

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0000920251215000166



Unidade responsável

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO SOCIAL E CIDADANIA

Prefeitura Municipal de Itarema



Data

18/12/2025



Responsável

Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração do Município de Itarema, Ceará, enfrenta um problema crítico de insuficiência de recursos habitacionais adequados para atender à crescente demanda por moradias destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social. Essa situação é agravada pela necessidade urgente de oferecer habitação segura e digna à Sra. Maria Ivonete dos Santos e sua família, conforme registrado no processo administrativo consolidado. A inação em atender a esta demanda resultaria na perpetuação das condições adversas que afetam a integridade física e emocional dessa família, comprometendo ainda metas institucionais de proteção social e inclusão, como definido no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

O impacto institucional e social da não contratação de um imóvel para aluguel social é significativo, podendo resultar na interrupção do cumprimento das diretrizes estratégicas da Secretaria de Proteção Social e Cidadania. Tal cenário comprometeria os esforços de redução da desigualdade social e de promoção da inclusão no município. A contratação do imóvel visa garantir a continuidade dos serviços de assistência social, contribuindo para a estabilidade habitacional da beneficiária e alinhando-se aos objetivos estratégicos da Administração, como a melhoria do desempenho e o desenvolvimento humano sustentável.

Espera-se que, com a efetiva contratação do imóvel, sejam alcançados resultados que incluem a garantia de habitação segura e digna para a beneficiária, melhoria nas condições de saúde e educação da família assistida, e o fortalecimento das políticas públicas de habitação no município. Esses resultados são essenciais para promover a



coesão social na comunidade e atender aos princípios de eficiência, interesse público e economicidade estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021. Essa contratação representa uma medida imprescindível para solucionar o problema habitacional enfrentado e alcançar os objetivos institucionais delineados pela gestão municipal.

Conforme o processo administrativo, a locação do imóvel está integrada ao esforço sistêmico de cumprimento das metas de proteção social e promoção da cidadania, em consonância com o art. 18, § 2º, da Lei nº 14.133/2021. Desta forma, a contratação é crucial para assegurar a execução sustentável das políticas públicas de assistência social, garantindo o direito à moradia digna e consolidando o compromisso da Administração com a redução das desigualdades e a promoção do bem-estar coletivo.

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 contratação da locação de um imóvel destinado ao aluguel social, em benefício da Sra. Maria Ivonete dos Santos, constitui uma necessidade identificada pela área requisitante, a Secretaria de Proteção Social e Cidadania do Município de Itarema, Ceará. Esta ação é crucial para garantir habitação segura e digna a uma família em situação de vulnerabilidade social e econômica, promovendo a coesão social e o desenvolvimento humano sustentável no município. A relevância dessa demanda é reforçada pelos princípios de assistência social que visam assegurar condições mínimas de dignidade para as famílias do município, refletidos nos objetivos estratégicos da Secretaria.

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho exigidos para o imóvel a ser locado incluem a adequação estrutural, localização estratégica que facilite o acesso a serviços essenciais, e condições físicas que garantam segurança e dignidade à família beneficiada. Esses requisitos são tecnicamente justificados pela necessidade de atender plenamente à demanda apresentada, conforme o interesse público, e em conformidade com os princípios da eficiência e sustentabilidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A não utilização do catálogo eletrônico de padronização se justifica pela especificidade da demanda e pela não compatibilidade dos itens disponíveis com as peculiaridades da contratação aqui tratadas. Adicionalmente, a vedação à indicação de marcas ou modelos específicos é mantida como regra geral, conforme o princípio da competitividade, embora características essenciais do imóvel possam demandar especificações complementares justificadas tecnicamente, sem incorrer em direcionamento indevido.



A contratação aqui proposta, centrando-se em serviços relacionados à locação residencial, não se enquadra como aquisição de bens de luxo, de acordo com o art. 20 da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto nº 10.818/2021. O objeto pretendido destaca-se por sua importância social e está longe de alcançar características que o definissem como luxo. Além disso, a eficiência na execução das condições contratuais, incluindo a garantia de manutenção básica e suporte técnico ao longo do período de locação, é subentendida como essencial, assegurando eficaz execução sem comprometimento de recursos administrativos.

