

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0000520251229001800



Unidade responsável
Secretaria de Assistencia Social
[Prefeitura Municipal de Jucás](#)



Data
09/01/2026



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Pública de Jucás encontra-se diante de um grave problema de moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 076/2013. Este cenário é agravado pela insuficiência de recursos habitacionais adequados para atender prontamente à crescente demanda por abrigos seguros e dignos diante de situações de risco iminente. Indicadores sociais coletados no município revelam um aumento significativo de famílias desabrigadas, o que afeta diretamente a qualidade de vida e a segurança social, gerando um impacto social negativo. A presente necessidade de locação de imóvel residencial visa atender emergencialmente essas demandas, proporcionando um espaço seguro e adequado enquanto medidas permanentes são implementadas.

O impacto institucional e social de não se atender a essa demanda seria a potencial interrupção no atendimento a famílias em situações críticas, resultando na não garantia dos direitos fundamentais à moradia, conforme previsto na legislação vigente. Além disso, a omissão nesta contratação comprometeria a imagem institucional da Prefeitura Municipal de Jucás e da Secretaria de Assistência Social, além de impedir o cumprimento das metas estabelecidas no Plano de Contratação Anual (PCA) e outros instrumentos de planejamento institucional conectados à segurança e bem-estar social.

Com a efetivação desta contratação, espera-se garantir a continuidade dos serviços essenciais de assistência social em situações de emergência, melhorando o desempenho da Secretaria Municipal de Assistência Social. Almeja-se assegurar a



proteção social das famílias atendidas, contribuindo para a redução do índice de vulnerabilidade social no município por meio do oferecimento de abrigo temporário de qualidade. Esta contratação está estratégica e operacionalmente alinhada com os objetivos institucionais de proporcionar proteção e segurança à população em suas mais diversas formas, conforme define o Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) do município.

Diante do exposto, a contratação de locação de imóvel residencial para moradia temporária mostra-se imprescindível e estratégica para resolver o problema identificado, permitindo o alcance dos objetivos institucionais pautados pelos princípios de eficiência, interesse público e economicidade previstos nos arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021, reforçando o compromisso da Administração Pública de Jucas com o atendimento das exigências sociais e legais que lhe competem.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Assistência Social	ADENILSON NOBRE DA SILVA

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como necessidade central atender à demanda urgente de moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública no município de Jucas, conforme preconizado pela Lei Municipal nº 076/2013. Esta ação é conduzida pela Secretaria Municipal de Assistência Social e visa garantir condições habitacionais dignas e seguras a essas famílias, assegurando sua proteção e bem-estar em momentos críticos. A relevância da contratação é evidenciada pelo aumento nos índices de risco social e pela necessidade de intervenções habitacionais emergenciais, reforçando o compromisso com os objetivos estratégicos de atendimento social e mitigação de risco.

Os padrões mínimos de qualidade para os imóveis a serem alugados incluem a obrigatoriedade de atender critérios de segurança estrutural, acessibilidade, disponibilidade de serviços básicos (água, eletricidade e saneamento) e localização próxima a equipamentos públicos relevantes como escolas e unidades de saúde. Essas condições são tecnicamente justificadas pela necessidade de proporcionar um ambiente seguro e funcional, em conformidade com os princípios de eficiência e economicidade estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. As métricas de seleção incluem a verificação da adequação estrutural e a conformidade com normas de segurança habitacional.

O uso de catálogo eletrônico de padronização mostrou-se inviável para essa contratação específica, visto que não há itens cadastrados que se adequem às peculiaridades dos imóveis demandados, justificando assim a necessidade de pesquisa



de mercado para identificação de imóveis adequados. Ademais, não se prevê indicação de marcas ou modelos, respeitando o princípio da competitividade e evitando qualquer percepção de direcionamento, garantindo a isonomia entre potenciais fornecedores. A vedação à aquisição de bens de luxo é observada, alinhando-se ao art. 20 da Lei nº 14.133/2021, assegurando atenção às prioridades sociais.

