

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALUGUEL SOCIAL

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Considerando as fortes chuvas ocorridas em maio de 2025, que agravaram a situação das famílias residentes em área de risco no Bairro União, conforme laudos emitidos pela Defesa Civil e pelo Corpo de Bombeiros, constatou-se a precariedade estrutural das habitações, configurando risco iminente de desabamento e colocando em perigo a vida e a integridade física dos ocupantes.

Diante da urgência e da gravidade do cenário, tornou-se imprescindível a imediata implementação do Aluguel Social Extraordinário, previsto na Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024, como medida emergencial destinada a assegurar moradia temporária segura, mediante benefício financeiro para pagamento de locação de imóvel residencial, até que sejam concluídas as obras de estabilização ou viabilizada a realocação definitiva das famílias afetadas.

Adicionalmente, destaca-se que o proprietário do imóvel atualmente locado solicitou a rescisão contratual, impossibilitando a permanência da família no local. Ressalta-se, ainda, que a residência anteriormente ocupada por essa família, de propriedade do Município, foi demolida em razão do risco estrutural identificado, não havendo, no momento, imóvel público adequado e seguro disponível para sua acomodação. Dessa forma, o Município busca alternativas para garantir a proteção e a dignidade da família até que seja viabilizada uma solução habitacional definitiva.

Diante desse quadro, a contratação de novo imóvel por meio do Aluguel Social Extraordinário revela-se medida necessária e urgente, garantindo condições mínimas de habitação digna e preservando a integridade física e social da família até que sejam implementadas as soluções habitacionais definitivas pelo Município.

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar - ETP tem por objetivo identificar o cenário para atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica da solução identificada, fornecendo as informações técnicas necessárias que subsidiarão a tomada de decisão, inclusive quanto ao processo de Contratação, caso necessário.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não há previsão no plano anual de contratações, contudo, a despesa será suportada por dotação orçamentária própria em virtude de determinação legal disposta na Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação ocorrerá através da intermediação de imobiliárias que deverão possuir os documentos habilitatórios previstos no artigo 62 da Lei 14.133/2021.

O imóvel terá que estar em bom estado, ser localizado no município de Flores da Cunha/RS. O valor mensal do benefício limitar-se-á ao valor do aluguel do imóvel locado, até o limite de 1,5 salário-mínimo por unidade familiar.

A guarda e conservação do imóvel locado será de responsabilidade da família beneficiada, na qual um responsável deverá assinar em conjunto o contrato de aluguel.

O Contrato de locação conterá cláusula expressa de ciência de que a responsabilidade sobre a manutenção do imóvel, bem como o pagamento de faturas de energia elétrica, água potável, cotas condominiais, impostos e taxas serão do beneficiário.

Ao final do benefício, o beneficiário deverá restituir o imóvel, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme termo de vistoria.

O benefício do Aluguel Social Extraordinário também poderá ser extinto caso a família beneficiada:

- I – Deixar de atender, a qualquer tempo, aos critérios estabelecidos nesta Lei;
- II – Sublocar o imóvel objeto da concessão do benefício e/ou destinar abrigo/moradia a outras pessoas senão as constantes no contrato;
- III – Deixar de ocupar o imóvel locado;
- IV - Solicitar o encerramento do benefício.

4 LEVANTAMENTO DE MERCADO

A contratação da locação do imóvel em questão fundamenta-se no artigo 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, o qual prevê a possibilidade de dispensa de licitação quando não houver, no mercado local, outras opções que atendam às necessidades da Administração.

No presente caso, verificou-se que no município não existem imóveis residenciais disponíveis para locação que apresentem simultaneamente as condições que a Administração precisa como acessibilidade, estrutura adequada, localização, e valores compatíveis com o que a Lei Municipal nº 3.798 determina, sendo o valor máximo de 1,5 salário-mínimo por mês. A levantamento junto ao mercado imobiliário local evidenciou a ausência de imóveis que reúnam tais características, o que inviabiliza a realização de procedimento competitivo.

Assim, a escolha do imóvel proposto justifica-se pela sua adequação às necessidades específicas da Administração, bem como pela inexistência de alternativas similares no município, atendendo ao princípio da eficiência e garantindo a economicidade na utilização dos recursos públicos.

5 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando a adequação dos imóveis escolhidos para atender à necessidade do ente municipal, bem como a compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado e a indisponibilidade de outros imóveis capazes de suprir a demanda na localidade, verifica-se a possibilidade jurídica de contratação por meio de Inexigibilidade de Licitação, prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...) V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

Adicionalmente, destaca-se que o proprietário do imóvel atualmente locado solicitou a rescisão contratual, impossibilitando a permanência da família no local. Ressalta-se, ainda, que a residência anteriormente ocupada por essa família, de

propriedade do Município, foi demolida em razão do risco estrutural identificado, não havendo, até o momento, imóvel público adequado e seguro disponível para sua acomodação. Dessa forma, o Município busca alternativas para garantir a proteção e a dignidade da família até que seja viabilizada uma solução habitacional definitiva.

6 ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

Para atender a presente demanda, estima-se a necessidade de locação de 01 (um) imóvel residencial, com condições estruturais adequadas de segurança, habitabilidade e acessibilidade, destinado a abrigar a família beneficiária do Aluguel Social Extraordinário. A escolha do imóvel deverá observar critérios de localização compatíveis com a rede de serviços públicos essenciais, como saúde, educação e transporte, garantindo a integração da família ao contexto comunitário.

Considerando a inexistência de imóvel público disponível e adequado para o fim proposto, bem como a urgência decorrente da rescisão contratual solicitada pelo proprietário do imóvel atualmente ocupado, a estimativa de quantitativo limita-se à contratação de um único imóvel, suficiente para assegurar a continuidade do atendimento habitacional emergencial, até que seja viabilizada uma solução definitiva de moradia.

7 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

8 ESTIMATIVA DE PREÇO

O custo estimado mensal da presente contratação é de R\$ 1.710,00 (um mil e setecentos e dez reais).

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES

Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes relacionadas ao objeto desde Estudo Técnico Preliminar.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação proposta, busca-se garantir à família em situação de vulnerabilidade social o acesso imediato a uma moradia segura e adequada.

11 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

O imóvel deverá situar-se no município de Flores da Cunha e contar com estrutura física adequada. As despesas referentes a água e energia elétrica serão de responsabilidade do morador, cabendo à família a organização e os custos relativos à mudança.

12 - RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

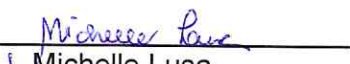
Considerando o objeto da contratação, não foram observados possíveis impactos ambientais significativos.

13 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável e ratificamos que as soluções aqui demonstradas são as que melhor atendem ao interesse público envolvido.

Flores da Cunha, 29 de agosto de 2025.


Carolina do Amaral Durigon Freitas Gomes
Agente Administrativo


Michelle Lusa
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social