

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0000520251223001264



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 de Jucás/CE enfrenta um desafio crítico devido à insuficiência de recursos habitacionais temporários disponíveis diante da demanda crescente por moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública. Este problema é exacerbado pela impossibilidade de responder adequadamente às emergências habitacionais que surgem, conforme documentado no processo administrativo consolidado, que integra os Documentos de Formalização da Demanda (DFDs) e outras evidências objetivas. Tal cenário impacta diretamente o interesse público, pois compromete a segurança e o bem-estar dessas famílias, destacando a necessidade urgente de ação, conforme preconizado pelos princípios da eficiência e interesse público estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

O impacto institucional e social da não contratação de imóveis para locação temporária é significativo, podendo resultar na interrupção ou deficiência de serviços essenciais de assistência social e na incapacidade de garantir condições dignas de habitabilidade a famílias em risco. Esta situação não somente inviabiliza o cumprimento das metas institucionais da Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucás, mas também afeta negativamente a imagem institucional da Prefeitura, ao não prover a devida assistência conforme planejado nos instrumentos de planejamento institucional, como o Plano de Contratação Anual (PCA). A locação de imóveis é, portanto, enquadrada como uma medida essencial de interesse público para assegurar a continuidade dos serviços prestados e a proteção das famílias afetadas.

Com a contratação, espera-se alcançar resultados que incluem a continuidade e adequação dos serviços de assistência social, cumprimento do marco legal estipulado



na Lei Municipal nº 076/2013 e a promoção de condições de moradia seguras e adequadas para as famílias em vulnerabilidade. Alinhado ao PCA e aos objetivos estratégicos da Administração, a locação dos imóveis busca solucionar o problema identificado de maneira eficiente e economicamente sustentável. O pleno atendimento a essas demandas reforça o papel fundamental do poder público na promoção de um ambiente seguro e digno para seus cidadãos, conforme disposto nos objetivos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

A contratação é, portanto, imprescindível para solucionar o problema de insuficiência habitacional temporária e para assegurar que a Administração de Jucas cumpra seus objetivos institucionais e compromissos sociais, com base na análise integrada do processo administrativo consolidado. Esta iniciativa está em plena conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021, particularmente aqueles elencados nos artigos 5º, 6º, 11 e 18, § 2º, assegurando um planejamento adequado que atende ao interesse público e promove a economicidade na gestão dos recursos públicos.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Assistência Social	ADENILSON NOBRE DA SILVA

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A demanda identificada pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas para a locação de imóvel residencial destina-se a suprir necessidades emergenciais de moradia de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme previsto na Lei Municipal nº 076/2013. A relevância dessa contratação se materializa na necessidade de proporcionar um local seguro e adequado para essas famílias enquanto suas situações de risco não forem solucionadas. Este requisito está alinhado com objetivos estratégicos de proteção e assistência social, fundamentais para a manutenção da dignidade e da qualidade de vida em momentos de adversidade.

Os padrões mínimos de qualidade requeridos para o imóvel incluem condições adequadas de habitabilidade, tais como segurança estrutural, acessibilidade, privacidade e higiene. Adicionalmente, os imóveis devem estar adequadamente localizados em regiões que favoreçam o acesso a serviços básicos, incluindo saúde, educação e transporte. Os critérios devem ser verificáveis mediante visitas ou certificados de inspeção que garantam que os imóveis estão em conformidade com os padrões de segurança e habitabilidade demandados, em conformidade com o art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Não será utilizada a adesão ao catálogo eletrônico de padronização, uma vez que ele não acomoda especificações técnicas e contextuais adequadas às condições



emergenciais que caracterizam a demanda, conforme discutido no Documento de Formalização da Demanda. A indicação de marcas ou modelos específicos para o equipamento interno dos imóveis não é permitida, a menos que tal indicação seja técnica e amplamente justificável, assegurando que a competitividade do processo não seja indevidamente restringida.

