

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADES

A presente contratação tem por finalidade a abertura de processo administrativo de inexigibilidade de licitação para a celebração de contrato com Pessoa Física Sra. Rosilene Baesso Becker, proprietária ou detentora de imóvel destinado a locação para abrigamento de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social.

A necessidade da contratação decorre da situação de vulnerabilidade social e habitacional apresentada pela beneficiária, que demanda a continuidade do atendimento por meio da disponibilização de imóvel adequado às suas necessidades, como medida de proteção social e garantia do direito à moradia.

A contratação deverá observar os critérios, requisitos e condições estabelecidos pela Lei Municipal nº 2.703/2017 e suas atualizações, que regulamentam o PMAL, bem como as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, especialmente quanto à contratação direta por inexigibilidade de licitação e à locação de imóveis.

Dessa forma, a contratação mostra-se necessária para assegurar a continuidade da proteção social e habitacional do grupo familiar beneficiário, evitando a interrupção do atendimento e o agravamento de sua situação de vulnerabilidade, em observância ao interesse público e a legislação vigente.

2. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria de Assistência Social e Habitação (SASH)

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos requisitos necessários à locação de imóvel destinado ao abrigamento de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, beneficiário do Programa Municipal de Aluguel Social, observando-se a legislação municipal aplicável, especialmente a Lei Municipal nº 2.703/2017 e suas alterações, bem como a Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.

O imóvel deverá apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e conservação, sendo compatível com as necessidades do grupo familiar beneficiário e adequado a finalidade de moradia. Deverá ainda estar localizado em

área que possibilite o acesso da família aos serviços públicos essenciais, equipamentos comunitários e demais recursos necessários à sua proteção social.

A Pessoa Física contratada deverá comprovar a legitimidade para disponibilizar o imóvel para locação, mediante apresentação da documentação pertinente, bem como atender aos requisitos de habilitação e regularidades exigidos para a contratação, incluindo, quando aplicável, a comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e demais documentos necessários a adequada instrução processual.

A contratação deverá ser formalizada mediante instrumento contratual próprio, com definição do prazo de vigência, valor mensal da contratação, condições de pagamento, responsabilidades das partes, obrigações contratuais e demais condições necessárias a execução do objeto.

O valor da contratação deverá observar o limite estabelecido pela regulamentação vigente do Programa Municipal de Aluguel Social, atualmente fixado em R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais) mensais, por família beneficiária conforme Decreto Municipal nº 6.288, de 09 de junho de 2026, observada a disponibilidade orçamentária.

A execução da contratação deverá observar os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, interesse público e continuidade da proteção social, de modo a garantir a permanência do grupo familiar no imóvel e a continuidade do atendimento habitacional proporcionado pelo PMAL.

4. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a natureza específica da contratação, destinado a locação de imóvel para atendimento de grupo familiar beneficiário do Programa Municipal de Aluguel Social, foi realizado o levantamento das condições de mercado aplicáveis a locação de imóveis residenciais compatíveis com as necessidades da família beneficiária.

A análise considerou as características do imóvel, sua localização, as condições de habitabilidade e a adequação às necessidades do grupo familiar, além dos parâmetros estabelecidos pela legislação municipal que regulamenta o Programa Municipal de Aluguel Social.

Verificou-se que a contratação de imóvel específico se mostra a solução mais adequada para atender a necessidade identificada, considerando as características

do imóvel disponível e sua compatibilidade com as necessidades habitacionais da família beneficiária. A escolha do imóvel será devidamente justificada no processo administrativo, com a demonstração de sua adequação às necessidades da família, bem como a compatibilidade do valor da locação.

Diante da especificidade do objeto e da necessidade de locação de imóvel determinado, a contratação direta por inexigibilidade de licitação mostra-se adequada, desde que devidamente comprovada a inviabilidade de competição e atendidos os requisitos estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, bem como na legislação municipal aplicável.

Assim, não se identificou solução alternativa capaz de atender, com igual adequação e continuidade a necessidade habitacional apresentada pelo grupo familiar, sendo a locação do imóvel específico a solução mais apropriada para assegurar a continuidade da proteção social e habitacional.

5. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto da presente contratação consiste na locação de imóvel destinado ao abrigamento de grupo familiar beneficiário do Programa Municipal de Aluguel Social, em situação de vulnerabilidade social e habitacional mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação.