O requisito de eficiência na entrega está implícito, com a exigência de que os imóveis estejam prontamente disponíveis para ocupação imediata, evitando atrasos no atendimento das necessidades emergenciais das famílias. Adicionalmente, a sustentabilidade é incorporada aos requisitos por meio da consideração de localizações que minimizem o impacto ambiental, promovam o reduzido uso de recursos e favoreçam o uso de transportes públicos, conforme as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

Os requisitos aqui definidos, referenciados na necessidade expressa no Documento de Formalização da Demanda, constituem a base técnica para o levantamento de mercado subsequente, determinando a capacidade dos fornecedores de cumprirem condições mínimas estabelecidas e contribuindo, assim, para a escolha da solução mais vantajosa para a Administração, em conformidade com os artigos 5º e 18 da Lei nº 14.133/2021.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, revela-se de suma importância para o planejamento da contratação referente à locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme estabelecido pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas. Este estudo tem como objetivo prevenir práticas antieconômicas e fundamentar a escolha da solução contratual mais vantajosa, alinhada aos princípios dos arts. 5º e 11, de forma neutra e sistemática.

Para determinar a natureza do objeto contratado, identificou-se que se trata de locação de bem (imóvel residencial), conforme os conteúdos das seções "Descrição da Necessidade da Contratação" e "Descrição dos Requisitos da Contratação".

Na pesquisa de mercado foram realizadas consultas a três fornecedores especializados em locação de imóveis para entender as condições de mercado. Os resultados indicaram uma faixa de preços mensais variando de R\$ 1.200,00 a R\$ 1.800,00 por imóvel, com prazos de contrato flexíveis e negociações para contratos de prazo mais estendido. Adicionalmente, foram analisadas contratações similares feitas por outros órgãos municipais, onde se verificou que modelos de locações mensais são dominantes, com adaptações contratuais para atender emergências sociais. Informações obtidas de fontes públicas confiáveis, como o Painel de Preços do Comprasnet, confirmaram a viabilidade dessa faixa de preço e realçaram a estabilidade do mercado de locações residenciais.



A análise comparativa das alternativas identificadas revelou que a locação direta de imóveis oferece maior flexibilidade operacional e um custo-benefício mais vantajoso, considerando os aspectos técnicos e econômicos avaliados. No entanto, modelos baseados em adesão à Ata de Registro de Preços foram considerados, mas descartados por não atenderem à necessidade emergencial e diretamente ligada às peculiaridades da demanda social.

A alternativa considerada mais eficiente consiste na locação direta de imóveis devido à vantagem em termos de economicidade, com custos totais de propriedade relativamente baixos e disponibilidade imediata no mercado, facilitando a manutenção de continuidade e sustentabilidade do serviço, conforme delineado nos 'Resultados Pretendidos' e respaldado pelo art. 18, §1º, inciso VII.

Recomenda-se que a abordagem de locação direta de imóveis seja adotada como a mais eficiente e alinhada ao levantamento de mercado, assegurando a competitividade e a transparência exigidas pelas normas, conforme preconizado nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta visa à locação de imóveis residenciais para proporcionar moradia temporária às famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública no município de Jucas, em conformidade com a Lei Municipal nº 076/2013. A contratação será realizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, com o objetivo de garantir habitação segura e adequada enquanto as condições de risco são solucionadas, de modo a assegurar condições dignas de habitabilidade para essas famílias.

Para atingir esta necessidade, a solução contempla a locação de imóveis que atendam requisitos técnicos específicos, tais como infraestrutura básica de segurança, acessibilidade e salubridade. Estes imóveis devem estar localizados em áreas que favoreçam o acesso facilitado a serviços públicos básicos, como saúde e educação, além de oferecerem um ambiente que promova o bem-estar e a integração social temporária das famílias abrigadas.

A seleção dos imóveis será conduzida com base em uma análise comparativa das opções disponíveis no mercado, consideradas a partir de levantamentos realizados que permitem avaliar a viabilidade econômica da locação frente ao seu custo-benefício. A escolha da modalidade de locação, em detrimento da aquisição de imóveis, fundamenta-se na flexibilidade e na capacidade de adaptação rápida às variações de demanda por moradia emergencial, reduzindo custos de manutenção em longo prazo e ciclos de ociosidade potencial, caso os imóveis permanentes não sejam utilizados continuamente.