Os imóveis para locação estão categorizados como de utilidade pública e não se enquadram como bens de luxo segundo o art. 20 da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto nº 10.818/2021. A eficiência de entrega e satisfação das condições de habitação imediata são parâmetros cruciais, onde os fornecedores devem garantir amostras ou provas de conceito, quando aplicável, para ajustar-se à expectativa de dever institucional e evitar custos administrativos desnecessários.

Serão considerados critérios de sustentabilidade no processo de contratação, como o uso sensato de recursos ao proceder a manutenção dos imóveis, minimizando desperdícios e potenciais impactos ambientais. Esta abordagem está em alinhamento com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, integrando práticas que reduzem a geração de resíduos, utilizando materiais recicláveis quando aplicável, e promovendo métodos mais ecológicos na manutenção e operação.

A capacidade dos fornecedores de atender aos critérios mínimos técnicos e operacionais será avaliada em um levantamento de mercado, sendo crucial para o processo assegurar a adequação à necessidade apresentada, conferindo flexibilidade quando necessário para manter a competitividade sem comprometer a eficiência ou a qualidade requerida. Portanto, os requisitos aqui delineados encontram-se em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e servirão de base técnica para o levantamento de mercado, fundamentando a escolha da solução mais vantajosa, conforme o art. 18 do referido diploma legal.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é crucial para o planejamento da contratação do objeto descrito na 'Descrição da Necessidade da Contratação', visando prevenir práticas antieconômicas e embasar a solução contratual, alinhado aos princípios dos arts. 5º e 11, de forma neutra e sistemática.

Para determinar o tipo de objeto da contratação, analisou-se o conteúdo das seções 'Descrição da Necessidade da Contratação' e 'Descrição dos Requisitos da Contratação', concluindo-se que o objeto trata-se de locação de imóvel residencial para atender emergencialmente famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, de acordo com as necessidades definidas.

Foi realizada uma pesquisa de mercado abrangente junto a fornecedores qualificados, contratações similares por órgãos de assistência social e fontes públicas confiáveis. As consultas a três fornecedores revelaram uma faixa de preços variando entre R\$ 10.000,00 a R\$ 12.500,00 mensais por unidade habitacional, com prazos de locação



flexíveis conforme as condições de vulnerabilidade. Contratações semelhantes para moradias temporárias em outros municípios apresentaram valores próximos, com pequenas variações devido a demandas específicas regionais. Dados de fontes como o PAINEL DE PREÇOS E COMPRASNET corroboraram esses valores, validando a competitividade dos preços praticados.

As análises das alternativas consideraram, além dos fatores econômicos e de viabilidade operacional, a possibilidade de locação direta como solução mais vantajosa, dado o caráter emergencial e a necessidade de rápida resposta para oferecer abrigo seguro. A locação diretamente por meio de contrato com imobiliárias locais se mostrou mais alinhada ao objetivo de garantir condições dignas e seguras de habitação, sem o ônus do tempo e da complexidade de adesões a programas federais ou estaduais, que poderiam atrasar o atendimento.

A alternativa selecionada, a locação direta de imóveis residenciais, é justificada pela eficiência no atendimento às necessidades emergenciais, pela economicidade demonstrada no levantamento de preços e pela viabilidade em termos de disponibilidade e manutenção. A continuidade dos serviços e a sustentabilidade também são asseguradas por contratos locais que contemplam as peculiaridades do mercado de Jucas.

A recomendação final é pela adoção da locação direta dos imóveis, assegurando-se a competitividade e a transparência da contratação, em conformidade com as diretrizes dos arts. 5º e 11. Esta abordagem permitirá uma resposta eficaz à demanda de moradia temporária para famílias em situação de calamidade, com agilidade e alinhamento ao interesse público.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel residencial para proporcionar moradia temporária em resposta às necessidades emergenciais de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei Municipal nº 076/2013. Este processo de locação atende diretamente à necessidade identificada ao oferecer um espaço seguro e adequado, garantindo condições dignas de habitabilidade enquanto a situação de risco enfrentada pelas famílias for solucionada.

