



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS

CNPJ 18.243.220/0001-01

SECRETARIA DE SUPRIMENTOS E CONTRATOS

Rua João Luiz Alves, n.º 181, centro – CEP 37.130-143 – Alfenas-MG

Fone: (35)3698-1360/65 Fax:(35) 3698 – 2110

Site: www.alfenas.mg.gov.br - e-mail: licitacoes.contratos@alfenas.mg.gov.br

FL.	

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Descrição da necessidade da contratação: A Secretaria Municipal de Ação Social, propondo promover a melhoria na qualidade de vida da família de Emerson Donizete dos Santos, proporcionando um ambiente adequado e funcional para o desenvolvimento das atividades cotidianas da família, garantindo-lhes não apenas o direito à moradia, mas também o acesso a condições mínimas de conforto e bem-estar.

2. Justificativa da necessidade da locação (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021):

A Justificativa da necessidade desta contratação direta fundamenta-se na premissa de garantir condições dignas e adequadas para a família de Emerson Donizete dos Santos, em conformidade com o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana (Artigo 1º, III, CF/88). Diante da inexistência de instalações próprias que atendam satisfatoriamente às necessidades básicas, torna-se imprescindível a intervenção do município para assegurar o direito fundamental à moradia, conforme preconizado no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que preconiza a função social da propriedade urbana.

A locação do imóvel em questão destina-se a proporcionar um ambiente adequado e funcional para o desenvolvimento das atividades cotidianas da família, garantindo-lhes não apenas o direito à moradia, mas também o acesso a condições mínimas de conforto e bem-estar, conforme estabelecido nos tratados internacionais, como o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.

A justificativa para a contratação direta reside na ausência de alternativas viáveis que possam suprir satisfatoriamente as necessidades específicas da família, conforme previsto na Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei Federal nº 14.133/2021). A análise criteriosa das opções disponíveis revelou que a locação se configura como a alternativa mais eficiente e condizente com os interesses da coletividade, uma vez que as características singulares do imóvel em questão atendem de forma única e irreplicável às necessidades da família, inviabilizando a competição com outros imóveis disponíveis no mercado.

Assim, a contratação direta por inexigibilidade de locação de imóveis não apenas se mostra adequada, mas também imperativa para garantir o atendimento das demandas da família de Emerson Donizete dos Santos, em consonância com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência que regem a Administração Pública (Artigo 37, CF/88).

Além disso, é importante ressaltar que a escolha da contratação direta por inexigibilidade de locação de imóveis está em conformidade com os princípios da eficiência e da economicidade, uma vez que essa modalidade de contratação permite a seleção da alternativa mais adequada de forma ágil e sem os trâmites burocráticos típicos dos processos licitatórios convencionais.

Dessa forma, ao optar pela contratação direta do imóvel em questão, a Administração Pública busca não apenas atender às necessidades específicas da família beneficiária, mas também promover uma gestão eficiente e transparente dos recursos públicos, assegurando o alcance dos objetivos propostos com o máximo de eficácia e economicidade.

3. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS

CNPJ 18.243.220/0001-01

SECRETARIA DE SUPRIMENTOS E CONTRATOS

Rua João Luiz Alves, n.º 181, centro – CEP 37.130-143 – Alfenas-MG

Fone: (35)3698-1360/65 Fax:(35) 3698 – 2110

Site: www.alfenas.mg.gov.br - e-mail: licitacoes.contratos@alfenas.mg.gov.br

FL.

O imóvel objeto deste procedimento é uma casa localizada na Rua Gabriel Moura Leite, nº 321, no Bairro Centro, em Alfenas MG. Com uma área construída de 82,66m², esse imóvel se destina a atender às necessidades habitacionais específicas da família de Emerson Donizete dos Santos, justificando-se assim a contratação direta por inexigibilidade.

