

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0000920250717000482



Unidade responsável

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO SOCIAL E CIDADANIA

Prefeitura Municipal de Itarema



Data

21/07/2025



Responsável

Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A insuficiência de recursos habitacionais disponíveis para atender à demanda crescente de assistência social emergencial no município de Itarema, Estado do Ceará, reflete a urgência de medidas que garantam direitos fundamentais à população mais vulnerável. No contexto atual, caracterizado por uma significativa insuficiência de moradias para atender as diretrizes da Secretaria de Proteção Social e Cidadania, a locação de um imóvel destinado ao aluguel social em benefício do Sr. José Lucivan Rodrigues se apresenta como uma solução imediata e necessária para mitigar as condições de vulnerabilidade socioeconômica e melhorar a qualidade de vida dos indivíduos atendidos pelas políticas públicas municipais.

A não realização dessa contratação comprometeria a capacidade da Administração Pública em assegurar o cumprimento das metas sociais estabelecidas, impactando diretamente a continuidade dos serviços essenciais à população vulnerável. Neste contexto, a inação resultaria em aumento dos riscos de exclusão social, perpetuação de ciclos de pobreza e degradação das condições de vida da comunidade em geral, ao passo que o suporte habitacional efetivo através da locação prevista promove não apenas a dignidade dos beneficiários, mas também a segurança, saúde pública e estabilidade comunitária, alinhando-se estrategicamente aos objetivos institucionais e sociais do município.

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel visam, portanto, assegurar a continuidade e a efetividade do serviço de apoio social no município, fortalecendo as políticas públicas de inclusão social, bem como promover a adequação legal ao atender às diretrizes de proteção e assistência social previstas pelas normativas locais e federais. Esta contratação, portanto, contribui para alcançar objetivos institucionais como a melhoria do desempenho social do município, essencial para o cumprimento dos compromissos



assumidos nos planos institucionais estratégicos em prol do desenvolvimento humano e social.

Considerando o exposto e conforme fundamentado no processo administrativo, em alinhamento aos princípios da Lei nº 14.133/2021, art. 5º, e aos objetivos do art. 11, é imprescindível que a contratação seja efetivada de forma célere e conforme os padrões legais, para que, assim, seja possível atingir os resultados esperados e solucionar adequadamente a demanda identificada, garantindo o melhor atendimento ao interesse público envolvido.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Proteção Social e Cidadania	LEIDE VIDAL DOS SANTOS NUNES

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de contratação refere-se à locação de um imóvel destinado ao aluguel social, em benefício do Sr. José Lucivan Rodrigues, como uma resposta imediata às condições de vulnerabilidade social e econômica identificadas pela Secretaria de Proteção Social e Cidadania do Município de Itarema, Ceará. Esta demanda é crítica para assegurar condições habitacionais adequadas aos beneficiários de políticas públicas voltadas para inclusão social. A urgência desse arranjo se justifica pela necessidade de estabilizar as condições de vida e potencializar a integração social em um ambiente seguro e digno.

Os padrões de qualidade e desempenho exigidos para a locação do imóvel incluem condições estruturais que garantam a segurança, acessibilidade e habitabilidade do beneficiário, alinhadas ao princípio da eficiência e economicidade da Lei nº 14.133/2021, art. 5º. Assim, o imóvel deve atender a critérios de segurança estrutural, estar localizado de maneira que facilite o acesso aos serviços básicos e ser equipado com as instalações necessárias para uma vida digna. Essas especificações não podem ser padronizadas por catálogos eletrônicos, dada a natureza personalizada da demanda, e requerem uma análise de mercado específica para determinar as condições ideais.

Em respeito ao princípio da competitividade e à vedação de direcionamento, não se indica um modelo ou marca específicos, mas exige-se que o imóvel possua características essenciais que assegurem que o contrato atenda fielmente à necessidade apresentada. Quanto à natureza do bem não se trata de um item de luxo, portanto, enquadra-se na exceção ao art. 20 da Lei nº 14.133/2021. A entrega ou execução devem ser eficientes para evitar custos administrativos significativos e assegurar a eficácia imediata da solução, considerando o caráter urgente e necessário do aluguel social.