O objeto da contratação, gerido pela Secretaria Municipal de Assistência Social de Jucas, contempla diversos elementos estratégicos para alcançar os objetivos estabelecidos. Inclui a seleção de imóveis que atendam aos requisitos técnicos e funcionais necessários, assegurando que as características do local, como segurança, acessibilidade e condições de infraestrutura, sejam inteiramente adequadas às necessidades das famílias a serem assistidas. Além disso, a solução prevê a administração contínua das condições de habitabilidade e a manutenção do imóvel locado, conforme necessário, para garantir o bem-estar dos habitantes temporários.

O levantamento de mercado realizado viabilizou a adequação da solução proposta ao



mercado disponível, assegurando que a locação ocorra com critérios de qualidade e economicidade, baseando-se em práticas de mercado reconhecidas e contratos semelhantes realizados por outros órgãos da administração pública. Considerando os princípios da eficiência, economicidade, interesse público e planejamento, estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, a solução representa a alternativa tecnicamente mais adequada, comprovada por evidências do levantamento de mercado.

Em conclusão, a solução da locação de imóveis residenciais suprirá totalmente a necessidade destacada, alcançando os resultados esperados com um enfoque técnico e operacional adequado. Está alinhada aos princípios e objetivos do art. 5º e art. 11º da Lei nº 14.133/2021 e não integra elementos que requeiram justificativas quanto à qualificação técnica ou econômica de forma restritiva. Ensaíamos que a complexidade e natureza emergencial desta solução requerem uma abordagem de licitação em vez de dispensa, garantindo a legalidade e vantajosidade do processo, em conformidade com o interesse público e as necessidades administrativas.

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 do parcelamento utiliza o art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, que incentiva a prática de divisão quando tecnicamente, economicamente e administrativamente viável, para ampliar a competitividade conforme destacado no art. 11. É obrigatória a avaliação sobre se a divisão por itens, lotes ou etapas pode cumprir as exigências legais, considerando critérios de eficiência e economicidade do art. 5º. Após examinar a totalidade da solução proposta na 'Seção 4', conclui-se que, para este caso específico, o parcelamento não oferece vantagens significativas, visto que o objeto único da locação dificulta uma divisão lógica capaz de otimizar economicamente a operação.



Avaliou-se que, embora o mercado disponha de fornecedores que poderiam atender diferentes aspectos de necessidades habitacionais distribuídas, a locação de imóveis para moradia temporária em situações emergenciais não é passível de divisão efetiva sem comprometer a operação pretendida. Esta avaliação considera a análise prévia do processo administrativo e pesquisa de mercado, onde não se identificou potencial para competitividade acrescida através do parcelamento, nem ganhos logísticos relevantes que pudessem justificar tal abordagem.

Comparando com a execução integral, a economia de escala torna-se um fator preponderante. O art. 40, §3º sugere que a execução integral pode garantir economia substancial nos custos e uma gestão contratual simplificada. Além disso, a padronização na gestão de locação permite maior controle sobre os imóveis destinados às famílias beneficiadas, mantendo a integridade técnica e operacional da oferta de moradia temporária, preservando responsabilidade e uniformidade no atendimento às condições exigidas.

No que tange à gestão e fiscalização, uma execução consolidada facilita a responsabilidade técnica e simplifica a gestão, diminuindo as exigências administrativas. A escolha de não parcelamento minimiza riscos de fragmentação na prestação do serviço e facilita as condições de supervisão pelo órgão contratante, reconhecendo as limitações institucionais e operacionais dentro dos princípios de eficiência e economicidade presentes no art. 5º.

Recomenda-se, portanto, a execução integral da contratação, devido aos benefícios de economicidade, facilidade de gestão e controle, e manutenção da funcionalidade já citados. Essa abordagem está alinhada aos resultados pretendidos, conforme detalhado na 'Seção 10 - Resultados Pretendidos', respeitando os critérios dispostos nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, garantindo a competitividade e eficácia na execução das ações de assistência habitacional emergencial.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação para locação de imóvel residencial, destinada a moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, está plenamente alinhada com o Plano de Contratação Anual (PCA) do exercício financeiro de 2025, conforme identificado sob o código 07541279000160-0-000002/2025. Este alinhamento prévio facilita a antecipação de demandas e otimiza o orçamento disponível, garantindo coerência, eficiência e economicidade, em conformidade com os artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Assim, a contratação está fundamentada na necessidade expressa na 'Descrição da Necessidade da Contratação', assegurando que as disposições legais e estratégicas da administração pública sejam respeitadas. Este planejamento cuidadoso promove economicidade e competitividade, como estipulado nos artigos 5º e 11, e está de acordo com o artigo 12 da mencionada lei, demonstrando o compromisso da Administração com resultados vantajosos e a melhoria contínua dos processos internos.