A seguir, serão detalhadas as características físicas e funcionais do imóvel, incluindo a distribuição dos ambientes e demais informações relevantes para uma compreensão completa do objeto da contratação. Essa descrição objetiva e minuciosa visa fornecer subsídios suficientes para a correta avaliação da adequação do imóvel às necessidades da família beneficiária e para a tomada de decisão quanto à sua locação.

tabela com a descrição objetiva do imóvel a ser locado:

Tipo de Imóvel	Casa
Endereço	Rua Gabriel Moura Leite, nº 321
Bairro	Centro
Cidade	Alfenas
Estado	Minas Gerais
Área Construída	82,66m ²
Ambientes	
- Quartos	2
- Banheiros	1
- Cozinha	1
- Sala	1
- Copa	1
- Lavanderia	2
- Garagem	1

2. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A estimativa para a contratação deve ser realizada no montante de R\$13.200,00, valor mensal de R\$1.100,00 para 12 meses, para o ano de 2024,acompanha em anexo documentação que comprovam que esta locação esta viável economicamente.

Foram utilizadas amostras do setor imobiliário.

1. Imóvel com área construída com 50m², valor pretendido R\$1.595,00
2. Imóvel com área construída com 190m², valor pretendido R\$1.614,36
3. Imóvel com área construída com 100m², valor pretendido R\$1.174,10

3. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A justificativa técnica desempenha um papel fundamental no processo de contratação direta por inexigibilidade de locação de imóveis, pois busca fundamentar de forma clara e objetiva a escolha do imóvel específico e como ele atende às necessidades da família beneficiária. Neste contexto, apresentam-se os fundamentos técnicos que sustentam a escolha do imóvel localizado na Rua Gabriel Moura Leite, nº 321, no Bairro Centro, em Alfenas MG, para atender às demandas de Emerson Donizete dos Santos:

- a) **Localização Estratégica:** O imóvel está situado em uma região de fácil acesso e com boa infraestrutura urbana, próximo a serviços essenciais como escolas, supermercados e transporte público. Essa localização



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS

CNPJ 18.243.220/0001-01

SECRETARIA DE SUPRIMENTOS E CONTRATOS

Rua João Luiz Alves, n.º 181, centro – CEP 37.130-143 – Alfenas-MG

Fone: (35)3698-1360/65 Fax:(35) 3698 – 2110

Site: www.alfenas.mg.gov.br - e-mail: licitacoes.contratos@alfenas.mg.gov.br

FL.	

estratégica proporciona maior comodidade e qualidade de vida para os moradores, contribuindo para a integração social e o desenvolvimento pessoal e profissional da família.

- b) **Adequação Funcional:** A distribuição dos ambientes do imóvel, que inclui dois quartos, um banheiro, uma cozinha, uma sala, uma copa, uma lavanderia e uma garagem atende de forma satisfatória às necessidades habitacionais da família de Emerson Donizete dos Santos. A disposição dos cômodos permite uma organização funcional do espaço, garantindo conforto e praticidade no dia a dia dos moradores.
- c) **Condições de Habitabilidade:** O imóvel apresenta boas condições de conservação e manutenção, proporcionando um ambiente seguro e saudável para a residência da família. Além disso, sua área construída de 82,66m², oferece um espaço amplo o suficiente para acomodar a família de forma confortável e adequada.
- d) **Singularidade do Imóvel:** As características únicas do imóvel, como sua localização privilegiada, distribuição de ambientes e condições de habitabilidade, conferem-lhe uma singularidade que o destaca entre outras opções disponíveis no mercado imobiliário local. Essa singularidade reforça a adequação do imóvel às necessidades específicas da família beneficiária, justificando sua escolha em detrimento de outras alternativas.

A escolha desse imóvel se mostra ainda mais justificada à luz dos dispositivos legais mencionados anteriormente (Artigos 75, 76 e 77 da Lei nº 14.133/2021), os quais respaldam a decisão de contratação direta por inexigibilidade, considerando a inviabilidade de competição, a singularidade do objeto contratado e as medidas de transparência e publicidade adotadas no processo.

