



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 114/2025



Unidade responsável

Secretaria Municipal do Trabalho e Assistência Social

Prefeitura Municipal de Pedra Branca



Data

15/09/2025



Responsável

Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Pedra Branca enfrenta um desafio crítico em relação à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social, tal como previsto na Lei Orgânica da Assistência Social (Lei nº 8.742/1993). A administração de recursos municipais tem sido insuficiente para atender à crescente demanda por moradias adequadas, uma vez que a necessidade supera o espaço disponível nos abrigos existentes. Esse cenário gera um impacto direto nos serviços sociais prestados, comprometendo tanto o atendimento emergencial quanto o planejamento a longo prazo do município. Nesse contexto, a locação de um imóvel destinada ao programa de Aluguel Social surge como uma solução necessária para mitigar essas deficiências de infraestrutura, voltando a alinhar a capacidade do município às diretrizes estabelecidas no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que enfatiza a eficiência e o interesse público.

O não atendimento desta demanda poderá resultar na interrupção de serviços prestados à população em maior risco social, bem como no descumprimento de metas institucionais de garantia de direitos fundamentais. Operacional e socialmente, a ausência de um imóvel apropriado comprometeria a execução de programas de assistência social, que são essenciais para a segurança e a qualidade de vida das famílias beneficiárias. Além disso, a não concretização desse projeto pode levar ao agravamento de problemas sociais, ampliando desigualdades e perpetuando situações de risco à integridade física e emocional dos moradores afetados.

Com esta contratação, a Administração Municipal visa garantir a continuidade dos serviços de apoio habitacional, aumentando a capacidade de resposta a emergências

[Handwritten signature and initials]



sociais. Almeja-se, também, contribuir para a modernização e adaptação do serviço de assistência social às novas diretrizes institucionais, promovendo a adequação legal e a melhoria no desempenho das políticas sociais locais. O alinhamento dessa solução aos objetivos estratégicos do município, mesmo na ausência de um Plano de Contratação Anual, reafirma o compromisso com a promoção de um desenvolvimento social equilibrado e justo.

Em resumo, o aluguel de um imóvel destinado ao Aluguel Social é essencial para a realização dos objetivos institucionais, assegurando uma resposta eficaz às demandas urgentes de moradia e possibilitando o atendimento contínuo a famílias em situação de vulnerabilidade. Esse processo é respaldado pela análise criteriosa do contexto administrativo vigente e está em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021, particularmente os enumerados nos arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º, mostrando-se como uma medida necessária ao interesse público coletivo e à manutenção dos direitos sociais básicos.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Trabalho e Assistência Soc	MARCOS HENRIQUE ALENCAR

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação visa atender à necessidade urgente da Prefeitura Municipal de Pedra Branca em disponibilizar um imóvel adequado para o funcionamento de um programa de aluguel social, destinado a abrigar famílias em situação de vulnerabilidade social. Conforme identificado pelo Documento de Formalização da Demanda (DFD), essa iniciativa é de suma importância para garantir moradia digna e imediata, prevista na Lei Orgânica da Assistência Social. Com base nos princípios da economicidade e planejamento previstos no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021, é imperativo assegurar que esta contratação atenda plenamente aos requisitos técnicos, operacionais e de sustentabilidade estabelecidos pela legislação e pelas exigências do município.

Os padrões mínimos de qualidade requerem que o imóvel a ser locado possua condições adequadas de segurança, acessibilidade e infraestrutura, atendendo aos critérios da Lei nº 8.742/1993. Para garantir a competitividade e evitar direcionamentos indevidos, não será permitida a indicação de marcas ou modelos de itens específicos dentro do imóvel, conforme orientação do artigo 18 da Lei nº 14.133/2021. Não será utilizada a padronização via catálogo eletrônico, dado que as especificidades do imóvel, tais como localização e condições estruturais únicas, não encontram correspondência em itens catalogados.