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 de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública compreendem a provisão de habitação segura e adequada em situações emergenciais, promovendo o bem-estar e a dignidade das famílias atendidas, em consonância com o interesse público delineado na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Fundamentada pela Lei nº 14.133/2021, arts. 5º e 18, §1º, inciso IX, a solução atende também ao princípio da eficiência, maximizando o custo-benefício e otimizando recursos humanos e materiais. A locação temporária, baseada em pesquisa de mercado, mostrará potencialmente uma redução direta nos custos operacionais, minimizando os dispêndios financeiros por meio de custeio sustentável, tal como previsto na estimativa referencial de valores e no alinhamento estratégico do Plano de Contratação Anual (PCA).

A contratação permitirá um melhor aproveitamento dos recursos humanos mediante o redirecionamento do pessoal da Secretaria Municipal de Assistência Social para outras atividades prioritárias, já que procedimentos administrativos para seleção e manutenção de habitações próprias serão minimizados. Além disso, recursos materiais serão economizados por meio da aproveitação compartilhada de imóveis já disponíveis no mercado, evitando a necessidade de construção ou ampliação de infraestrutura social, com diminuição significativa do desperdício, conforme a dinâmica estudada na pesquisa de mercado e alinhada ao princípio da economia de escala.

Os resultados esperados incluem ainda uma implementação de processos de acompanhamento contínuos, por meio de Instrumentos de Medição de Resultados (IMR), para assegurar que os imóveis locados estão de acordo com os padrões de habitabilidade determinados e que os custos não excedam o valor estimado. Indicadores quantificáveis, como percentual de ocupação em relação à capacidade e redução de custos por família atendida, serão utilizados para validar a eficácia da contratação, desempenhando um papel crítico em relatórios de avaliação de desempenho e encerramento contratual. Esses mecanismos inovadores de controle aprimorarão a entrega de serviços sociais de forma sustentável e ética, conforme disposto no art. 11 da Lei.

Por fim, a iniciativa busca alinhar-se aos objetivos institucionais da Secretaria Municipal de Assistência Social, promovendo, em seu cerne, eficiência e



economicidade, enquanto proporciona suporte crucial para atender às demandas das famílias em situação de risco. Quando restrições de natureza exploratória surgirem, justificativas técnicas fundamentadas serão apresentadas para sanar possíveis lacunas, reafirmando o compromisso com a responsabilidade e o melhor uso dos recursos públicos destinados a estas medidas temporárias e essenciais.

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 (art. 5º), 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 ou 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, conforme art. 116, será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento, como o uso de ferramentas e boas práticas, assegurará os resultados previstos (art. 11), 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 (art. 5º), alinhadas a 'Resultados Pretendidos', sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto, considerando a simplicidade do objeto que dispensa ajustes prévios.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A análise direcionada à escolha entre o Sistema de Registro de Preços (SRP) e a contratação tradicional considera, inicialmente, a necessidade emergencial de locação de imóveis residenciais para famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública, conforme a Lei Municipal nº 076/2013, com o objetivo de garantir



moradia temporária até que a situação de risco seja solucionada. Diante da urgência e da natureza específica desta necessidade, a contratação tradicional demonstra-se mais alinhada ao interesse público devido à sua resposta imediata e segurança jurídica. A previsibilidade da quantidade, estipulada em doze meses, favorece uma contratação direta ou licitação específica, uma vez que a demanda é clara e definida, inexistindo incertezas quanto a quantitativos, típicas de contratações que se beneficiariam de um SRP.