Considerações de sustentabilidade serão integradas sempre que possível, reforçando o uso de boas práticas ambientais, como a eficiência energética e a redução de resíduos, de acordo com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis. No entanto, caso a urgência desta demanda particular prevaleça, tais critérios poderão ser minimizados, ainda que sua



incorporação permaneça recomendada.

Assim, os requisitos aqui definidos, com base no Documento de Formalização da Demanda, guiarão o levantamento de mercado para identificar fornecedores capazes de atender adequadamente aos critérios estabelecidos, sem antecipação da solução final. Isso assegura que a decisão final esteja fundamentada, conforme a Lei nº 14.133/2021, art. 18, na identificação da solução que represente a maior vantagem para a Administração. Tais requisitos estabelecem as bases técnicas e legais para garantir não apenas a competitividade do processo, mas também a eficiência e eficácia na solução da demanda social apresentada.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado é um procedimento essencial conforme o art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que embasa o planejamento da contratação do imóvel para aluguel social em benefício do Sr. José Lucivan Rodrigues. Este processo visa prevenir práticas antieconômicas e garantir que a solução contratual esteja alinhada com os princípios dos arts. 5º e 11 da referida lei, assegurando tratamento isonômico e competitividade. A natureza do objeto da contratação foi identificada como locação de um imóvel, conforme a "Descrição da Necessidade da Contratação".

Para a pesquisa de mercado, foram realizadas consultas a múltiplas fontes para garantir a representatividade dos dados. Primeiramente, contatos foram estabelecidos com três fornecedores do mercado de imóveis na região de Itarema, obtendo-se uma faixa de preços que variou de R\$ 250,00 a R\$ 350,00 por mês, com prazos de locação flexíveis conforme as políticas de cada proprietário. Em paralelo, analisou-se contratos similares realizados por outros municípios do estado do Ceará, onde foram verificadas as mesmas variações de preços, reforçando a estimativa de mercado.

Consultas também foram realizadas a fontes públicas confiáveis, como o Painel de Preços, que confirmaram a adequação das faixas de preço obtidas diretamente com fornecedores. Adicionalmente, foram observadas tendências de mercado, como a aplicação de contratos mais longos com ajustes menores, favorecendo a estabilidade econômica para ambos os lados. Apesar de não haver inovações tecnológicas aplicáveis a este tipo de locação, observou-se um movimento crescente de flexibilidade em contratos de locação para adequar-se a demandas sociais emergentes.

Analisando as alternativas disponíveis no mercado, a locação direta de imóveis apresentou a melhor viabilidade devido à rapidez na disponibilização e adequação imediata às necessidades de habitação do beneficiário. A análise descartou possibilidades como compra de bem durável ou adesão a ARP por não se alinharem com a urgência e finalidade social do objeto. Considerações técnicas, como a adequação do imóvel ao perfil socioeconômico do beneficiário e a política de suporte habitacional, também foram levadas em conta.

A alternativa de locação direta foi selecionada por oferecer a melhor eficiência e economicidade. Esta decisão considera um custo total de propriedade baixo, disponibilidade imediata no mercado e facilidade de manutenção do contrato, com alinhamento claro aos "Resultados Pretendidos" pela administração pública, que envolve a



promoção da dignidade humana e o suporte aos mais vulneráveis.

Como recomendação, a locação direta de imóvel apresenta-se como a abordagem mais eficiente, atendendo aos princípios de competitividade e transparência indicados nos arts. 5º e 11, garantindo que o processo atenda ao melhor interesse da administração pública e do beneficiário.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta refere-se à locação de um imóvel para atender à necessidade imediata de moradia social do Sr. José Lucivan Rodrigues, em situação de vulnerabilidade social e econômica, conforme identificado pela Secretaria de Proteção Social e Cidadania do Município de Itarema, Ceará. Esta ação integra-se ao escopo das políticas públicas de inclusão e suporte social do município, buscando proporcionar estabilidade habitacional ao beneficiário.

A solução abrange a locação de um imóvel devidamente identificado e qualificado para o propósito de moradia digna, alinhando-se aos princípios de economicidade e interesse público determinados pela Lei nº 14.133/2021. De acordo com o levantamento de mercado, a adequação do imóvel e a viabilidade contratual são compatíveis com a realidade do mercado local, garantindo que o contrato atenda aos requisitos técnicos essenciais para cumprir seus objetivos.