A contratação será realizada com Pessoa Física proprietária ou detentora de imóvel adequado às necessidades habitacionais do grupo familiar beneficiário, observados os critérios e requisitos estabelecidos pela Lei Municipal nº 2.703/2017 e suas alterações, que regulamenta o PMAL, bem como as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.

O imóvel deverá apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e conservação, sendo compatível com as necessidades dos beneficiários e destinado exclusivamente à finalidade de moradia, de modo a assegurar a continuidade da proteção social e habitacional proporcionada pelo Programa Municipal de Aluguel Social.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A presente contratação contempla a locação de 01 (um) imóvel residencial, destinado ao abrigamento de 01 (um) grupo familiar beneficiário do Programa Municipal de Aluguel Social, em situação de vulnerabilidade social e habitacional.

A quantidade estimada corresponde a necessidade identificada pela Secretaria de Assistência Social e Habitação, sendo suficiente para atender a demanda habitacional apresentada pelo grupo familiar beneficiário.

A contratação deverá observar o prazo de vigência estabelecido no instrumento contratual e na legislação aplicável, bem como as disposições da Lei Municipal nº 2.703/2017 e suas alterações e da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução identificada para atender a necessidade apresentada consiste na locação de 01 (um) imóvel residencial, adequado às necessidades de 01 (um) grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, beneficiário do Programa Municipal de Aluguel Social.

A contratação será realizada com Pessoa Física proprietária ou detentora do imóvel mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, quando devidamente caracterizada a inviabilidade de competição em razão das características específicas do imóvel e de sua adequação às necessidades do grupo familiar beneficiário.

O imóvel deverá apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e conservação, sendo compatível com a finalidade de moradia e as necessidades do grupo familiar atendido. A solução deverá garantir a continuidade do atendimento habitacional e da proteção social proporcionada pelo Programa Municipal de Aluguel Social.

A contratação deverá observar a Lei Municipal nº 2.703/2017 e suas alterações, bem como a Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, especialmente quanto aos requisitos aplicáveis a contratação direta por inexigibilidade de licitação e a locação de imóveis.

A solução contempla, ainda, a formalização de instrumento contratual próprio, com definição do prazo de vigência, valor mensal da locação, condições de pagamento, obrigações e responsabilidade das partes, bem como demais condições necessárias à adequada execução do objeto.

Dessa forma, a locação do imóvel específico mostra-se a solução mais adequada para atender a necessidade identificada, garantindo a permanência do grupo familiar em condições adequadas de moradia e a continuidade de sua participação no PMAL.

8. ESTIMATIVA DOS VALORES DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi estabelecida com base no valor mensal vigente do benefício do Programa Municipal de Aluguel Social, fixado em R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais), por família beneficiária, conforme Decreto Municipal nº 6.288, de 09 de junho de 2026.

Considerando a contratação de 01 (um) imóvel residencial destinado ao atendimento de 01 (um) grupo familiar beneficiário, estima-se o seguinte valor:

8.1. Memória de Cálculo:

VALOR MENSAL ESTIMADO:	R\$ 930,00
QUANTIDADE DE IMÓVEL(IS):	01 (um)

PRAZO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO (MESES):	12
VALOR TOTAL ESTIMADO:	R\$ 11.160,00

A estimativa do valor da contratação deverá observar o prazo de vigência definido no instrumento contratual, o valor vigente estabelecido pela regulamentação municipal e a disponibilidade orçamentária para fazer frente à despesa.

O valor estimado deverá ser compatível com as condições do imóvel, observado as características específicas do imóvel e a finalidade da contratação, nos termos da legislação aplicável.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se recomenda o parcelamento da solução, tendo em vista que o objeto consiste na locação de 01 (um) imóvel residencial específico, destinado ao atendimento de 01 (um) grupo familiar beneficiário do Programa Municipal de Aluguel Social.

A divisão do objeto em parcelas distintas não se mostra tecnicamente viável nem economicamente vantajosa, uma vez que a necessidade administrativa está concentrada na disponibilização integral de um único imóvel, com características e condições adequadas ao atendimento habitacional do grupo familiar beneficiário.

O parcelamento poderia comprometer a unidade e a finalidade da solução, além de não proporcionar ganhos de escala ou vantagens econômicas para a administração pública. Dessa forma, a contratação deverá ser realizada de forma integral, abrangendo a locação do imóvel destinado ao atendimento do grupo familiar, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes necessárias a execução do objeto desta contratação.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se alinhada às atribuições institucionais da Secretaria de Assistência Social e Habitação e as ações de proteção social e habitacional desenvolvidas pelo município de Orleans/SC, especialmente no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social.