4. Estimativa do valor da contratação do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A contratação deve ser realizada no montante de R\$13.200,00, valor mensal de R\$1.100,00 para 12 meses, para o ano de 2024, consoante às exigências da Lei Federal nº14.133/2021. O comparativo para o cálculo do valor mensal encontra-se em anexo ao processo, avaliado pela Comissão de Avaliação do Município.

5. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Os resultados esperados com a locação do imóvel para atender às necessidades da família de Emerson Donizete dos Santos são os seguintes:

- a) **Melhoria na Qualidade de Vida das Crianças e Jovens Atendidas:** A disponibilização de um ambiente habitacional adequado e funcional contribuirá significativamente para a melhoria da qualidade de vida, proporcionando eficiência, segurança e bem-estar no atendimento.
- b) **Incentivo à Integração Comunitária:** A localização estratégica do imóvel, em uma região com boa infraestrutura, fácil acessibilidade, facilitará a acomodação e atividade dos atendidos no local, promovendo melhoria e qualidade sociais dos atendidos.
- c) **Satisfação e Bem-Estar dos Atendidos:** A adequação do imóvel às necessidades dos atendidos e a oferta de um ambiente seguro, confortável e funcional proporcionarão maior satisfação e bem-estar.

Diante desses resultados esperados, a locação do imóvel em questão se configura como uma medida essencial e benéfica para atender às demandas da família de Emerson Donizete dos Santos, contribuindo para o seu desenvolvimento pessoal, social e emocional, bem como para a promoção da justiça social e da inclusão urbana.

6. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS

CNPJ 18.243.220/0001-01

SECRETARIA DE SUPRIMENTOS E CONTRATOS

Rua João Luiz Alves, n.º 181, centro – CEP 37.130-143 – Alfenas-MG

Fone: (35)3698-1360/65 Fax:(35) 3698 – 2110

Site: www.alfenas.mg.gov.br - e-mail: licitacoes.contratos@alfenas.mg.gov.br

FL.

Matriz de identificação de riscos correlacionados ao objeto da contratação

ID	IDENTIFICAÇÃO DO RISCO	Fase	Evento	Consequência	Impacto	Probab.	Aceitação	Ações Preventivas	Ações Contingenciais	Responsável
1	Disponibilidade do imóvel inferior ao esperado	Contrato	Imóvel não disponível	Atraso na mudança e ocupação da família	Médio	Média	Aceitável	Verificar disponibilidade antes da mudança	Busca de imóvel alternativo	Gestor do contrato
2	Atraso na entrega do imóvel	Contrato	Imóvel não entregue	Adiamento da mudança e ocupação da família	Médio	Baixa	Aceitável	Definir prazo de entrega realista	Negociação de prazo com proprietário	Gestor do contrato
3	Imóvel em condições inadequadas	Contrato	Imóvel em más condições	Dificuldades na adaptação e uso do espaço	Alto	Média	Aceitável	Vistoria prévia ao contrato	Negociação de reparos com proprietário	Gestor do contrato
4	Descumprimento de cláusulas contratuais	Contrato	Não cumprimento do contrato	Perda de direitos e garantias estabelecidas	Alto	Baixa	Inaceitável	Monitoramento contínuo do contrato	Acionar mecanismos legais de correção	Gestor do contrato
5	Ruptura do contrato antes do término	Contrato	Término antecipado do contrato	Descontinuidade da ocupação e necessidade de realocação	Alto	Baixa	Aceitável	Revisão das cláusulas de rescisão	Procurar imóvel alternativo	Gestor do contrato
6	Problemas financeiros do locador	Contrato	Falência do locador	Risco de despejo e perda do imóvel	Alto	Baixa	Inaceitável	Monitoramento financeiro do locador	Acionar assistência jurídica	Gestor do contrato
7	Litígio com o locador	Contrato	Disputas legais com o locador	Interrupção do contrato e risco de despejo	Alto	Média	Inaceitável	Negociação preventiva	Acionar assistência jurídica	Gestor do contrato
8	Mudança de legislação afetando o contrato	Contrato	Alteração na legislação	Impacto negativo nas condições contratuais	Alto	Média	Inaceitável	Acompanhamento das alterações legislativas	Revisão do contrato	Gestor do contrato
9	Eventos climáticos extremos	Operação	Eventos climáticos extremos	Danos ao imóvel e interrupção das atividades	Alto	Baixa	Aceitável	Preparação para emergências	Reparos e realocação temporária, se necessário	Família ocupante e Gestor do contrato
10	Insegurança pública na região do imóvel	Operação	Aumento da insegurança	Risco à segurança pessoal e patrimonial	Alto	Média	Inaceitável	Medidas de segurança reforçadas	Avaliação da realocação, se necessário	Família ocupante e Gestor do contrato

7. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A contratação possui impactos significativos do ponto de vista ambiental quanto social.

Impacto Ambiental:

A escolha de locar um imóvel já existente apresenta um impacto ambiental consideravelmente inferior se comparado à construção de uma nova residência. Optar por utilizar uma propriedade já construída resulta na economia de recursos naturais preciosos, tais como água, energia e materiais de construção, os quais seriam requeridos para erigir uma nova edificação.

Ao ocupar um imóvel já existente, contribui-se significativamente para a preservação do espaço urbano, evitando a expansão desenfreada da cidade e a consequente pressão sobre áreas verdes e ecossistemas naturais. Essa prática promove, portanto, o desenvolvimento sustentável e a conservação do meio ambiente, alinhando-se com princípios de responsabilidade socioambiental e preservação dos recursos naturais para as gerações futuras.

Impacto Social:

A contratação direta em questão também gera um impacto social positivo ao assegurar condições adequadas de moradia para a família de Emerson Donizete dos Santos. Ao proporcionar um ambiente seguro, funcional e digno para residir, promove-se o bem-estar e a qualidade de vida dos membros dessa família, contribuindo para fortalecer os laços familiares e comunitários.

Também é importante ressaltar que a moradia adequada é um direito fundamental reconhecido internacionalmente e consagrado na legislação brasileira. Ao garantir o acesso da família a uma habitação digna, estamos não apenas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFENAS

CNPJ 18.243.220/0001-01

SECRETARIA DE SUPRIMENTOS E CONTRATOS

Rua João Luiz Alves, n.º 181, centro – CEP 37.130-143 – Alfenas-MG

Fone: (35)3698-1360/65 Fax:(35) 3698 – 2110

Site: www.alfenas.mg.gov.br - e-mail: licitacoes.contratos@alfenas.mg.gov.br

FL.	

cumprindo com obrigações legais, mas também respeitando a sua dignidade humana e fortalecendo a nossa municipalidade. Isso, por sua vez, contribui para a redução das desigualdades e para a promoção da inclusão social, pois uma moradia digna é essencial para que as pessoas possam participar plenamente da sociedade e buscar uma condição de vida melhor.

Portanto, essa contratação para atender à família beneficiária não apenas minimiza o impacto ambiental, mas também gera um impacto social positivo, ao garantir o direito à moradia promovendo inclusão e desenvolvimento sustentável.

8. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Esta declaração ratifica a análise criteriosa realizada pela administração municipal, considerando os princípios da eficácia, eficiência, efetividade e economicidade. A escolha desta solução reflete nosso comprometimento em buscar alternativas que atendam às necessidades da comunidade de maneira sustentável e responsável.

Tendo em vista os elementos obtidos nestes estudos preliminares, avalia-se como VIÁVEL a presente contratação.

9. Indicação da data da contratação:

O contrato terá sua vigência a partir do dia 04 de janeiro de 2024.

De acordo:

Daniela Alvarenga França

SECRETARIA MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL

ALFENAS, 03 de janeiro de 2024