O fornecimento do imóvel inclui todas as condições necessárias para a segurança e o bem-estar do beneficiário, como infraestrutura elétrica, hidráulica e sanitária adequada, além da localização estratégica que facilita o acesso aos serviços de proteção social e inclusão urbana. Desta forma, a solução proporciona um ambiente seguro e estável, fundamental para a integração social do beneficiário.

Com base no ETP, a escolha da locação é justificada pela necessidade urgente de providenciar moradia adequada ao beneficiário, em vez de soluções temporárias que poderiam não responder efetivamente às suas necessidades. Esta abordagem promove uma melhor qualidade de vida, contribuindo para a redução de ciclos de pobreza e exclusão social. A opção por locação, em vez de aquisição, representa uma alternativa de menor impacto financeiro imediato ao município, sem comprometer a continuidade do suporte habitacional.

Em conclusão, a solução atende completamente à necessidade apresentada, alinhada aos princípios e objetivos da Lei nº 14.133/2021, representando a opção mais eficaz e economicamente viável. A solução escolhida também assegura a adaptação do processo à realidade de mercado, demonstrando vantajosidade econômico-financeira e garantindo a eficiência e efetividade dos recursos municipais empregados.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À ALUGUEL SOCIAL	2,000	Mês



7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À ALUGUEL SOCIAL	2,000	Mês	300,00	600,00

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\$ 600,00 (seiscentos reais)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial sobre o parcelamento do objeto de contratação, conforme previsto no art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, busca avaliar a ampliação da competitividade (art. 11), sendo exigido pelo ETP (art. 18, §2º) que tal medida seja considerada sempre que possível e vantajosa para a Administração. A divisão por itens, lotes ou etapas deve ser examinada com base na 'Seção 4 - Solução como um Todo', ponderando-se os princípios de eficiência e economicidade estabelecidos no art. 5º.

A possibilidade de parcelamento do objeto da contratação foi cuidadosamente avaliada à luz dos critérios técnicos fornecidos pelo §2º do art. 40. A análise do mercado evidencia a existência de fornecedores especializados aptos a atenderem partes distintas do objeto, o que pode fomentar a competitividade (art. 11) com requisitos de habilitação equilibrados. Esta fragmentação pode se mostrar benéfica, permitindo melhor aproveitamento do mercado local e oferecendo vantagens logísticas, conforme demonstrado pela pesquisa de mercado, demandas dos setores e revisões técnicas realizadas.

Apesar da viabilidade do parcelamento, a comparação com a execução integral indica que esta última pode oferecer maiores benefícios conforme o art. 40, §3º. Ao garantir economia de escala e uma gestão contratual mais eficiente (inciso I), além de preservar a funcionalidade de um sistema único e integrado (inciso II), a execução integral se alinha aos princípios de padronização e exclusividade de fornecedor (inciso III). Esta abordagem tende a minimizar os riscos à integridade técnica e à responsabilidade, especialmente em obras ou serviços, priorizando essa alternativa conforme disposto no art. 5º.

Examinando os impactos da decisão na gestão e fiscalização, observa-se que a execução consolidada simplificaria processos e garantiria a responsabilidade técnica centralizada. Embora o parcelamento pudesse potencialmente melhorar o acompanhamento descentralizado de entregas, ele aumentaria a complexidade administrativa, exigindo uma capacitação institucional ampliada, em alinhamento com os princípios de eficiência do art. 5º.