Estão previstas condições que promovam a sustentabilidade, em consonância com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, como a consideração de imóveis que utilizem sistemas que minimizem desperdícios e maximizem a eficiência energética e hídrica, quando aplicável. No entanto, a ausência de tais medidas em determinados locais pode ser justificada pela singularidade da demanda ou pela urgência nas soluções habitacionais voltadas a contextos sociais urgentes.

Os requisitos destacados orientarão o levantamento de mercado, exigindo dos fornecedores a capacidade de atender a critérios técnicos mínimos e condições operacionais, assegurando um processo competitivo e transparente. Requisitos que possam restringir a competição serão avaliados para flexibilização, sempre que tecnicamente viável e alinhado ao atendimento da necessidade prioritária.

Os requisitos delineados são fundamentados na necessidade expressa no Documento de Formalização da Demanda (DFD), alinhados à Lei nº 14.133/2021, e servirão de base qualificada para o levantamento de mercado subsequente. Este processo contribuirá decisivamente para a escolha da solução mais vantajosa sob o prisma do art. 18, sempre orientado pelo interesse público e pela efetividade na entrega dos serviços propostos.

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 a natureza do objeto da contratação, identificou-se que a necessidade envolve a locação de imóvel, enquadrando-se, portanto, como uma prestação de serviço de aluguel para fins sociais. Esta natureza foi confirmada mediante análise das seções "Descrição da Necessidade da Contratação" e "Descrição dos Requisitos da Contratação".

A pesquisa de mercado foi realizada com base em dados obtidos de consultas a fornecedores locais da região de Itarema e arredores, onde pelo menos três fornecedores foram contatados para fornecer informações sobre a disponibilidade de imóveis para locação e os preços praticados. A análise dessas consultas indicou uma faixa de preços variando de 350 a 450 unidades monetárias mensais, com variação conforme a localização e as condições do imóvel.



Adicionalmente, foram analisadas contratações similares feitas por outros municípios para assistência habitacional, verificando-se preços comparáveis e a utilização de contratos de locação direta como modelo eficaz. Informações complementares foram obtidas de fontes públicas confiáveis, como o Painel de Preços, que confirmaram a adequação dos valores estimados à realidade do mercado local.

Inovações identificadas no mercado incluem a utilização de contratos de locação eletrônicos, que promovem maior transparência e agilidade no processo, e métodos sustentáveis de gerenciamento de imóveis que favorecem a eficiência energética.

Uma análise comparativa das alternativas identificadas evidenciou que a locação direta do imóvel é a escolha mais alinhada aos critérios técnicos, econômicos e de sustentabilidade. Compararam-se opções como contrato de longa duração versus contratos mensais renováveis, com o primeiro mostrando-se mais vantajoso em termos de economia e estabilidade para a Sra. Maria Ivonete dos Santos.

A alternativa selecionada, baseada na locação direta por prazo fixo, é justificada por sua eficiência, economicidade e viabilidade operacional. Oferece segurança e confiança à beneficiária e ao município, além de estar em consonância com os 'Resultados Pretendidos', assegurando condições dignas de habitação e promovendo a inclusão social, conforme os objetivos da Secretaria de Proteção Social e Cidadania de Itarema.

Recomenda-se, portanto, a adesão ao modelo de locação direta com prazos e condições que reflitam a realidade do mercado, garantindo transparência e competitividade no processo, em consonância com os princípios estabelecidos nos arts. 5º e 11.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para atender à necessidade de locação de um imóvel destinado ao aluguel social envolve a contratação de um espaço habitacional adequado para a Sra. Maria Ivonete dos Santos e sua família, situada em situação de vulnerabilidade social no município de Itarema, Ceará. Esta iniciativa busca proporcionar uma moradia segura e estável, conforme descrito na "Descrição da Necessidade da Contratação". A locação será conduzida por meio de um processo de inexigibilidade eletrônica, assegurando que o imóvel selecionado atenda aos critérios básicos de localização estratégica, adequação às necessidades específicas da família e condições físicas apropriadas.

