



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Jaguari/RS

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O município de Jaguari, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Social, identificou uma crescente demanda por moradia temporária para famílias em situação de vulnerabilidade social, risco social, ou em situação de calamidade pública (enchentes, incêndios, etc.). Estas famílias não possuem condições financeiras de custear um aluguel de forma autônoma, sendo necessário o suporte do poder público para garantir o direito à moradia, conforme previsto na Constituição Federal de 1988.

Dessa forma, a definição do objeto é a locação de imóvel para moradia temporária, em boas condições de habitação, que atendam o mínimo de dignidade para as famílias que se encontram em situação vulnerável. A definição das famílias beneficiadas, é por meio de parecer da equipe técnica, seguindo requisitos de vulnerabilidade (CADÚnico e benefícios assistenciais), dando-se preferência a famílias que tenham em seu núcleo familiar crianças, idosos e pessoas portadoras de deficiências físicas.

No presente contexto, a casa onde a família residia não apresenta o mínimo para ser habitada, não contendo chão (terra batida), sem banheiro ou condições de higiene, com risco iminente de desabamento (madeiramento do telhado apodrecido devido as goteiras no teto), além de conter uma abertura (buraco) na parede devido ao desgaste da madeira que compunha a residência.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida não estava prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Jaguari, para o ano de 2025. No entanto, já foi solicitado que seja incluída para o Plano de Contratações de 2026.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO/AQUISIÇÃO

O imóvel objeto da locação deve ser imóvel residencial urbano localizado dentro dos limites do município de Jaguari; conter condições mínimas de habitabilidade (segurança, higiene, estrutura); não pertencente ao beneficiário ou seus familiares; ser comprovada a regularidade do imóvel mediante certidão do registro de imóveis onde conste o locador como proprietário ou contrato de compra e venda registrado no cartório acompanhado da matrícula do imóvel.

O aluguel somente será efetivado mediante contrato de aluguel firmado entre o locador e a prefeitura, com intermediação da Secretaria de Desenvolvimento Social;

O imóvel tem natureza especial tendo em vista sua alta complexidade, pois não temos como prever o número de componentes do núcleo familiar, suas necessidades ou até mesmo qual imóvel estará disponível no município para a locação, não podendo ser descritos como comuns, nos termos do art. 6º, inciso XIV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação deverá ser realizada preferencialmente de forma direta por meio de dispensa, nos termos do art. Art. 75, inciso II, da Lei 14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Exemplo: A quantidade/período estimado têm como parâmetro as últimas compras/contratações com o mesmo objeto. Neste sentido, segue memória de cálculo:

PROCESSO Nº	OBJETO	QUANTIDADE	PERÍODO
xxx	Moradia habitacional	01	06 meses

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Para solução da necessidade iminente da família, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a locação do imóvel indicado no documento de formalização da demanda, uma vez que atende as necessidades da família beneficiada e ainda consta com o menor preço de mercado encontrado.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado para a presente compra/contratação é de R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais), sendo o valor mensal de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), pelo período de 06 meses, tendo como base o valor praticado no mercado.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na implementação de um benefício eventual de Aluguel Social, com o objetivo de atender famílias em situação de vulnerabilidade social, risco pessoal e social, ou que estejam temporariamente desabrigadas em decorrência de eventos emergenciais, como desastres naturais, incêndios, ou outras ocorrências que comprometam a habitação.

O programa será operacionalizado por meio de repasse financeiro mensal ao locador do imóvel, para custear a locação de imóvel residencial, por tempo determinado, enquanto perdurar a situação de vulnerabilidade. A concessão do benefício será fundamentada em parecer técnico emitido por profissional da Assistência Social, após visita domiciliar e avaliação socioeconômica.

A gestão do programa ficará sob responsabilidade da Sec. Mun. de Desenvolvimento Social, que realizará o acompanhamento social das famílias e fará a reavaliação periódica da permanência dos critérios de elegibilidade.

Essa solução visa garantir acesso à moradia digna e segura, respeitando os princípios da dignidade da pessoa humana, da proteção social, e da efetividade das políticas públicas. Trata-se de uma medida transitória e emergencial, mas fundamental para a proteção das famílias em situação de extrema vulnerabilidade.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza da contratação — repasse mensal de benefício eventual de Aluguel Social a famílias em situação de vulnerabilidade social —, não se aplica o parcelamento da contratação.