Em conclusão, a execução integral é recomendada como a alternativa mais vantajosa para a Administração. Esta opção coaduna-se aos objetivos estipulados na 'Seção 10 - Resultados Pretendidos', promovendo a economicidade e competitividade



conforme os arts. 5º e 11, além de respeitar rigorosamente os critérios estabelecidos no art. 40.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação ao PCA, conforme o art. 12 da Lei nº 14.133/2021, e a outros instrumentos de planejamento, permite antecipar demandas e otimizar o orçamento, assegurando coerência, eficiência e economicidade, conforme indicam os arts. 5º e 11. A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações (PCA), refletindo a vinculação a outros planos de planejamento da Administração Pública. Isso promove economicidade e competitividade, em sintonia com os princípios mencionados nos arts. 5º e 11, e em conformidade com o art. 12.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação do imóvel destinado ao aluguel social para o Sr. José Lucivan Rodrigues são múltiplos, destacando-se a economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, conforme os preceitos dos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. Fundamentando-se na necessidade pública identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação', esta ação visa não apenas atender de maneira imediata as necessidades habitacionais do beneficiário em situação de vulnerabilidade, mas também promover a otimização dos recursos institucionais através de uma abordagem integrada de suporte social. Esta contratação servirá como base para o termo de referência, em conformidade com o art. 6º, inciso XXIII, e definirá os parâmetros para a avaliação futura da eficácia do aluguel social.

Entre os principais resultados esperados, podemos mencionar a redução de custos operacionais associados a serviços sociais mais caros, como saúde e segurança, devido à estabilização habitacional do beneficiário. Além disso, haverá um aumento de eficiência na alocação de recursos humanos da Secretaria de Proteção Social, facilitado pela racionalização de tarefas burocráticas e pelo reforço das competências de gestão contratual. No contexto operacional estudado, espera-se uma redução no retrabalho e um menor desperdício de recursos materiais, melhorando a eficácia do suporte prestado ao público alvo e resultando em menor subutilização das infraestruturas sociais da região.

Financeiramente, a contratação visa otimizar os recursos municipais ao garantir um arranjo habitacional eficiente, reduzindo os custos unitários relacionados ao suporte social diversificado e gerando potenciais economias de escala em programas correlatos. Baseada na pesquisa de mercado conduzida e no princípio da competitividade exposto no art. 11, esta solução foi dimensionada para reforçar o impacto positivo na comunidade local ao melhorar as condições habitacionais e sociais do beneficiário.

Para monitorar os efeitos da contratação e comprovar os ganhos estimados, será desenvolvido um Instrumento de Medição de Resultados (IMR), que possibilitará o acompanhamento contínuo dos impactos, utilizando indicadores quantificáveis como o percentual de economia e a redução nas horas de trabalho social necessárias. Dessa



forma, o relatório final da contratação poderá ser embasado em dados concretos, comprovando a eficiência e o excelente uso do dispêndio público. Em síntese, a efetivação desta iniciativa demonstrará a continuidade do compromisso do Município de Itarema em promover eficiência e o melhor uso dos recursos públicos, alinhando-se aos objetivos institucionais e aos princípios legais observados no art. 11. Caso a natureza exploratória e dinâmica da demanda impeça estimativas precisas, uma justificativa técnica fundamentada será apresentada para contextualizar os resultados mensurados.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X da Lei nº 14.133/2021, 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 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 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 a resultados pretendidos, sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A análise para determinar a modalidade contratual mais adequada à necessidade de locação de um imóvel destinado ao aluguel social, em benefício do Sr. José Lucivan Rodrigues, envolve a avaliação criteriosa do Sistema de Registro de Preços (SRP) e da contratação tradicional. Considerando a descrição da necessidade da contratação, justifica-se a imediata e eficaz locação de imóvel para atender a demanda de moradia em situação de vulnerabilidade social. A solução proposta atende não apenas a uma necessidade urgente e específica, mas também a diretrizes de suporte social do município.



Analizando a compatibilidade do objeto com o SRP, constata-se que a natureza da demanda, destinada à cobertura de uma necessidade particular e específica de moradia social para um indivíduo em situação de vulnerabilidade, aponta para uma contratação direta como mais adequada. O imóvel requerido não possui característica de padronização ou repetitividade constante que justifiquem a adoção do SRP, que é mais orientado para demandas contínuas ou insumos de caráter repetitivo onde há economia de escala e fracionamento de entregas.

Além disso, a contratação direta apresenta-se mais eficiente e segura juridicamente para atender à necessidade do município de forma imediata, atendendo ao que determina o planejamento estipulado para esta ação específica. Esta abordagem permite otimizar a alocação de recursos e concentra esforços na solução imediata da necessidade habitacional identificada, ao invés de diluir esforços em uma gestão de registros de preços que não responde adequadamente ao contexto singular desta contratação.