A solução proposta atende integralmente os princípios e objetivos da Lei nº 14.133/2021, destacando-se pela eficiência no uso de recursos públicos e pela promoção do interesse público ao assegurar proteção e dignidade às famílias atendidas. Representa



a alternativa mais adequada tecnicamente, assegurando adequação às condições do mercado e necessidades expressas pela Administração, conforme evidenciado pelas informações colhidas no levantamento de mercado e planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Jucas.

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

O parcelamento do objeto de contratação, de acordo com o disposto no art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, tem por objetivo ampliar a competitividade, conforme delineado no art. 11. Este procedimento deve ser promovido sempre que se apresentar viável e vantajoso para a Administração, caracterizando uma análise imprescindível no Estudo Técnico Preliminar (ETP), conforme o art. 18, §2º. Para o presente objeto, a avaliação inicial indica que a divisão em itens, lotes ou etapas, apesar de plausível, deve ser rigorosamente analisada com base nos critérios de eficiência e economicidade, conforme art. 5º, e à luz do contexto estabelecido na "Seção 4 - Solução como um Todo".

A possibilidade de parcelamento do objeto deve considerar se há viabilidade técnica para a segmentação em itens, lotes ou etapas, conforme o §2º do art. 40. Além disso, a orientação prévia de processamento administrativo a qualifica como contratação em lote, subentendendo a disponibilidade de fornecedores especializados que possam atender a partes específicas, ampliando assim a competitividade conforme art. 11. A pesquisa de mercado sugere que a divisão pode aproveitar mercados locais e promover ganhos logísticos, respondendo às demandas específicas em análises técnicas recentes.

Ainda que o parcelamento se mostre viável, a execução integral do objeto pode se configurar como uma alternativa mais vantajosa, seguindo as diretrizes do art. 40,



§3º. Isto se observa por meio da economia de escala potencializada e a eficiência na gestão contratual ao consolidar a operação (inciso I), incrementando a funcionalidade de um sistema único e integrado (inciso II), ou garantindo padronização e exclusividade de fornecimento, conforme necessário (inciso III). Este alinhamento reduz os riscos à integridade técnica e à responsabilidade, aspectos preponderantes sobretudo em contratações de obras ou serviços, conforme análise ponderada e em acordo com o art. 5º.

A escolha entre parcelamento e execução integral impactará diretamente na gestão e fiscalização contratual. A modalidade de execução consolidada simplifica o controle administrativo e resguarda a responsabilidade técnica, enquanto o parcelamento poderia gerar benefícios ao aprimorar o monitoramento individualizado das entregas, porém aumentaria a complexidade administrativa e gestora. Esse dilema deve ser analisado à luz das capacidades institucionais disponíveis e conforme os princípios de eficiência mandatados pelo art. 5º.

Diante das referidas análises, recomenda-se que, para o processo aqui tratado, a execução integral do objeto de contratação se constitui na alternativa mais vantajosa à Administração. Tal decisão alinha-se com a "Seção 10 - Resultados Pretendidos", visto que propendem para a maximização da economicidade e competitividade, conforme arts. 5º e 11, e respeita os critérios estabelecidos pelo art. 40. Esta abordagem permitirá uma gestão contratual mais eficiente e a garantia de melhores resultados no âmbito operacional e estratégico da Administração.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação ao Plano de Contratações Anual (PCA) e outros instrumentos de planejamento é uma medida essencial para antecipar demandas e otimizar o orçamento, fundamentando-se na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Tal prática assegura coerência, eficiência e economicidade, em conformidade com os princípios estabelecidos nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. A presente contratação está devidamente prevista no PCA do exercício financeiro de 2025, identificado como PCA 07541279000160-0-000002/2025, o que evidencia a sua vinculação a outros planos institucionais, como o Plano Diretor de Logística Sustentável (PLS) e o Planejamento Estratégico. Esse alinhamento promove a economicidade e a competitividade, conforme os artigos 5º e 11, garantindo que a contratação contribua para os resultados vantajosos e competitivos almejados pela Administração Pública. A inclusão no PCA demonstra um planejamento eficaz, garantindo transparência e adequação aos 'Resultados Pretendidos', e assegura que a execução das políticas públicas atenda às demandas sociais com eficiência e em tempo hábil.