Trata-se de uma política pública de caráter assistencial e emergencial, cuja execução exige celeridade, flexibilidade e individualização do atendimento, de acordo com o perfil e a necessidade de cada beneficiário. Cada concessão de benefício representa um caso específico e temporário, avaliado

individualmente por meio de estudo social técnico, não configurando a aquisição de um bem ou serviço divisível que justifique fracionamento com vistas à obtenção de vantagem na contratação.

Além disso, o objeto não se refere à contratação de múltiplos fornecedores para entrega de partes de um serviço global. Trata-se, na verdade, de transferência direta de valores financeiros às famílias ou aos locadores, para fins de custeio de aluguel residencial, o que inviabiliza qualquer forma prática ou vantajosa de parcelamento da contratação em sentido licitatório.

Dessa forma, justifica-se a não realização do parcelamento, conforme dispõe o art. 23, §1º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a inadequação técnica e administrativa da medida frente à natureza assistencial da política pública em questão.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

A implementação do benefício de Aluguel Social visa garantir o direito à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social, risco social ou desabrigadas por emergências (enchentes, incêndios, desabamento, entre outros); Oferecer uma resposta rápida e eficaz às demandas emergenciais de habitação temporária, evitando o agravamento de situações de risco e a exposição das famílias a condições indignas; Reduzir o número de famílias desabrigadas ou em moradias precárias, promovendo sua inclusão e proteção social; Assegurar a proteção de grupos vulneráveis, como crianças, idosos, pessoas com deficiência, e mulheres em situação de violência, garantindo abrigo seguro e apoio institucional; Ampliar a capacidade de resposta da política pública de assistência social, com mecanismos estruturados de apoio emergencial à população; Fortalecer o acompanhamento social das famílias, promovendo sua autonomia e buscando soluções habitacionais permanentes ao longo do tempo.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza do objeto — concessão de benefício financeiro para custeio de aluguel residencial as famílias em situação de vulnerabilidade social — não se preveem impactos ambientais diretos ou significativos decorrentes da execução da política pública de Aluguel Social.

A iniciativa não envolve obras civis, desmatamento, descarte de resíduos, alteração do solo ou do uso do espaço urbano, o que reduz substancialmente qualquer possibilidade de dano ambiental.

No entanto, de forma indireta, a medida pode ter efeitos positivos como redução da ocupação de áreas de risco ou ambientalmente sensíveis, ao proporcionar alternativas de moradia segura; Evita o agravamento de ocupações irregulares, muitas vezes localizadas em zonas de preservação ou com infraestrutura insuficiente; Contribui para a ordenação urbana, ao integrar famílias em regiões com serviços públicos adequados, evitando expansão desordenada.

Dessa forma, a política de Aluguel Social está alinhada com os princípios do desenvolvimento sustentável, da dignidade da pessoa humana e da prevenção de riscos sociais e ambientais.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após análise técnica, jurídica e administrativa, declara-se **viável a implementação do benefício eventual de Aluguel Social** no âmbito do Município de Jaguari, como resposta emergencial ou preventiva a situações de vulnerabilidade social que comprometam o direito à moradia digna.

A proposta é viável sob os seguintes aspectos:

- **Técnico:** A Sec. Mun. de Desenvolvimento Social dispõe de equipe técnica capacitada para a realização dos estudos sociais, acompanhamento familiar e avaliação periódica da situação dos beneficiários.
- **Jurídico:** A contratação direta é **legalmente respaldada** pelo artigo 75, inciso XIV, da Lei nº 14.133/2021 (dispensa de licitação em situação de emergência ou risco social), bem como pelas normativas da política de assistência social, em especial a **Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS)**.

Diante disso, conclui-se que a presente solução é **viável, necessária e adequada** para atender às necessidades da população em situação de vulnerabilidade temporária, estando em conformidade com os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e dignidade da pessoa humana.

Jaguari/RS, 04 de abril de 2025.



TAINARA ANESI GAMPERT DOLESKI
Sec. Mun. De Desenvolvimento Social e Cidadania