Embora o presente objeto não se enquadre como bem de luxo, há a necessidade de



assegurar que o imóvel ofereça condições dignas e salubres para as famílias beneficiadas, focando em requisitos técnicos primordiais como espaços adequados para convivência e suporte às atividades diárias. Com vistas à eficiência na execução e evitando custos administrativos significativos, é previsto que o processo de locação contemple suporte técnico em casos de necessidade de manutenção estrutural durante o período de vigência do aluguel. Critérios de sustentabilidade, como a promoção de eficiência energética e a minimização de resíduos decorrentes de melhorias no imóvel, serão integrados à análise, respeitando o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

No contexto operacional, a contratação deve garantir que os fornecedores possam atender não apenas aos critérios mínimos técnicos, mas também às condições operacionais previamente estabelecidas. A flexibilidade pode ser considerada em alguns requisitos que possam impactar na competitividade, desde que preservada a adequação ao propósito institucional. Finalmente, os requisitos aqui definidos se fundamentam na necessidade exposta no DFD e servem como base técnica para conduzir o levantamento de mercado, visando à escolha da solução mais vantajosa em consonância com o disposto nos artigos 5º e 18 da Lei nº 14.133/2021.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é crucial para o planejamento da contratação do objeto descrito no '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, analisamos as seções "Descrição da Necessidade da Contratação" e "Descrição dos Requisitos da Contratação", concluindo tratar-se de um serviço de locação de imóvel para o funcionamento de aluguel social, essencial para atender famílias em situação de vulnerabilidade social.

A pesquisa de mercado envolveu a consulta a três fornecedores locais de imóveis, analisando faixa de preços e condições contratuais, sem identificar nominalmente as empresas envolvidas. Observou-se que o valor médio mensal de locação na região de Pedra Branca gira em torno de R\$ 550,00 a R\$ 650,00, com prazos flexíveis dependendo do fornecedor. Contratações similares por outras prefeituras do Ceará indicam valores e condições semelhantes, reforçando a viabilidade do preço estimado. Fontes públicas confiáveis como o Painel de Preços e Comprasnet subsidiaram a análise comparativa, revelando uma ligeira oscilação no valor médio de locações semelhantes. Não foram identificadas inovações tecnológicas relevantes diretamente aplicáveis à locação de imóveis sociais nesta pesquisa.

A análise comparativa das alternativas identificou a viabilidade de locação direta como a solução mais vantajosa, considerando critérios técnicos, econômicos e operacionais. A locação direta de um imóvel apropriado apresentou-se mais alinhada às necessidades da Prefeitura Municipal de Pedra Branca, oferecendo economicidade e



disponibilidade imediata de espaço, fator crucial para a assistência social planejada. Alternativas como a construção de imóvel ou locação de imóveis fora da cidade foram descartadas por inviabilidade operacional e custo elevado.

Justificamos a escolha pela locação direta de imóvel com base na pesquisa efetuada, destacando a eficiência na alocação de recursos, a viabilidade imediata de ocupação, e alinhamento aos resultados pretendidos de oferecer moradia digna de forma célere. A locação atende às necessidades definidas nas leis pertinentes, como a Lei Orgânica da Assistência Social, garantindo cumprimento dos critérios sociais estabelecidos.

Recomendamos que a abordagem de locação direta seja adotada, assegurando competitividade e transparência no processo de contratação, conforme estabelecido nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, destacando a locação como a solução mais eficiente e economicamente alinhada aos objetivos da Administração Pública de Pedra Branca.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de um imóvel para funcionamento de aluguel social, destinado a uma família em situação de vulnerabilidade social, no município de Pedra Branca. Este imóvel servirá de suporte para o programa de assistência social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social, com o objetivo de garantir moradia digna, conforme os direitos estabelecidos pela Lei Orgânica da Assistência Social. A adequação do imóvel está embasada nos requisitos legais e funcionais definidos para abrigar adequadamente famílias necessitadas e manter as condições de segurança, acessibilidade e conforto para seus ocupantes.

Dentro do escopo da solução, será contratado um imóvel com as características apropriadas e localizações estratégicas que atendam às necessidades dos beneficiários. A escolha incluirá uma análise técnica da infraestrutura do imóvel, o que garante a viabilidade física e estrutural com base no levantamento de mercado, que aponta a disponibilidade de propriedades que cumprem com todas as normas de habitabilidade. A propriedade locada deverá passar por uma vistoria técnica inicial e contar com uma manutenção periódica para assegurar sua habitabilidade contínua.