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 para locação de imóvel residencial, conforme descrito na necessidade pública identificada, estão alicerçados nos princípios de planejamento, eficiência e economicidade estabelecidos nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. A contratação visa garantir habitação temporária em condições dignas para famílias em situação de vulnerabilidade social, refletindo a otimização dos recursos institucionais disponíveis. Desta forma, o ETP serve como base para o termo de referência, de acordo com o art. 6º, inciso XXIII, proporcionando um suporte essencial à administração no atendimento eficaz e eficiente às demandas emergenciais de habitação.

O principal resultado esperado é uma redução significativa nos custos operacionais relacionados à assistência social com a redistribuição e racionalização de recursos humanos, destacando a economia resultante da locação frente a outras soluções temporárias. A estrutura e o ambiente seguro dos imóveis locados reduzirão o retrabalho emergencial, garantindo que outras áreas essenciais da Secretaria Municipal de Assistência Social continuem funcionando sem interrupções. Isso também refletirá na diminuição dos custos unitários associados à administração direta de abrigos temporários, otimizando recursos financeiros municipais e permitindo que o orçamento anual beneficie um número maior de famílias.

Adicionalmente, a contratação prevê indicadores quantificáveis, como a porcentagem de economia na comparação direta com alternativas de solução de moradia e a redução no tempo de resposta aos casos emergenciais. Este processo será monitorado através de Instrumento de Medição de Resultados (IMR), assegurando que os benefícios propostos se concretizem e possam ser relatados efetivamente no relatório de finalização da contratação, conforme necessário. A escolha desta solução permite uma flexibilização de recursos, priorizando o princípio da competitividade (art. 11) enquanto atende os objetivos institucionais em promover a segurança e dignidade às famílias impactadas por situações de risco, justificando assim o uso de recursos públicos de forma ética e responsável.

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 na 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 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, no 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 (NBR 14724:2011). 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 aos resultados pretendidos, sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto, como objeto simples que dispensa ajustes prévios.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A avaliação da possibilidade de adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP) para a locação de imóvel residencial destinado à moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública concentra-se nos aspectos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021. A descrição da necessidade da contratação revela que a demanda é de natureza emergencial e pontual, decorrente de situações de risco que requerem resposta imediata e segura, contemplando a disponibilização de uma moradia temporária em localidades específicas. Essa particularidade reduz a aplicabilidade do SRP, uma vez que a contratação não se configura em um objeto com padronização, repetitividade, ou necessitando de entregas fracionadas, sendo mais adequada a modalidade de contratação direta para atender imediatamente às necessidades das famílias afetadas, conforme os princípios de eficiência e segurança jurídica.

Em termos econômicos, a contratação direta otimiza os recursos para demandas isoladas como a presente, visto que o SRP se destina a proporcionar economia de escala em condições de repetitividade, o que não é o cenário deste processo. O levantamento de mercado e a demonstração da vantajosidade ressaltam que a economia e eficiência administrativa obtidas por meio do SRP, como preços pré-negociados e redução de esforços administrativos, não se aplicam diretamente a contratações emergenciais ou fixas como a presente. Dessa forma, a adoção da contratação direta é considerada mais econômica neste contexto específico, garantindo assim o uso otimizado de recursos públicos conforme o interesse público.

Operacionalmente, a contratação direta favorece o atendimento imediato das necessidades pontuais da Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas, oferecendo a flexibilidade requerida para situações emergenciais onde a celeridade e a



efetiva solução dos problemas são primordiais. A capacidade administrativa da Prefeitura está preparada para realizar a contratação direta de forma eficaz, garantindo a segurança jurídica necessária para assegurar o melhor resultado para as famílias necessitadas. Enquanto o SRP seria melhor indicado para demandas planejadas, com gestão estruturada e padrão de repetitividade identificado, a presente contratação requer uma resposta rápida e efetiva, recomendando-se assim a contratação tradicional.