Em termos de economicidade, a contratação direta pode ser mais vantajosa, considerando que não há previsão de economias adicionais que o SRP eventualmente proporcionaria em um cenário de demandas agregadas. A eficiência do processo exclusivo garante agilidade na execução, aspecto crucial para demandas fixas e definidas, assegurando a prestação tempestiva do serviço social ao beneficiário.

A recomendação, portanto, é a adoção da modalidade de contratação tradicional, em modalidade adequada à necessidade imediata e características específicas do objeto, o que assegura a otimização dos recursos e a eficiência no atendimento ao interesse público e aos resultados pretendidos, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.

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

A participação de consórcios na contratação é admitida como regra, de acordo com o art. 15 da Lei nº 14.133/2021, salvo vedação fundamentada no Estudo Técnico Preliminar. No contexto da locação de um imóvel destinado ao aluguel social em benefício do Sr. José Lucivan Rodrigues, o objeto desta contratação apresenta características que demandam análise sob a ótica da eficiência, economicidade, legalidade e interesse público, conforme estabelecido no art. 5º da referida lei. Considerando a simplicidade e a essencialidade do serviço a ser contratado — a locação de um imóvel para atendimento imediato de uma demanda social específica —, a participação de consórcios revela-se **incompatível** com a natureza do objeto. A contratação de um único fornecedor, neste caso, não só simplifica o processo de gestão e fiscalização, reduzindo a complexidade administrativa, como também promove a economicidade ao evitar custos adicionais decorrentes da formação e operação de consórcios.

Adicionalmente, na análise de mercado e na demonstração de vantajosidade, constatou-se que a disponibilidade de fornecedores locais, capazes de atender à demanda de forma integral, favorece o desenho contratual que contempla um único prestador. Isso alinha-se aos resultados pretendidos de fornecer moradia com celeridade e eficiência à população vulnerável, priorizando a qualidade e a tempestividade do atendimento às necessidades habitacionais básicas. Ademais, quando se observa a capacidade financeira exigida para a execução do objeto, conforme possibilidade de acréscimo de 10% a 30% na habilitação



econômico-financeira para consórcios, esta não se justifica frente à demanda de recursos para a locação imobiliária.

A participação consorciada exigiria compromisso formal de constituição, escolha de empresa líder e responsabilidade solidária, conforme requisitos do art. 15, aumentando a complexidade sem fornecer contrapartidas significativas de eficiência ou inovação. Dessa forma, a vedação à formação de consórcios na presente contratação é considerada mais adequada e alinhada aos princípios de eficiência, economicidade e segurança jurídica delimitados pela Lei nº 14.133/2021. A decisão fundamenta-se tecnicamente, com base no Estudo Técnico Preliminar e nos parâmetros do art. 18, §1º, inciso I, garantindo que os resultados pretendidos sejam atingidos de maneira eficaz e responsável.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Na elaboração de um Estudo Técnico Preliminar (ETP), a avaliação de contratações correlatas e/ou interdependentes é essencial para garantir a eficiência e a otimização dos recursos da Administração Pública. Este levantamento permite identificar aquelas contratações que possuem objetos semelhantes ou que complementam a solução proposta, bem como aquelas que necessitam ser realizadas previamente ou que dependem da solução em discussão. Assim, a Administração Pública pode planejar suas ações de forma sinérgica, evitando desperdícios, sobreposições e problemas na execução dos contratos, alinhando-se aos princípios de eficiência, economicidade e planejamento estabelecidos no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021.

Durante o exame de contratações passadas, atuais ou planejadas, verificou-se que a locação de imóvel para aluguel social, objeto deste ETP, não possui atualmente contratos correlatos diretamente em andamento dentro da Secretaria de Proteção Social e Cidadania do Município de Itarema. No entanto, faz-se importante ressaltar a necessidade de alinhamento com políticas de assistência social contínuas e outras iniciativas municipais que visam à redução da vulnerabilidade social, para que ações sinérgicas possam ser exploradas. Não foram identificadas, até o momento, necessidades de ajuste ou substituição de contratos existentes, tampouco dependências de infraestrutura, serviços adicionais ou particularidades logísticas que reflitam sobre a solução encontrada, o que evidencia a independência desse processo em relação a outras contratações.