Conclusivamente, a solução atende plenamente à necessidade identificada, proporcionando um ambiente seguro para a família beneficiada, alinha-se com os princípios de eficiência, economicidade e interesse público definidos pela Lei nº 14.133/2021, e representa a alternativa mais adequada tecnicamente. O levantamento de mercado corrobora a viabilidade e adequação da solução proposta, assegurando que a contratação cumpra os objetivos pretendidos, garantindo moradia digna e segura aos assistidos, sem desvios dos recursos públicos.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

[Handwritten signature and initials]



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, PARA FUNCIONAMENTO DE ALUGUEL SOCIAL, DESTINADO A FAMÍLIA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL, JUNTO À SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRA BRANCA.	12,000	Mês

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, PARA FUNCIONAMENTO DE ALUGUEL SOCIAL, DESTINADO A FAMÍLIA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL, JUNTO À SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PEDRA BRANCA.	12,000	Mês	600,00	7.200,00

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\$ 7.200,00 (sete mil, duzentos reais)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial sobre o parcelamento do objeto de contratação, de acordo com o art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, visa aumentar a competitividade, conforme art. 11. O parcelamento deve ser promovido quando for tecnicamente viável e vantajoso para a Administração, sendo tal avaliação obrigatória no ETP conforme estabelece o art. 18, §2º. Portanto, ao considerar a divisão por itens, lotes ou etapas, é indispensável avaliar sua viabilidade técnica, levando em conta a seção sobre a 'Solução como um Todo' e os critérios de eficiência e economicidade previstos no art. 5º.

Considerando a possibilidade de parcelamento, o objeto de contratação oferece viabilidade de divisão por itens ou lotes, conforme sinalizado no §2º do art. 40. A análise preliminar do processo administrativo sugere que o mercado possui fornecedores especializados que podem atender a partes específicas do objeto, o que permitiria aumentar a competitividade, um princípio destacado no art. 11. O parcelamento pode facilitar o aproveitamento do mercado local e oferecer benefícios logísticos, como indicado pela pesquisa de mercado, além de atender às demandas dos setores e conclusões de revisões técnicas.

Em comparação, a execução integral da contratação pode oferecer vantagens significativas, conforme o art. 40, §3º. Essa abordagem pode garantir economia de escala e eficiência na gestão contratual (inciso I), bem como preservar a funcionalidade de um sistema único e integrado (inciso II). Além disso, pode atender à necessidade de padronização e exclusividade de fornecedor (inciso III). A consolidação, portanto, pode mitigar riscos associados à integridade técnica e responsabilidade, especialmente em contratos que envolvam obras ou serviços, conforme previsto no art. 5º.

[Handwritten signatures and initials]



A decisão de parcelar ou não a contratação impacta significativamente a gestão e fiscalização do contrato. A execução consolidada tende a simplificar a administração e preservar a responsabilidade técnica, enquanto o parcelamento poderia aprimorar o monitoramento de entregas descentralizadas, embora aumente a complexidade administrativa. Dessa forma, a capacidade institucional deve ser considerada, sempre à luz dos princípios de eficiência estabelecidos no art. 5º.

Conclusivamente, recomenda-se a execução integral como a solução mais vantajosa para a Administração. Essa decisão está alinhada com os 'Resultados Pretendidos' descritos na seção apropriada, reforçando a economicidade e competitividade conforme orientam os arts. 5º e 11. A recomendação respeita os critérios de planejamento definidos pelo art. 40.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação ao Plano de Contratações Anual (PCA) e outros instrumentos de planejamento é fundamental para antecipar demandas e otimizar o orçamento, assegurando coerência, eficiência e economicidade, conforme previsto nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. A presente contratação visa à locação de um imóvel destinado ao funcionamento de aluguel social, voltado para famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme descrito na necessidade da contratação.

A ausência deste processo no PCA é justificada por demandas imprevistas que surgiram no decorrer do exercício, relacionadas à urgência em atender famílias em situação vulnerável, que são impreteríveis para garantir a dignidade dessas famílias. Essa situação configura uma demanda emergencial, amparada pelas disposições legais que possibilitam dispensas em casos de necessidade imperiosa, conforme artigos da Lei nº 14.133/2021. Como medida corretiva, será promovida a inclusão deste tipo de demanda na próxima revisão do PCA para assegurar que futuros eventos similares sejam mais bem previstos e geridos.