Considerando a solução como um todo, o contexto operacional desta contratação requer que a administração ofereça rapidamente um local seguro e adequado, destacando que a modalidade de inexigibilidade, permitida face à especialidade do objeto e urgência da situação, atende aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme o artigo 5º da Lei nº 14.133/2021. Além disso, a contratação tradicional facilita o atendimento imediato às famílias afetadas, respeitando as peculiaridades regionais e as exigências legais específicas da assistência social municipal.

Na perspectiva de economicidade, o SRP pode sugerir economia de escala e redução de esforços administrativos, porém, no caso em discussão, não há previsão de repetitividade ou padrão que justifique a padronização característica dos registros de preços. A locação de imóveis, ao contrário de insumos contínuos ou serviços periódicos, é uma demanda pontual e urgentemente conhecida, dificultando o aproveitamento das vantagens econômicas de um SRP para esta situação. Assim, a contratação direta apresenta-se como uma opção mais vantajosa em termos de economicidade para otimizar os recursos, considerando os resultados pretendidos e a contextualização com o PCA exercido em 2025.

Por fim, a escolha pela contratação tradicional, seja por licitação específica ou inexigibilidade devidamente fundamentada, sustenta-se na necessidade de garantir eficiência, agilidade e competitividade na execução do objeto, atendendo de maneira adequada ao interesse público, conforme consagrado no artigo 11 da Lei nº 14.133/2021 e alinhado com os resultados pretendidos pela administração municipal. A contratualização direta visa assegurar a solução rápida para a emergência social identificada, enquanto o SRP, com planejamento para demandas futuras, neste caso, não agrega benefícios significativos à execução e eficiência no contexto proposto.

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

A participação de consórcios na contratação deve ser analisada com base nos critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente observando os arts. 5º, 15 e 18, §1º, inciso I. A natureza do objeto de locação de imóvel residencial para moradia temporária em situação de vulnerabilidade social, conforme descrito na 'Descrição da Necessidade da Contratação', indica um serviço de característica contínua e indivisível. Dada a simplicidade e natureza unificada do objeto, a formação de consórcios pode ser



incompatível por aumentar a complexidade no gerenciamento e fiscalização, em oposição à eficiência e economicidade de um fornecedor único. A análise mercadológica demonstra que a locação direta por um único fornecedor já atende plenamente a necessidade emergencial, sem a necessidade de somatório de capacidades distintas que um consórcio poderia proporcionar. Além disso, o art. 15 da referida Lei estabelece condições para consórcios que incluem compromisso de constituição, escolha da empresa líder e responsabilidade solidária, o que, neste caso específico, pode comprometer a segurança jurídica e a execução eficiente, contrariando os objetivos de economicidade e isonomia entre licitantes como defendidos no art. 5º. Assim, a vedação à participação de consórcios se conclui como a escolha mais **adequada**, alinhada aos 'Resultados Pretendidos' e garantidora da eficiência e segurança jurídica requeridas para a contratação efetiva, conforme fundamentação contida no ETP e condições preconizadas no art. 15.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e interdependentes é crucial para garantir a eficiência e economicidade nas ações da Administração Pública. Ao considerar contratos com objetos semelhantes ou que complementem a solução proposta, é possível evitar sobreposições e garantir um uso harmônico dos recursos, conforme preconizado pelo art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Além disso, verificar dependências entre contratos contribui para o planejamento integrado, otimizando o uso dos recursos públicos e assegurando que não haja falhas durante a execução devido à falta de coordenação com outras iniciativas da Administração.

Verificou-se que, no contexto da locação de imóveis residenciais para moradia temporária, não existem contratações prévias que sejam diretamente interdependentes à solução agora identificada. No entanto, é importante assegurar o alinhamento de prazos e especificações técnicas com possíveis ajustes em contratações de assistência social municipal em andamento, que envolvem infraestrutura de suporte e serviços adicionais para a adequada acolhida das famílias beneficiadas. Em termos de quantidade, as estimativas devem ser revisadas para garantir compatibilidade com objetos semelhantes, aproveitando oportunidades de economia e padronização de procedimentos, conforme sugere o art. 40, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Dessa forma, busca-se identificar sinergias entre diferentes contratos, maximizando o potencial de eficiência.