Portanto, para otimizar recursos e assegurar eficiência, agilidade e competitividade, a contratação direta, em vez do Sistema de Registro de Preços, mostra-se como a escolha mais adequada para atender à situação emergencial de moradia temporária, promulgada para garantir segurança e bem-estar às famílias em situação de vulnerabilidade no município de Jucas, em total consonância com os resultados pretendidos conforme a Lei nº 14.133/2021.

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

A participação de consórcios na contratação, como previsto no art. 15 da Lei nº 14.133/2021, é frequentemente admitida como regra, exceto quando uma vedação é devidamente fundamentada no estudo técnico preliminar, conforme dispõe o art. 18, §1º, inciso I. Para determinar a viabilidade e vantajosidade dessa forma de participação, consideram-se critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos, com enfoque na descrição da necessidade da contratação.

A avaliação da compatibilidade do objeto da contratação com a participação de consórcios foca em determinar se o objeto demanda ou permite a formação de consórcios, considerando aspectos como técnica elevada, necessidade de somatório de capacidades e múltiplas especialidades envolvidas, típicas de obras ou serviços que demandam padrões específicos. No entanto, quando o objeto é de natureza indivisível ou de relativa simplicidade, podendo ser executado por um fornecedor único em regime de fornecimento contínuo, a participação consorciada se torna **incompatível**. Tal decisão é informada pelo levantamento de mercado e pela demonstração da vantajosidade, como estipulado no art. 5º, que prevê critérios de execução e eficiência.

Os impactos da formação de consórcios são examinados, avaliando o aumento na complexidade da gestão e fiscalização, comparado aos benefícios financeiros potenciais, especialmente com relação à habilitação econômico-financeira que pode ter um acréscimo entre 10% a 30%, exceto para microempresas. Adicionalmente, a exigência de compromisso com a criação de consórcio, escolha de empresa líder e responsabilidade solidária entre os membros, sem permitir participações múltiplas ou isoladas, traz à tona considerações sobre segurança jurídica, isonomia entre os licitantes e execução eficiente.

A decisão de vedar ou admitir a formação de consórcios deve ser considerada adequada quando assegura maior eficiência, economicidade e segurança jurídica, em alinhamento com os resultados pretendidos pela administração conforme art. 5º.



Sendo assim, a posição adotada é tecnicamente fundamentada, baseada no estudo técnico preliminar e nas condições articularas do art. 15, assegurando um alinhamento coerente com os princípios estabelecidos pela legislação.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Considerar contratações correlatas e interdependentes é essencial para otimizar o planejamento e a utilização dos recursos públicos, conforme delineado no art. 5º e art. 18, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021. A análise dessas contratações permite identificar oportunidades de economia e evitar sobreposição ou lacunas operacionais. Tais contratações podem ser aquelas que possuem objetos semelhantes ou relacionados, contribuindo para manter a harmonia e eficiência dos serviços prestados pela Administração Pública. Avaliar essas interdependências é crucial para ajustar prazos, especificações e assegurar que as contratações não impactem negativamente na execução ou economicidade da solução proposta.

Na investigação das contratações que podem estar relacionadas com a locação de imóveis para habitação temporária, não foram identificadas contratações passadas, em andamento ou previstas que complementem diretamente ou necessitem de ajustes para se alinhar com a solução atual. A análise demonstrou que não há contratos anteriores que precisem ser substituídos ou ajustados, nem existem dependências de infraestrutura que demandem ações prévias à locação. Além disso, verificou-se que os prazos, as quantidades e as especificações técnicas da contratação proposta estão adequados e alinhados com as diretrizes atuais e não impactarão outras iniciativas da Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas.

Conclui-se que, com base nas seções anteriores do ETP, não há necessidade de ajustes aos quantitativos ou aos requisitos técnicos estabelecidos para esta contratação. Também não se identificou a necessidade de intervenções nas providências a serem adotadas. Portanto, o planejamento apresentado está independente de contratações correlatas, reforçando a adequação e a viabilidade técnica e econômica da iniciativa atual, conforme prevê o §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Assim, as etapas subsequentes, como o desenvolvimento do termo de referência e do edital, poderão avançar sem ajustes adicionais neste sentido.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Na execução da contratação para a locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública conforme estabelecido, possíveis impactos ambientais podem ser considerados ao longo do ciclo de vida do objeto. Esses impactos incluem principalmente o consumo de energia no uso regular do imóvel, geração de resíduos sólidos e utilização de recursos hídricos. É importante antecipar e minimizar esses impactos, conforme art.