A contratação abrange os elementos principais de fornecimento do imóvel, gestão documental e conformidade legal conforme determinado pela Secretaria de Proteção Social e Cidadania, sem a necessidade de um Sistema de Registro de Preços, uma vez que se trata de um caso de assistência direta e urgente. A solução inclui o acompanhamento periódico das condições do imóvel para garantir que mantenha sua adequação funcional e técnica ao longo do período de locação, além de assegurar que as condições contratuais atendam aos parâmetros de economicidade e eficiência estipulados na Lei nº 14.133/2021.

Esta abordagem integrada ressalta a eficiência da solução diante do problema



identificado, sendo a opção mais vantajosa e alinhada aos princípios de interesse público, salvaguardando o direito à moradia digna. O processo buscará visar a economicidade e transparência, utilizando dados de levantamentos de mercado para assegurar que os custos praticados sejam condizentes com a média regional e as expectativas da administração local. A efetivação desta solução potencializa melhorias nas condições de vida da beneficiária, propiciando resultados diretos em seu bem-estar e desenvolvimento, além de fortalecer as políticas públicas de inclusão e assistência social no município de Itarema.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À ALUGUEL SOCIAL	4,000	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	4,000	Mês	400,00	1.600,00

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\$ 1.600,00 (mil, seiscentos reais)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial sobre o parcelamento do objeto, conforme previsto no art. 40, inciso V, alínea b, da Lei nº 14.133/2021, destaca que o fracionamento da contratação visa ampliar a competitividade e, quando viável e vantajoso para a Administração, deve ser promovido. Esta análise é obrigatória no Estudo Técnico Preliminar, conforme art. 18, §2º, e deve considerar a divisão por itens, lotes ou etapas como tecnicamente possível, observando os critérios de eficiência e economicidade descritos no art. 5º. Ao avaliar a pertinência do parcelamento, devemos ter em mente a descrição da solução como um todo, conforme destacada na 'Seção 4 - Solução como um Todo'.

A possibilidade de parcelamento do objeto deve ser avaliada com base na divisão por itens, lotes ou etapas, conforme dispõe o §2º do art. 40. O contexto administrativo já sugere uma contratação orientada por item, o que é corroborado pela pesquisa de mercado e análise dos fornecedores disponíveis, que indicam a capacidade do mercado em atender partes distintas do objeto. Tal abordagem cria um ambiente que favorece a ampliação da competitividade ao possibilitar fornecedores regionais a participarem, e promove benefícios logísticos, atendendo de maneira adequada as demandas dos



setores contemplados.

Comparando com a execução integral, apesar do parcelamento ser viável e potencialmente benéfico para fomentar a competição, a execução integral da contratação pode garantir economias de escala e uma gestão contratual mais eficiente, conforme art. 40, §3º. Essa modalidade assegura o funcionamento coerente de um sistema único e perfeitamente integrado (inciso II), além de permitir a manutenção de padrões de qualidade e requisitos técnicos conhecidos de um fornecedor exclusivo (inciso III). A execução consolidada também minimiza riscos relativos à integridade técnica e aumenta a responsabilidade centralizada, especialmente em obras e serviços especializados.

Quando observamos os impactos na gestão e fiscalização, percebemos que a execução integral simplifica a administração do contrato e preserva a responsabilidade técnica, enquanto o parcelamento, ao aumentar a complexidade administrativa, poderia potencialmente impedir um acompanhamento mais minucioso e descentralizado das entregas. A capacidade institucional e os princípios de eficiência delineados no art. 5º devem ser cuidadosamente considerados para não sobrecarregar os mecanismos de controle e gerenciamento da Administração.

Após análise das alternativas possíveis, recomenda-se a preferência pela execução integral da contratação, visto que esta se alinha melhor com os 'Seção 10 - Resultados Pretendidos' e respeita os critérios de economicidade e competitividade, conforme arts. 5º e 11. Assim, a execução consolidada da contratação promove o aproveitamento ideal dos recursos disponíveis e mantém a decisão alinhada com os princípios estabelecidos no planejamento estratégico da Administração.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação para a locação de um imóvel destinado ao aluguel social, em benefício da Sra. Maria Ivonete dos Santos, está devidamente contemplada no Plano de Contratações Anual (PCA) da Administração Pública, demonstrando pleno alinhamento com o planejamento estratégico e com os instrumentos de governança da gestão municipal. Tal inclusão reforça a conformidade com os princípios da legalidade, publicidade e eficiência previstos nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

A contratação insere-se no contexto das ações voltadas ao atendimento de demandas sociais prioritárias, em consonância com as diretrizes de gestão e de políticas públicas voltadas à proteção social. Dessa forma, observa-se o devido planejamento prévio e o alinhamento às metas e objetivos estabelecidos pela Administração, atendendo às exigências legais e regulamentares aplicáveis.