A análise apresentada indica que, no contexto atual, a contratação em questão não requer adaptações nos quantitativos, requisitos técnicos ou na forma de contratação devido à ausência de contratações correlatas ou interdependências identificadas. Sendo assim, não haverá impacto direto no planejamento das providências a serem adotadas, permitindo à Administração seguir com o planejamento atual sem necessidade de ajustes. No entanto, recomenda-se continuar monitorando políticas urbanas e sociais que possam, futuramente, complementar ou influenciar de forma significativa as soluções de aluguel social do município, assegurando alinhamento contínuo com diretrizes estratégicas de planejamento urbano e social.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS



MITIGADORAS

A contratação de locação de imóvel destinada a aluguel social em benefício do Sr. José Lucivan Rodrigues implica potenciais impactos ambientais associados ao uso dos imóveis, considerando seu ciclo de vida. Entre esses impactos está o consumo energético para iluminação e climatização, que pode ser reduzido por meio de imóveis que possuam características de eficiência energética, como ventilação e iluminação naturais adequadas. A escolha de imóveis com selo Procel A pode ser uma estratégia para assegurar o baixo consumo de energia, alinhando-se aos princípios de sustentabilidade e eficiência detalhados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Além disso, a eventual geração de resíduos durante a ocupação do imóvel poderá ser mitigada por meio da implementação de práticas de coleta seletiva e incentivos ao reaproveitamento de materiais, conforme orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

Logística reversa para produtos utilizados no imóvel, como toners de impressão ou lâmpadas fluorescentes, pode ser considerada essencial para garantir que materiais potencialmente prejudiciais ao meio ambiente sejam descartados de maneira responsável. No contexto da sustentabilidade, a manutenção do imóvel deve considerar o uso de insumos biodegradáveis e que minimizem o impacto ambiental. O alinhamento com as diretrizes do artigo 11, que visa a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, também deve ser considerado para garantir que as soluções propostas não comprometam a competitividade. As medidas mitigadoras propostas são essenciais para atender aos resultados pretendidos de uma gestão pública eficiente e responsável, assegurando que todos os aspectos ambientais sejam integrados no planejamento da contratação, conforme determinado pelo art. 18, §1º, inciso XII.

16. GERENCIAMENTO E MAPA DE RISCOS

O gerenciamento de riscos é essencial para assegurar que o processo de locação do imóvel para aluguel social transcorra com eficiência e resguarde os interesses públicos. Este gerenciamento é dividido em três fases: planejamento da contratação, seleção do fornecedor, e gestão do contrato. Durante essas etapas, são implementadas estratégias específicas de identificação, avaliação e mitigação de riscos.

- **Planejamento da Contratação:**
 - **Identificação:** Análise prévia dos requisitos do imóvel, legalidades locais, e acessibilidade para a população vulnerável.
 - **Avaliação:** Estimativa dos recursos necessários e alinhamento com as políticas públicas municipais.
 - **Mitigação:** Estabelecimento de critérios de localização e conformidade com o segmento de mercado imobiliário.
- **Seleção do Fornecedor:**
 - **Identificação:** Inspeção e verificação de imóveis disponíveis que atendam aos critérios estabelecidos.
 - **Avaliação:** Verificação da documentação e da integridade dos fornecedores.
 - **Mitigação:** Avaliação de mercado para assegurar condições contratuais equitativas e viáveis.
- **Gestão do Contrato:**



- o **Identificação:** Monitoramento contínuo das condições contratuais e satisfatoriedade do beneficiário.
- o **Avaliação:** Revisão periódica do cumprimento dos termos contratuais.
- o **Mitigação:** Realização de auditorias regulares e ajustes contratuais conforme necessário.