A contratação está em conformidade com a Lei Municipal nº 2.703/2017 e suas alterações, que regulamenta o PMAL, e visa garantir a continuidade do atendimento a grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional.

A despesa decorrente da contratação deverá estar prevista na Lei Orçamentária Anual e compatível com os instrumentos de planejamento e orçamentos vigentes, especialmente o Plano Plurianual (PPA), a Lei e Diretrizes Orçamentária (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA), observada a disponibilidade orçamentária e financeira.

Dessa forma, a contratação está alinhada ao planejamento institucional e às políticas públicas municipais de assistência social e habitação, contribuindo para a continuidade das ações de proteção social, garantia de condições mínimas de moradia e atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a realização da contratação, pretende-se assegurar a continuidade da proteção social e habitacional do grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, mediante a disponibilidade de imóvel adequado para sua moradia, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social.

Como resultados pretendidos destacam-se:

- Garantir a continuidade do atendimento habitacional ao beneficiário;
- Assegurar condições adequadas de moradia, segurança, salubridade e habitabilidade;
- Ao evitar a interrupção do benefício incide no agravamento da situação de vulnerabilidade social e habitacional do grupo familiar;
- Promover a continuidade da política pública municipal de assistência social e habitacional;
- Assegurar a aplicação eficiente dos recursos públicos, mediante contratação compatível com os parâmetros legais, regulamentares e de mercado;
- Garantir a regularidade e a continuidade da execução do Programa Municipal de Aluguel Social.

Assim, a contratação pretende assegurar o atendimento da necessidade habitacional identificada, contribuindo para a efetivação da proteção social e para garantia de condições mínimas de moradia e dignidade ao grupo familiar beneficiário.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a efetivação da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- a) Instrução do processo administrativo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, observando-se os requisitos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações;
- b) Comprovação do enquadramento da família beneficiário nos critérios e requisitos estabelecidos Lei Municipal nº 2.703/2017 e suas alterações;
Verificação das condições de habitabilidade, segurança, salubridade e conservação do imóvel;
- c) Comprovação da titularidade ou legitimidade da Pessoa Física para disponibilizar o imóvel para locação;
- d) Realização das pesquisas e avaliações necessárias à comprovação da compatibilidade do valor da locação e com os parâmetros do Programa Municipal de Aluguel Social;
- e) Juntada da documentação de habilitação e regularidade da Pessoa Física contratada, conforme exigências legais;
- f) Verificação da disponibilidade orçamentária e financeira para suportar a despesa decorrente da contratação;
- g) Elaboração e formalização do instrumento contratual, com definição do prazo de vigência, valor da locação, condições de pagamento, obrigações e responsabilidade das partes;
- h) Designação dos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, nos termos da legislação aplicável;
- i) Adoção das providências necessárias a publicação dos atos decorrentes da contratação, conforme exigido pela Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.

As providências deverão ser concluídas antes da formalização da contratação, de modo a assegurar a adequada instrução processual, a legalidade do procedimento e a regular execução do objeto.

14. PRINCIPAIS RISCOS IDENTIFICADOS

Na análise da presente contratação, foram identificados os seguintes riscos principais:

RISCOS:	MITIGAÇÃO:
Descontinuidade do atendimento habitacional: a demora na formalização da contratação poderá ocasionar a interrupção da permanência do grupo familiar no imóvel e comprometer a continuidade do atendimento pelo programa	Priorizar a tramitação do processo administrativo, observando os prazos necessários à adequada instrução processual e à formalização do contrato
Inadequação do imóvel às necessidades do grupo familiar: o imóvel poderá não apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade ou conservação	Realizar a verificação das condições do imóvel antes da contratação e durante a execução contratual, quando necessário
Incompatibilidade do valor da locação com os parâmetros legais e de mercado: a ausência de adequada análise do valor poderá resultar em contratação com preço incompatível com as condições do imóvel ou com os parâmetros do programa	Realizar a devida justificativa e comprovação da compatibilidade do valor da contratação com os parâmetros regulamentares
Irregularidade documental da Pessoa Física contratada ou do imóvel: a ausência ou insuficiência de documentos poderá comprometer a legalidade da contratação	Verificar a documentação de habilitação, a regularidade fiscal e trabalhista da contratada, bem como a titularidade ou legitimidade para disponibilização do imóvel
Insuficiência orçamentária e financeira: a ausência de disponibilidade orçamentária poderá inviabilizar a execução da contratação	Realizar a prévia verificação da disponibilidade orçamentária e financeira antes da contratação
Descumprimento das obrigações contratuais: poderão ocorrer problemas relacionados à manutenção do imóvel ou ao cumprimento das responsabilidades atribuídas às partes.	Estabelecer claramente as obrigações e responsabilidade no instrumento contratual, bem como designar responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual

A identificação dos riscos e adoção das respectivas medidas preventivas tem por objetivo assegurar a continuidade do atendimento habitacional, a regularidade da contratação e a adequada aplicação dos recursos públicos.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

Considerando que o objeto da contratação consiste na locação de imóvel residencial, de propriedade ou detenção legítima de pessoa jurídica, destinado ao atendimento de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social, não são previstos impactos ambientais significativos diretamente decorrente da contratação.

Eventuais impactos ambientais estão relacionados exclusivamente ao uso ordinário do imóvel pelo grupo familiar, tais como consumo de água e energia elétrica, a geração de resíduos sólidos e a utilização de serviços de saneamento básico.

Como medidas de tratamento e mitigação, deverão ser observadas as seguintes práticas:

- Utilização racional e consciente dos recursos naturais, especialmente água e energia elétrica;
- Adequada destinação dos resíduos sólidos, observando-se as normas e os serviços de coleta disponibilizados pelo município;
- Utilização regular dos sistemas de abastecimentos de água, esgotamento sanitário e demais serviços públicos disponíveis;
- Manutenção das condições de conservação, salubridade e segurança do imóvel;
- Observância da legislação ambiental e das normas aplicáveis a ocupação e utilização do imóvel.

Dessa forma, considerando a natureza do objeto, não se identifica a necessidade de adoção de medidas ambientais específicas ou de compensação ambiental, além das práticas ordinárias de uso responsável dos recursos e da adequada gestão dos resíduos gerados durante a utilização do imóvel.

A contratação deverá observar, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, bem como os princípios da eficiência, economicidade, interesse público e desenvolvimento nacional sustentável.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE E POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante dos elementos apresentados no Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade de contratação de Pessoa Física proprietária ou detentora de imóvel destinado à locação para abrigamento de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, beneficiário do Programa Municipal de Aluguel Social.

A solução identificada mostra-se adequada, necessária e compatível com o interesse público, uma vez que possibilita a continuidade do atendimento habitacional e da proteção social, assegurando ao grupo beneficiário condições adequadas de moradia.

A contratação deverá ser realizada mediante processo de inexigibilidade de licitação, desde que devidamente caracterizada a inviabilidade de competição e comprovado o atendimento aos requisitos legais aplicáveis, especialmente aqueles previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, bem como na Lei Municipal nº 2.703/2017 e suas alterações.

Conclui-se, portanto, pela viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação, considerando que a locação do imóvel específico constitui solução adequada para atender à necessidade habitacional identificada. Para tanto, deverão ser observados os requisitos de habilitação, a compatibilidade do valor contratado com os parâmetros legais e de mercado, a disponibilidade orçamentária e os demais requisitos necessários à regular instrução e formalização do processo administrativo.

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida é viável sob os aspectos técnico, operacional, econômico e jurídico, mostrando-se adequada para atender às necessidades da Administração Pública Municipal e garantir a continuidade da proteção habitacional destinada ao grupo familiar beneficiário.

Considerando, ainda, que foram identificados e tratados os principais riscos relacionados à contratação, bem como estabelecidas medidas mitigadoras compatíveis com o objeto, conclui-se que a solução proposta apresenta segurança jurídica e operacional para sua implementação, desde que observado os requisitos legais aplicáveis à contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Desta forma, essa secretaria manifesta-se favoravelmente à continuidade do processo de contratação, entendendo que a solução escolhida é a mais adequada para atender ao interesse público, garantir a continuidade da segurança pública de assistência habitacional, promover a eficiência administrativa e assegurar a observância das disposições legais vigentes.

17. RESPONSÁVEL PELA DEMANDA

WELITON DEBIAZI BIANCO

Secretário de Assistência Social e Habitação

18. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

MARCIO FERNANDES CORTES

Auxiliar Administrativo

Orleans/SC, 09 de setembro de 2026.