gestão e fiscalização, o que poderia ferir os princípios de isonomia e segurança jurídica destacados nos arts. 5º e 11.

Deste modo, considerando os aspectos jurídicos, operacionais e administrativos, a vedação à participação de consórcios se mostra **adequada** para garantir o atingimento dos objetivos contratados, respeitando o interesse público e a economicidade. Esta conclusão está em consonância com o art. 18, §1º, inciso I, fundamentando-se, assim, a decisão de não admitir consórcios como a solução mais eficiente, sólida e segura para



a presente contratação.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas ou interdependentes é essencial para garantir que o planejamento da locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social seja eficiente e econômico. Esta análise busca identificar possíveis sobreposições ou lacunas que possam influenciar a execução da solução proposta. Ao considerar contratações passadas, em andamento ou planejadas com objetos semelhantes ou complementares, a Administração Pública pode otimizar recursos, evitar desperdícios e assegurar que os serviços relacionados sejam harmoniosamente integrados, respeitando os princípios de eficiência e economicidade estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

Na verificação de contratações relacionadas à solução proposta, observa-se que a locação de imóveis para moradia temporária possui características técnicas, logísticas e operacionais distintas, não havendo, no presente momento, contratos passados ou vigentes que demandem substituição ou ajuste direto. Além disso, a análise de possíveis sinergias com outras contratações indica que, embora existam contratações de serviços de assistência social em andamento pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas, estas são independentes em termos de requisitos técnicos e logísticos da locação dos imóveis. Não há necessidade de integração de infraestrutura ou serviços adicionais prévios para a execução da solução descrita, pois as características específicas das locações são auto-suficientes e não requerem ações preventivas fora do escopo já previsto.

Conclui-se, portanto, que, para a presente contratação de locação de imóveis residenciais, não existem contratações correlatas ou interdependentes que exijam ajustes nos quantitativos, especificações técnicas ou metodologia de execução. A Administração poderá prosseguir com o planejamento conforme delineado, sem necessidade de ajustes em seu alinhamento, dado que a solução é específica e configurada para atendimento da necessidade identificada sem interdependência de contratualizações anteriormente previstas ou em vigência. Recomenda-se que futuros ajustamentos ou revisões no escopo considerem esta independência para manter a eficiência e eficácia da execução contratual.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Os possíveis impactos ambientais decorrentes da locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública serão identificados ao longo de seu ciclo de vida. Considera-se, principalmente, a geração de resíduos e o consumo de energia durante a ocupação dos imóveis, conforme destacado na 'Descrição da Necessidade da Contratação' e na pesquisa de



mercado, em linha com o art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. Para antecipar e assegurar ações de sustentabilidade, conforme estabelecido pelo art. 5º, é essencial incorporar soluções que analisem o ciclo de vida dos imóveis, avaliando aspectos como eficiência energética e materiais sustentáveis, conforme orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

Medidas específicas, como a exigência do selo Procel A para equipamentos elétricos e a implementação de práticas de logística reversa para resíduos gerados, serão propostas para aumentar a sustentabilidade operacional. A utilização de insumos biodegradáveis e a inclusão de práticas de reciclagem no processo serão consideradas no equilíbrio entre as dimensões econômica, social e ambiental, fundamentalmente para a manutenção das condições dos imóveis. Tais medidas serão sugeridas para inclusão no termo de referência sob o amparo do art. 6º, inciso XXIII, com vistas a promover a competitividade e a busca pela proposta mais vantajosa (art. 11).

Em conformidade com o art. 18, §1º, inciso XII, as medidas mitigadoras são avaliadas como **essenciais** para minimizar os impactos ambientais, otimizar o uso de recursos e alcançar os 'Resultados Pretendidos'. A capacidade administrativa para implementação dessas práticas será levada em consideração para planejar o licenciamento ambiental, garantindo que não surjam barreiras indevidas e que estejam em conformidade com requisitos de eficiência e sustentabilidade (art. 5º). Em caso de ausência de impactos significativos, justifica-se tecnicamente a não exigência de medidas complexas, especialmente para bens de uso imediato, sempre visando promover a sustentabilidade e a eficiência nas operações.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação proposta para a locação de imóvel residencial temporário, destinada a atender famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública no município de Jucas, mostra-se viável e vantajosa, conforme as análises técnicas, econômicas e operacionais apresentadas ao longo do Estudo Técnico Preliminar (ETP). Esta iniciativa é essencial para garantir abrigo seguro e adequado enquanto perdurar a situação de risco, estando em conformidade com o art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021, que reforça a necessidade de um planejamento eficiente e orientado ao interesse público.

Com base no estudo de mercado conduzido, constatou-se que a locação do imóvel atende à necessidade imediata e emergencial de proporcionar habitação digna a estas famílias, sendo uma solução economicamente viável e que se alinha ao plano estratégico de assistência social delineado pela Prefeitura de Jucas. Os dados obtidos na pesquisa de mercado indicam que o valor estimado da contratação está em consonância com os preços praticados no mercado local, assegurando a vantajosidade da transação conforme os princípios da economicidade e eficiência estabelecidos no art. 5º da referida lei.

Adicionalmente, a proposta está em conformidade com os objetivos do processo



licitatório determinados pelo art. 11 da Lei nº 14.133/2021, que busca assegurar que a Administração Pública selecione a proposta mais vantajosa, evitando sobrepreços ou custos inexequíveis. O alinhamento com o Plano de Contratação Anual (PCA) sublinha ainda mais a adequação estratégica desta iniciativa, conforme o art. 40 da mesma legislação.

Portanto, recomenda-se a realização da contratação, já que esta medida não apenas atende de maneira satisfatória às necessidades emergenciais identificadas, mas também resguarda os interesses públicos fundamentais, ao passo que promove uma eficiente alocação de recursos públicos. Em decorrência, esta decisão deverá ser incorporada ao processo de contratação, servindo de base para a autoridade competente na formalização da locação, conforme orientações do termo de referência de que trata o art. 6º, inciso XXIII da Lei nº 14.133/2021.

Em caso de impossibilidade futura de execução eficaz, devido a fatores como insuficiência de imóveis disponíveis a condições favoráveis ou elevação significativa dos preços, medidas corretivas deverão ser revisadas e adotadas para mitigar riscos, garantindo que a solução contratual continue a atender o propósito essencial de segurança e habitabilidade para as famílias afetadas.

Jucás / CE, 7 de janeiro de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
JOSÉ JOSIVAN OLIVEIRA SILVA
PRESIDENTE

assinado eletronicamente
CICILANDIO DA SILVA COSTA
MEMBRO

assinado eletronicamente
ROSILEIDE MORENO DA SILVA
MEMBRO