A abordagem adotada assegura a economicidade e a competitividade no processo de contratação, conforme determina o artigo 11 da referida Lei, promovendo um ambiente de governança consciente, transparente e responsável. Reitera-se, portanto, o compromisso da Administração com a eficiência e a otimização dos recursos públicos, ao mesmo tempo em que se garante a efetividade das ações sociais e a melhoria da



qualidade de vida da beneficiária e de sua família.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação de um imóvel para aluguel social em benefício da Sra. Maria Ivonete dos Santos incluem a garantia de uma habitação segura e estável, alinhada aos princípios de eficiência e de economicidade previstos nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. Este processo tem por objetivo melhorar significativamente as condições de vida da beneficiária, contribuindo para a sua segurança, saúde e bem-estar social, ao garantir um ambiente habitacional adequado para a família. A solução escolhida visa promover o desenvolvimento comunitário e reduzir a vulnerabilidade social, servindo de base para a elaboração de um termo de referência, conforme disposto no art. 6º, inciso XXIII.

Espera-se uma otimização dos recursos humanos, materiais e financeiros municipais, ao assegurar que a assistência social seja prestada com eficiência máxima. O uso racional das instalações alugadas evitará desperdícios, enquanto a proximidade geográfica do imóvel permitirá um melhor aproveitamento dos serviços públicos locais, como escolas e unidades de saúde, amplificando os efeitos da política pública habitacional. A prática de valores de locação compatíveis com o mercado, conforme a pesquisa realizada, garantirá a economicidade do processo, atendendo ao princípio da competitividade conforme art. 11.

O acompanhamento dos resultados desta contratação, por meio de indicadores de eficiência, permitirá uma medição contínua dos benefícios obtidos, evidenciando uma redução potencial nos custos de assistência social e desdobrando-se em maior capacidade de resposta do poder público a novas demandas semelhantes. A medição de resultados incluirá indicadores como a melhoria na qualidade de vida dos beneficiários e a eficácia da adaptação a um novo local de residência, monitorados continuamente para justificar o investimento público e embasar relatórios de eficiência contratual. Em resumo, a contratação está alinhada aos objetivos institucionais de promoção social, destacando-se como essencial ao cumprimento dos direitos básicos dos cidadãos e à implementação eficaz das políticas públicas municipais.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato 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, 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. 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. 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 da necessidade de contratação para a locação de um imóvel destinado ao aluguel social, beneficiando a Sra. Maria Ivonete dos Santos, revela que o uso do Sistema de Registro de Preços (SRP) não é a modalidade mais adequada. A demanda caracteriza-se como uma necessidade pontual e de curto prazo, visando atender um objetivo específico de assistência social, o que não se enquadra nos padrões de repetitividade ou incerteza de quantitativos que justificariam a utilização do SRP. Em contrapartida, uma contratação direta ou por inexigibilidade, conforme permitido no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, parece ser a abordagem mais eficiente e juridicamente segura, considerando a natureza definida e específica da necessidade.

A contratação direta assegura que a resposta à necessidade social imediata seja ágil, resguardando a segurança jurídica ao seguir modalidades previstas na legislação para situações de inexigibilidade, dispensando, assim, os processos mais prolongados do SRP, que são adequados para contratos de natureza padronizada e continuada.

Do ponto de vista econômico, a análise de mercado e a vantajosidade econômica demonstram que uma contratação direta permite a obtenção de valores de mercado compatíveis, otimizando o uso de recursos financeiros do município de Itarema. A economicidade surge, portanto, na comparação de alternativas de solução singular, dada a singularidade do caso, e não na expectativa de economia de escala típica do SRP. Adicionalmente, a capacidade administrativa de gerir tal contrato de forma isolada e a clareza nos critérios de apuração por item são facilitados e mais eficazmente executados sob a lógica de contratação direta, atendendo aos princípios de eficiência e celeridade estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Portanto, a recomendação é pela adoção de uma contratação direta específica, favorecendo a otimização dos recursos administrativos e orçamentários, garantindo agilidade na execução e cumprindo com eficiência a missão de assistência social,



conforme os resultados pretendidos. Essa decisão alinha-se com o interesse público e os objetivos legislativos, promovendo desenvolvimento sustentável e inclusão social no município de Itarema, em conformidade com os princípios e objetivos descritos na Lei nº 14.133/2021.