A análise não identificou a necessidade de ajustes nos quantitativos propostos, nos requisitos técnicos ou na forma de contratar a solução, já que não foram encontradas contratações correlatas ou interdependentes que justifiquem mudanças significativas. Todavia, recomenda-se que as providências detalhadas na seção 'Providências a Serem Adotadas' considerem a possibilidade de futuras coordenações logísticas e operacionais com outras secretarias municipais, caso novas demandas correlatas surjam, mantendo a flexibilidade necessária para ajustes sem afetar o cronograma planejado conforme o exercício financeiro de 2025. Essa abordagem assegura que a contratação ora proposta se mantenha dentro das normas de planejamento eficaz e



transparente da gestão pública.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Os potenciais impactos ambientais decorrentes 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, incluem, principalmente, o consumo de energia e a geração de resíduos. Conforme o art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021, é essencial abordar esses impactos ao longo do ciclo de vida do imóvel alugado, antecipando-se a problemas de sustentabilidade, como determinado no art. 5º. A análise do levantamento de mercado e a demonstração de vantajosidade indicam a necessidade de considerar soluções sustentáveis, priorizando imóveis com certificações de eficiência energética, como o selo Procel A, e infraestrutura que facilite a gestão de resíduos, alinhando-se ao planejamento sustentável explorado no art. 12. Medidas específicas, como a implementação de logística reversa para equipamentos e insumos biodegradáveis, são propostas para equilibrar as dimensões econômica e ambiental do projeto. A inclusão dessas medidas no termo de referência é crucial para promover a competitividade e assegurar uma proposta vantajosa, conforme art. 6º, inciso XXIII e art. 11. Além disso, essas ações devem levar em conta a capacidade administrativa para implementação eficaz, evitando a criação de barreiras indevidas e potencializando os resultados pretendidos. Portanto, as medidas mitigadoras propostas são **essenciais** para otimizar o uso de recursos, reduzir impactos ambientais e garantir que a contratação atenda aos objetivos de sustentabilidade e eficiência estipulados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação proposta para a locação de imóvel residencial para moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social e calamidade pública é declarada como viável e vantajosa. Esta conclusão é fundamentada nos elementos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos apresentados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar (ETP). A pesquisa de mercado identificou a solução de locação como a mais adequada devido à sua flexibilidade e capacidade de atender prontamente às emergências habitacionais, sem a necessidade de investimento inicial elevado em infraestrutura.

As estimativas de quantidade e valor baseiam-se em dados consolidados da demanda local e refletem a realidade do município de Jucas, garantindo a eficiência e a adequação ao orçamento disponível, como delineado no art. 23 da Lei nº 14.133/2021. Além disso, a opção pela locação, ao invés de aquisição, minimiza riscos financeiros a longo prazo, enquanto proporciona um ambiente seguro e digno para as famílias



afetadas, alinhando-se aos princípios de economicidade e legalidade mencionados no art. 5º da mesma lei.

Do ponto de vista estratégico e operacional, a escolha pela locação atende ao planejamento da Secretaria Municipal de Assistência Social, conforme o alinhamento com o Plano de Contratação Anual (PCA) do exercício de 2025, respaldando a continuidade e a eficácia das políticas públicas de assistência social em situações emergenciais. A análise de riscos revelou uma mitigação eficaz quanto à volatilidade do mercado imobiliário e à disponibilidade de imóveis, reforçando a sustentabilidade da contratação.

Reforça-se que esta decisão, fundamentada pelo art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021, orienta o Termo de Referência, conforme o art. 6º, XXIII, e deve ser incorporada ao processo de contratação para garantir que a administração pública execute ações alinhadas ao interesse público. A realização da contratação é recomendada, sendo indispensável para atender à necessidade imediata identificada e cumprir com os objetivos do processo licitatório conforme o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

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