Em resumo, o alinhamento se estabelece de forma parcial neste contexto, devido à natureza imprevista da demanda, mas com ações corretivas em andamento para incluir tais necessidades em planejamentos futuros, sempre buscando contribuir para resultados vantajosos e competitividade, conforme determina o artigo 11. Esta abordagem reforça a transparência no planejamento e a adequação aos resultados pretendidos de proporcionar moradia digna e sustentável às famílias beneficiárias.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação do imóvel para funcionamento de aluguel social destinam-se principalmente à promoção da eficiência e da economicidade, conforme delineado nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. Esta contratação possibilitará o atendimento adequado de famílias em situação de

[Handwritten signature]



vulnerabilidade social, garantindo-lhes moradia digna e alinhando-se à necessidade pública identificada. A melhor utilização dos recursos humanos ocorrerá através da racionalização de tarefas no acompanhamento social, potencializando a entrega dos serviços oferecidos pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Pedra Branca. Em termos de recursos materiais, espera-se minimizar o desperdício e a subutilização por meio do melhor aproveitamento do imóvel em condições apropriadas, conforme identificado na pesquisa de mercado.

Os recursos financeiros serão otimizados pela redução dos custos unitários previstos no contexto operacional da pesquisa de mercado, o que atinge diretamente o princípio de economicidade mencionado no art. 5º. O monitoramento dos resultados será potencialmente sustentado por mecanismos de acompanhamento, como o Instrumento de Medição de Resultados (IMR), de modo a assegurar a avaliação contínua dos ganhos alcançados. Indicadores quantificáveis, tais como o percentual de economia nas despesas mensais e a eficácia no atendimento aos beneficiários, serão essenciais para comprovar as eficiências esperadas. Ao possibilitar uma gestão mais eficaz e reduzir possíveis retrabalhos através de capacitação direcionada, esta contratação reforçará os objetivos institucionais alinhados ao art. 11 da mesma Lei, justificando plenamente o dispêndio público.

A natureza exploratória desta demanda não impede a identificação de resultados mensuráveis, servindo de base para o termo de referência (art. 6º, inciso XXIII) e também para a futura avaliação da contratação. O alinhamento da contratação com os objetivos pretendidos assegura que ela atenda às diretrizes de planejamento institucional, promovendo o uso responsável e eficaz dos recursos, conforme impositivo da solução como um todo.

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, conforme art. 5º, com base na descrição da necessidade da contratação. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado, como instalação de infraestrutura e adequação de espaço físico, serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Essas providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, seguindo a ABNT NBR 14724:2011, destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos. A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato, conforme art. 116, será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento, por exemplo, uso de ferramentas e boas práticas, assegurará os resultados previstos conforme 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 conforme art. 5º, alinhadas a resultados pretendidos, sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto, por exemplo, objeto simples que dispensa ajustes prévios.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

Na contratação do imóvel para aluguel social destinado a famílias em situação de vulnerabilidade social, a escolha entre Sistema de Registro de Preços (SRP) e contratação tradicional deve considerar aspectos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos, fundamentados pela Lei nº 14.133/2021 e os princípios e objetivos estabelecidos nos artigos 5º e 11. A partir da 'Descrição da Necessidade da Contratação' e a 'Solução como um Todo', nota-se que a demanda para locação do imóvel possui caráter específico e pontual, caracterizando-se por uma necessidade imediata e previamente definida, o que inicialmente sugere maior adequação à contratação direta ou licitação específica.

A economicidade em processos de locação de imóveis frequentemente está ligada a negociações específicas para adequação de preços e condições ao uso pretendido pela administração, circunstância que tende a favorecer a contratação direta, onde os valores podem ser melhor adaptados à realidade individual do imóvel e das condições locais. Contrariando as usualidades do SRP, que se fundamenta em compras repetitivas ou em grande escala, aqui a demanda fixa e única para um imóvel determinado afasta os potenciais benefícios de economia de escala, preços pré-negociados e minimização de esforços administrativos típicos do SRP.

Operacionalmente, a locação do imóvel segue um plano que se alicerça na urgência e especificidade das condições para abrigar famílias em situação de vulnerabilidade, necessitando de uma resposta rápida e eficiente, que uma licitação direta pode mais prontamente oferecer. A viabilidade do SRP, por outro lado, ficaria comprometida pela falta de padronização e previsibilidade em quantidades ou entregas fracionadas, características não presentes nesse contexto.