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

A participação de consórcios na contratação de locação de imóvel para aluguel social em benefício da Sra. Maria Ivonete dos Santos, conforme os parâmetros estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, deve ser cuidadosamente analisada à luz dos critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos. De acordo com o artigo 5º, são ressaltados os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, que norteiam a avaliação sobre a viabilidade e vantajosidade dos consórcios em relação ao objeto contratado, especialmente considerando sua simplicidade e especificidade, que parece requerer um fornecedor único, dada a natureza específica do objeto voltado ao benefício social direto e imediato.

O art. 15 da referida lei permite como regra a participação de consórcios, mas também prevê sua vedação fundamentada quando comprometer a segurança jurídica, a isonomia entre licitantes ou a execução eficiente. A locação de imóvel para fins de assistência social não configura uma contratação de alta complexidade técnica que necessite do somatório de capacidades típicas de consórcios. Portanto, não se identifica a demanda por especialidades múltiplas ou alta complexidade que justifique a formação de consórcios, como ocorre, por exemplo, em obras ou serviços padronizados de evidente complexidade técnica.

Analisando a partir do levantamento de mercado e a demonstração de vantajosidade, a contratação de um fornecedor único se alinha melhor aos princípios da economicidade e eficiência, uma vez que a gestão e fiscalização são simplificadas, reduzindo a complexidade administrativa e possível aumento de custos associado a múltiplas entidades. Além disso, a responsabilidade solidária exigida dos consórcios, segundo o art. 15, poderia trazer dificuldades adicionais na resolução de possíveis inconsistências ou atrasos relacionados a uma locação que busca atender a uma necessidade premente e humanitária.

Por fim, ao delinear a abordagem mais adequada com base no dispositivo do art. 18, §1º, inciso I, conclui-se que a vedação à participação de consórcios se mostra mais apropriada. Essa medida asseguraria a eficiência, economicidade e segurança jurídica buscadas no processo de contratação, alinhando-se aos resultados pretendidos pela administração pública municipal ao garantir a alocação de recursos de forma direta, clara e com foco exclusivo na necessidade imediata de proporcionar habitação digna e estável à beneficiária indicada, em consonância com a política social do município e o interesse público.



14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e interdependentes é fundamental para assegurar um planejamento de contratação eficiente, evitando desperdícios e garantindo o alinhamento com os princípios de eficiência, economicidade e planejamento previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Considerando a finalidade de locação de um imóvel para aluguel social, é crucial verificar se existem contratos ou planejamentos que interajam com a presente demanda, seja complementando a solução ou dependendo dela para um funcionamento harmônico. Essa abordagem sistemática permite à Administração Pública otimizar recursos, evitar sobreposições de esforços e assegurar que todas as aquisições funcionem de maneira coesa e integrada.

A análise das contratações passadas, atuais ou futuras não identificou contratos ou planejamentos diretamente correlatos ou interdependentes que pudessem influenciar a locação do imóvel destinado ao aluguel social para a Sra. Maria Ivonete dos Santos. Em termos técnicos e logísticos, a solução proposta é auto-suficiente, não exigindo infraestrutura ou serviços adicionais para sua implementação imediata. Além disso, não há indícios de que existentes ou planejados contratos da Administração Pública demandem ajustes nos seus termos devido à atual necessidade. Verificou-se ainda não existir a possibilidade de agrupamento de objetos semelhantes para economia ou padronização, tampouco que qualquer contrato vigente precise de substituição ou adaptação em função desta contratação.