Etapa	Descrição dos Riscos	Probabilidade	Impacto	Mitigação	Contingência
Planejamento	Localização inadequada do imóvel	Média	Alto	Definir critérios regionais específicos	Busca alternativa de imóveis
Planejamento	Desconformidade legal com normas municipais	Baixa	Médio	Consultoria jurídica prévia	Adequação de cláusulas contratuais
Planejamento	Falta de interesse público alinhado	Média	Alto	Engajamento das partes interessadas	Revisão de políticas públicas
Planejamento	Subestimação dos custos estimados	Média	Alto	Participação de consultores financeiros	Reavaliação do orçamento
Planejamento	Restrições orçamentárias inesperadas	Média	Médio	Verificação de viabilidade financeira contínua	Reorçamento e priorização
Seleção do Fornecedor	Fornecedores não qualificados	Média	Alto	Verificação de referências e histórico	Homologar novos fornecedores
Seleção do Fornecedor	Documentação inconsistente do imóvel	Baixa	Médio	Avaliação documental detalhada	Solicitação de documentação complementar
Seleção do Fornecedor	Avaliação inadequada das condições do imóvel	Média	Alto	Inspeção in loco por equipe técnica	Ajustes no imóvel
Seleção do Fornecedor	Protestos de cidadãos contra a escolha	Média	Alto	Comunicação pública transparente	Revisão de comunicação e engajamento
Seleção do Fornecedor	Inviabilidade financeira dos termos negociais	Média	Alto	Negociação por melhores condições	Busca de novos fornecedores
Gestão do Contrato	Descumprimento dos prazos contratuais	Média	Alto	Monitoramento constante	Aplicação de penalidades

Gestão do Contrato	Não conformidade com serviços acordados	Média	Alto	Acompanhamento de execução	Rediscussão de termos contratuais
Gestão do Contrato	Problemas de relacionamento com os beneficiários	Média	Médio	Dialogo contínuo e resolutivo	Mediação em conflitos
Gestão do Contrato	Custo de manutenção elevado	Média	Médio	Avaliação de benefícios	Renégociação dos contratos
Gestão do Contrato	Inadimplência do fornecedor	Baixa	Alto	Acompanhamento financeiro rigoroso	Rescindir contrato e penalizar

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A análise conclusiva deste Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação do imóvel destinado ao aluguel social em benefício do Sr. José Lucivan Rodrigues se apresenta como uma solução viável e fundamental para atender à necessidade identificada, cumprindo os objetivos sociais da Secretaria de Proteção Social e Cidadania do Município de Itarema, Ceará. Com base na pesquisa de mercado realizada, constatou-se que as condições e características do imóvel atendem aos requisitos essenciais delineados nas diretrizes do planejamento estratégico municipal, garantindo não apenas a imediata proteção habitacional ao beneficiário, mas também promovendo a sua integração social de forma digna e sustentável.

Os elementos econômicos e operacionais analisados ao longo deste ETP suportam a economicidade e a eficiência da contratação, conforme requerido nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. A solução proposta se alinha com o princípio do interesse público, permitindo que o Município exerça seu papel de assistência social de forma eficaz e célere. Ressalta-se que o valor estimado para a locação está em conformidade com as práticas vigentes no mercado local, assegurando que os recursos públicos sejam utilizados de forma responsável e produtiva.

Reforçando o posicionamento pela viabilidade, é importante destacar que o planejamento da contratação, conforme prevê o art. 40, foi cuidadosamente elaborado para garantir que a execução do aluguel social seja realizada de maneira integrada às políticas públicas existentes, potencializando os resultados pretendidos em termos de estabilização habitacional dos beneficiários e mitigação de vulnerabilidades sociais. Assim, a contratação do imóvel é não apenas justificada, mas imprescindível para a continuidade dos esforços municipais de inclusão social.

Em conformidade com o art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021, a presente análise reafirma que a escolha do objeto em questão é a mais adequada para o fim a que se



destina, oferecendo uma solução que cumpre os critérios de legalidade, eficiência e vantajosidade estabelecidos pela legislação vigente. Recomenda-se, portanto, a continuidade do processo licitatório sob a modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, com a devida inclusão deste posicionamento como base para a decisão da autoridade competente, assegurando que os objetivos sociais, econômicos e operacionais sejam plenamente alcançados.

Itarema / CE, 21 de julho de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


SIDNEY AMARAL OLIVEIRA
PRESIDENTE