Sendo assim, embora o SRP ofereça mecanismos vantajosos em contratações de caráter contínuo e padronizado, a análise técnica, econômica, e operacional converge para a recomendação da contratação tradicional como a opção mais adequada para este caso específico. Essa escolha visa otimizar recursos, assegurar eficiência, agilidade e competitividade, alinhando-se aos interesses públicos e aos 'Resultados Pretendidos', conforme requisitos e normas da Lei nº 14.133/2021.

[Handwritten signatures and initials]



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

A participação de consórcios na contratação é admitida como regra (art. 15), salvo vedação fundamentada no ETP (art. 18, §1º, inciso I), sendo analisada quanto à sua viabilidade e vantajosidade com base em critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos, conforme arts. 5º e 18, §1º, inciso I, para atender a 'Descrição da Necessidade da Contratação'. No caso da locação de um imóvel para funcionamento de aluguel social destinado a famílias em situação de vulnerabilidade social, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Pedra Branca, a natureza do objeto e a simplicidade relativa do fornecimento sugerem que a participação de consórcios pode ser **incompatível** com as necessidades especificadas.

Considerando a ausência de complexidade técnica elevada, múltiplas especialidades, ou somatório de capacidades específicas exigidas, que comumente demandariam um consórcio, o fornecimento contínuo e simples apresentado pela necessidade da administração aponta que a gestão sob um único fornecedor seria mais eficiente. Este cenário reflete os princípios estabelecidos no art. 5º de eficiência, economicidade e interesse público, desestimulando a complexidade adicional que consórcios podem trazer à gestão e fiscalização.

Ademais, os impactos da possível participação de consórcios, como o aumento de complexidade na gestão contratual, podem não justificar os eventuais benefícios em termos de capacidade financeira ou técnica, já que a locação de um imóvel não envolve desafios técnicos significativos que não possam ser confrontados por um único fornecedor. Neste contexto, conforme art. 15, um fornecedor único poderá oferecer resposta mais ágil e eficiente, simplificando a relação contratual e assegurando a segurança jurídica e isonomia entre licitantes.

Portanto, com base nos princípios do art. 5º, a vedação da participação de consórcios é considerada **mais adequada** à presente contratação, promovendo a eficiência, economicidade e garantindo segurança jurídica, em alinhamento com os 'Resultados Pretendidos'. A decisão de vedar consórcios está fundamentada tecnicamente no contexto do ETP e das condições apresentadas, assegurando que a execução da contratação seja realizada de maneira eficaz e em benefício do interesse público.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

No contexto do planejamento da contratação pública, a análise de contratações correlatas e/ou interdependentes é fundamental para garantir a eficiência, a economicidade e a harmonização dos processos administrativos. Contratações correlatas referem-se àquelas com objetos semelhantes ou complementares à solução proposta, enquanto as interdependentes abrigam aquelas que, direta ou indiretamente, condicionam ou são condicionadas pela contratação em questão.



Através deste exame, a Administração Pública busca evitar redundâncias e sobreposições que possam aumentar os custos ou comprometer a execução eficaz da solução pretendida, como prescrito nos princípios da Lei nº 14.133/2021.

Em relação à locação do imóvel para o programa de Aluguel Social, foi verificado que não existem contratações passadas ou em andamento que se relacionem diretamente com esta solução em termos técnicos, de quantidades, logística ou operação. Portanto, não há necessidade de substituir ou ajustar contratos existentes. No entanto, futuros planejamentos de contratações para soluções semelhantes devem considerar a possibilidade de agrupamento de objetos para alcançar economia de escala ou padronização, como sugerem os princípios de eficiência e economicidade. Também não há requisitos de infraestrutura ou serviços adicionais necessários que dependam de contratações prévias, tampouco há sobreposição com outros contratos da Administração Municipal identificada.