Conclui-se que, para a presente demanda, não foram detectadas contratações correlatas ou interdependentes que demandem ajustes nos quantitativos, nos requisitos técnicos ou na estratégia de contratação. Esta análise corrobora que a solução independente não requer ajustes para harmonizar-se com processos ou serviços relacionados, confirmando-se que a necessidade identificada agora é legítima e única no seu contexto. Conforme o §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, ausência de contratações correlatas ou interdependentes propicia um planejamento mais específico ao objeto em questão, facilitando os próximos passos na seção 'Providências a Serem Adotadas', sem a necessidade de ações complementares às já mencionadas nas outras seções anteriores do ETP.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A locação de um imóvel para aluguel social conforme a necessidade descrita e com base no levantamento de mercado pode acarretar impactos ambientais em seu ciclo de vida, como consumo de energia e geração de resíduos. Para assegurar a sustentabilidade, conforme art. 5º da Lei nº 14.133/2021, o imóvel deve ser analisado quanto à eficiência energética, incentivando o uso de aparelhos com selo Procel A e estratégias para redução do consumo de água. Ademais, a utilização de materiais de construção sustentáveis ou recicláveis será uma medida favorável, conforme sugerido no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, para minimizar efeitos decorrentes da reforma



ou adaptação do espaço.

Emissões de gases e o uso intensivo de recursos durante a ocupação do imóvel são potenciais preocupações. Promover soluções sustentáveis, como sistemas de ventilação naturais e o uso de iluminação LED, contribuirá para a um ambiente mais eficiente e sustentável. A logística reversa poderá ser implementada para a disposição adequada de resíduo gerado, como materiais de construção substituídos ou obsoletos.

Estas medidas são essenciais para equilibrar as dimensões econômica, social e ambiental da contratação, inserindo requisitos no termo de referência (art. 6º, XXIII). O planejamento antecipado garantirá que a implementação dessas medidas atenda aos parâmetros de competitividade e proposta mais vantajosa, conforme art. 11, respeitando a capacidade administrativa da entidade contratante.

A aplicação dessas abordagens mitigadoras será essencial para a redução de impactos ambientais, otimização de recursos e alinhamento com os resultados pretendidos, conforme a legislação vigente, promovendo um desenvolvimento sustentável e eficiente na gestão pública de habitação social (art. 5º).

16. GERENCIAMENTO E MAPA DE RISCOS

A gestão de riscos é parte integrante do processo de contratação pública e deve ser conduzida com rigor e atenção em todas as fases do processo. O objetivo é minimizar a probabilidade de ocorrências adversas e mitigar seus impactos, assegurando a eficiência, economicidade e integridade da contratação conforme os princípios estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. A gestão de riscos deve incorporar estratégias específicas de identificação, avaliação e mitigação para cada fase do processo.

Fase de Planejamento da Contratação

- **Identificação dos Riscos:** Realizar uma análise preliminar para identificar riscos potenciais relacionados à definição do objeto, estimativa orçamentária e pesquisa de mercado.
- **Avaliação dos Riscos:** Avaliar a probabilidade de ocorrência e o impacto dos riscos identificados no planejamento inadequado.
- **Mitigação dos Riscos:** Implementar medidas para refinar a pesquisa de mercado e ajustar estimativas orçamentárias em conformidade com dados atualizados.
- **Contingência dos Riscos:** Estabelecer planos alternativos e reservas fiscais para lidar com desvios de orçamento ou alterações no escopo.

Fase de Seleção do Fornecedor

- **Identificação dos Riscos:** Identificar riscos associados à estratégia de contratação escolhida, como a modalidade e critérios de julgamento.



- Avaliação dos Riscos: Avaliar a probabilidade de contestação do processo licitatório ou de não conformidade das propostas recebidas.
- Mitigação dos Riscos: Ampliar a transparência e publicidade dos critérios de seleção e promover esclarecimentos prévios aos interessados.
- Contingência dos Riscos: Preparar documentação de suporte para eventuais revisões ou reavaliações, mantendo registros detalhados do processo.

Fase de Gestão do Contrato

- Identificação dos Riscos: Avaliar riscos relacionados à execução do contrato, incluindo atrasos, qualidade inadequada ou descumprimento das cláusulas contratuais.
- Avaliação dos Riscos: Estimar a probabilidade de falhas no cumprimento do contrato e o impacto negativo potencial sobre o resultado pretendido.
- Mitigação dos Riscos: Monitorar ativamente o desempenho do contratado e realizar auditorias periódicas para assegurar conformidade.
- Contingência dos Riscos: Desenvolver um plano de ação para suspensão, ajuste ou rescisão da contratação conforme necessário.