18, §1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, e promover a sustentabilidade como preconizado no art. 5º.

A análise do ciclo de vida aponta que soluções sustentáveis podem ser implementadas, tais como a inclusão de requisitos de eficiência energética no imóvel, como selo Procel A para eletrodomésticos, iluminação LED e instalação de sistemas de captação de energia solar a fim de reduzir o consumo de energia não renovável. Adicionalmente, pode-se investir na infraestrutura para coleta seletiva de resíduos, garantindo seu correto descarte e possível reciclagem, em linha com a necessidade de um sistema de logística reversa eficaz, por exemplo, para embalagens e resíduos de manutenção.

Considerando que a locação deve proporcionar condições dignas de habitabilidade, outras medidas, como a revisão dos sistemas hidráulicos para diminuição do consumo de água e o uso de insumos biodegradáveis em locais comuns e serviços terceirizados de limpeza, são recomendadas para atender a um planejamento sustentável conforme pautado no art. 12. Essas melhorias devem equilibrar a dimensão econômica e social sem comprometer o bem-estar das famílias atendidas, como previsto no termo de referência do art. 6º, inciso XXIII.

As soluções propostas são **essenciais** para garantir a redução de impactos ambientais e otimizar o uso de recursos, alinhando-se com os objetivos de eficiência e sustentabilidade da Lei nº 14.133/2021 (art. 5º). Essas medidas também devem incorporar aspectos de manutenção e operação para assegurar que a contratação atenda de forma eficaz aos resultados pretendidos. Em casos onde não são identificados impactos significativos, como em bens de uso imediato, a contratação deve buscar a justificação técnica adequada, buscando sempre promover a sustentabilidade e eficiência (art. 11).

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação para locação de imóvel residencial se mostra plenamente viável e vantajosa, alinhando-se à necessidade emergencial de prover habitação temporária a famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme estipulado pela Lei Municipal nº 076/2013. Os elementos analisados no Estudo Técnico Preliminar — tanto técnicos quanto econômicos e operacionais — corroboram a adequação e a eficiência deste processo, evidenciando sua importância no atendimento ao interesse público, em conformidade com os princípios expressos no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021.

A pesquisa de mercado realizada pela Administração Municipal de Jucas/Ceará identificou adequadamente as opções disponíveis, confirmando que a locação de imóveis é, de fato, a alternativa mais pertinente, considerando as necessidades urgentes e específicas da população-alvo. Comparações de custos e condições oferecidas no mercado local demonstraram que existe uma competitividade saudável e a possibilidade de se atingir um equilíbrio favorável entre preço e condições de



habitação adequadas, otimizando os recursos públicos disponíveis, em observância ao artigo 11 da mesma Lei.

Além disso, a estimativa das quantidades a serem contratadas, pautada em análise detalhada, com a quantidade inicial de 12 meses, assegura que o planejamento da contratação é robusto e projetado para atender a demanda específica, possibilitando uma resposta rápida e eficiente às situações de risco enfrentadas. Este planejamento detalhado é reforçado pelo alinhamento com o Plano de Contratação Anual, indicado pelo Identificador PCA: 07541279000160-0-000002/2025 para o exercício financeiro de 2025, como requerido pelo artigo 40 da Lei.

Portanto, com base na fundamentação técnica e econômica consolidada ao longo deste ETP, conclui-se que a contratação é não apenas viável, mas indispensável para garantir condições dignas de habitabilidade, contribuindo significativamente para a proteção e o bem-estar das famílias afetadas durante os períodos críticos. Recomenda-se a realização da contratação conforme planejado, utilizando este posicionamento como base para a autoridade competente avançar no processo, em conformidade com o artigo 18, §1º, inciso XIII, bem como orientar a formulação do Termo de Referência, de acordo com o artigo 6º, inciso XXIII da Lei nº 14.133/2021.

Jucás / CE, 9 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