Conclui-se que, para este processo específico de locação para Aluguel Social, não se identificaram contratações correlatas ou interdependentes que exijam ajustes ou planejamento integrado, uma vez que a análise mostrou-se independente. Dessa forma, não são necessárias mudanças nos quantitativos ou nas especificações técnicas previamente delineadas. Sugere-se, como próximos passos indicados na seção de 'Providências a Serem Adotadas', que futuros processos incluam uma avaliação contínua para possíveis contratações correlatas, assegurando alinhamento estratégico e a obtenção de possíveis economias futuras, conforme indicado no §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação para a locação de um imóvel destinado ao programa de aluguel social da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Pedra Branca visa atender famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme estipulado pela Lei nº 8.742/1993. No contexto dessa contratação, possíveis impactos ambientais podem ser identificados ao longo do ciclo de vida do imóvel, incluindo o consumo de energia elétrica, consumo de água, e a geração de resíduos sólidos provenientes do uso diário do espaço pelas famílias residentes. Portanto, a antecipação e a inclusão de soluções sustentáveis no planejamento licitatório são cruciais para garantir a eficiência e a sustentabilidade, observadas no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Visando minimizar impactos no consumo energético, recomenda-se que o imóvel esteja equipado com sistemas de iluminação e climatização que possuam certificação de eficiência energética, como o Selo Procel A. O uso de lâmpadas LED e sistemas de ar condicionado eficientes pode reduzir significativamente o consumo de energia. Adicionalmente, a instalação de sensores de presença em áreas comuns contribuirá para a redução do uso desnecessário de energia elétrica. Outro aspecto importante é o gerenciamento dos recursos hídricos, onde a instalação de torneiras e chuveiros com redutores de vazão e descargas de baixo consumo podem otimizar o uso de água.

[Handwritten signatures and initials]



No que tange à geração de resíduos, a implementação de coleta seletiva e a promoção da conscientização quanto à separação de lixo reciclável e orgânico são **essenciais** para mitigar o impacto ambiental. Além disso, é viável a implementação de uma política de logística reversa para materiais como pilhas, baterias e outros insumos potencialmente poluentes, incentivando a reciclagem e o descarte adequado por meio de parcerias com cooperativas locais de reciclagem.

As medidas mitigadoras propostas são **essenciais** para assegurar que a utilização do imóvel alugado não apenas atende aos padrões de sustentabilidade e eficiência, conforme os requisitos legais dispostos no art. 18, §1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, mas também promove uma ocupação que respeite o meio ambiente e otimize os recursos disponíveis. Essas iniciativas, integradas ao termo de referência da contratação, contribuirão para a criação de um ambiente habitacional que exemplifique responsabilidade ambiental, ao mesmo tempo em que garantem o conforto e a segurança para as famílias beneficiárias do programa social.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação proposta para a locação de um imóvel destinado a aluguel social para famílias em situação de vulnerabilidade social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Pedra Branca é considerada viável e necessária. Esta conclusão é baseada na análise integrada dos elementos técnicos, econômicos, e jurídicos apresentados no Estudo Técnico Preliminar (ETP), conforme estipulado no art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021.

O levantamento de mercado realizado aponta que a demanda por aluguel social é premente, e a locação de um imóvel é uma solução alinhada com os preceitos de eficiência e interesse público estabelecidos no art. 5º da Lei. A estimativa de quantidade, definida em 12 meses de locação, se comunica adequadamente com a previsão de custos, apresentando um cenário economicamente vantajoso e compatível com a realidade orçamentária local. Adicionalmente, a escolha por contratação por inexigibilidade, em vez de outras modalidades, reflete o cumprimento da legalidade e da eficiência, conforme determinado pelos arts. 11 e 40.

Além disso, o impacto positivo da medida em garantir abrigo seguro para famílias vulneráveis fortalece o alinhamento com os objetivos sociais da Administração Pública, sendo uma ação indispensável para mitigar riscos sociais e promover bem-estar, conforme os critérios de vantajosidade previstos no processo licitatório.

O presente posicionamento, portanto, recomenda a execução da contratação conforme proposta, garantindo que todas as disposições legais e operacionais sejam observadas. Caso surjam questões ou informações adicionais, reformulações no planejamento ou reavaliações serão realizadas, sempre em consonância com os princípios estabelecidos na legislação atual, assegurando que a decisão apresentada se incorpore plenamente ao processo contratual e sustente a tomada de decisão da autoridade competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Pedra Branca

UNIDOS NO TRABALHO E GUIADOS PELO COMPROMISSO



Pedra Branca / CE, 15 de setembro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Lucas Nascimento Silva
Lucas Nascimento Silva

MEMBRO

Luís Magalhães do Nascimento
LUÍS MAGALHÃES DO NASCIMENTO

MEMBRO

Bruna Vitoriano Sindeaux
BRUNA VITORIANO SINDEAUX

MEMBRO