Matriz de Riscos

Fase	Risco Descrição	Probabilidade	Impacto	Mitigação	Contingência
Planejamento	Inadequação do orçamento estimado	Média	Alto	Atualizar dados de mercado	Reservas fiscais
	Falta de precisão na definição do objeto	Média	Médio	Revisão por especialistas	Ajuste de escopo
	Insuficiente pesquisa de mercado	Alta	Alto	Expandir fontes de pesquisa	Contratações paralelas
	Não alinhamento com o plano de contratação anual	Baixa	Médio	Conferência com planejamento estratégico	Revisão de prioridades
	Inconsistências legais em documentos	Baixa	Alto	Consultoria jurídica	Correção de documentos
	Contestações de fornecedores	Alta	Alto	Clareza no edital e transparência	Processo de mediação



Fase	Risco Descrição	Probabilidade	Impacto	Mitigação	Contingência
Seleção do Fornecedor	Desistência de participantes	Média	Médio	Capacitação prévia	Contato com outros fornecedores
	Inadequação das propostas	Média	Alto	Avaliação detalhada de propostas	Reabrir fase de propostas
	Interferências externas no processo	Baixa	Médio	Supervisão rigorosa	Reporte a autoridades competentes
	Não cumprimento dos cronogramas	Alta	Médio	Estabelecimento de penalidades	Revisão dos prazos
Gestão do Contrato	Atrasos na entrega dos serviços	Média	Alto	Supervisão constante	Aplicação de multas
	Qualidade insatisfatória do serviço	Média	Alto	Auditoria de qualidade	Exigência de retrabalho
	Descumprimento contratual	Baixa	Alto	Visitas de inspeção	Rescisão contratual
	Riscos de segurança de informações	Baixa	Alto	Implementação de políticas de TI	Incidência de protocolos de segurança
	Desvio financeiro	Baixa	Alto	Controle financeiro rigoroso	Investigação financeira

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Analisando detalhadamente os elementos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos apresentados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), conclui-se que a contratação proposta para a locação de um imóvel destinado ao aluguel social é viável e essencial para atender à necessidade urgente da Sra. Maria Ivonete dos Santos no município de Itarema, Ceará. Esta análise, fundamentada no art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021, destaca a importância desta contratação como parte integrante do planejamento estratégico da Secretaria de Proteção Social e Cidadania, refletem os



princípios de eficiência e interesse público conforme estabelecidos no art. 5º da mesma Lei.

A pesquisa de mercado conduzida revelou que a locação do imóvel atende aos requisitos técnicos e operacionais necessários para o pleno atendimento do objetivo social, conforme descrito no art. 6º, inciso XXIII. A localização, condição física e características do imóvel são adequadas e propiciam à beneficiária condições de habitação dignas e estáveis, crucial para assegurar melhorias em saúde, educação e bem-estar geral. As estimativas de quantidade e valor, fundamentadas na economicidade e vantajosidade estabelecidas no art. 11, corroboram a compatibilidade com os valores de mercado, garantindo uma contratação benéfica e transparente.

Em termos de mitigação de riscos, foram asseguradas todas as garantias necessárias para minimizar qualquer impacto negativo, reforçando a segurança jurídica da contratação, essencial para a eficácia do processo. No contexto do planejamento estratégico do município, conforme o art. 40, a medida demonstra alinhamento com as normativas de assistência social pública, promovendo a coesão social e a inclusão, beneficiando tanto a família contemplada quanto a comunidade de Itarema.

Considerando todos os argumentos e dados apresentados, recomenda-se a realização desta contratação, sendo a iniciativa considerada indispensável para o cumprimento das diretrizes de política social municipal. Esta decisão, quando incorporada ao processo, servirá de base sólida para a autoridade competente proceder, reforçando a prioridade desta ação no combate à vulnerabilidade social. Em caso de identificarem-se futuros desafios ou dados insuficientes, serão propostas ações corretivas para garantir a qualidade e eficiência contínua da implementação.

Itarema / CE, 18 de dezembro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO



SIDNEY AMARAL OLIVEIRA
PRESIDENTE

