



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000820240401000120

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Prefeitura Municipal de Tamboril, atendendo às demandas da Secretaria do Trabalho e Assistência Social e embasada na Lei Municipal nº 038/14, identificou a urgente necessidade de locação de um imóvel para implementação eficaz de um programa de aluguel social. Esta ação visa direcionadamente oferecer moradia digna e adequada às famílias em estado de vulnerabilidade social, instaurando uma medida efetiva para atenuar o déficit habitacional no município e promover a integração e o bem-estar social.

Considerando o panorama social e econômico atual de Tamboril, verifica-se um expressivo número de famílias desprovidas de condições mínimas de habitação, o que acarreta não somente em dificuldades de acesso a direitos básicos, como saúde, educação e segurança, mas também em significativas barreiras ao desenvolvimento social pleno e à inclusão econômica destas populações.

Nesse sentido, a contratação proposta aborda não apenas a questão habitacional em seu aspecto físico, mas também se dedica a promover a recuperação da dignidade e da esperança de um futuro melhor para os indivíduos afetados. Portanto, a locação de um imóvel adequado, com atributos de acessibilidade, segurança e habitabilidade, conforme especificações detalhadas e requerimentos técnicos exigidos pela Secretaria e em alinhamento à legislação vigente, constitui-se como medida imperativa e imediata para a redenção da qualidade de vida e efetiva assistência a essas famílias.

Ademais, o programa de aluguel social se enquadra como componente estratégico dentro das políticas públicas municipais de assistência e inclusão social, operando como mecanismo de ação direta para o combate à precariedade habitacional e como vetor de incentivo à autonomia das famílias beneficiadas, contribuindo para o progresso social e econômico do município de Tamboril.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria do Trabalho e Acao Social	JÉSSICA RAYANE DA SILVA GOMES

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A formulação dos requisitos da contratação é essencial para assegurar que a solução



escolhida atenda às necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril – CE, de maneira eficaz e eficiente, proporcionando o melhor resultado possível para a implantação do programa de aluguel social. É imprescindível que tais requisitos estejam alinhados com critérios de sustentabilidade, atendendo a legislações e regulamentações específicas, bem como assegurando padrões mínimos de qualidade e desempenho que garantam a adequação, segurança, acessibilidade e sustentabilidade do imóvel a ser locado.

- **Requisitos Gerais:** O imóvel deve ser suficiente para abrigar as famílias em situação de vulnerabilidade social identificadas, devendo possuir estrutura adequada, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado, além de espaços que promovam a convivência e o desenvolvimento social das famílias. Deve estar localizado em área que permita fácil acesso a serviços públicos essenciais como saúde, educação e transporte público.
- **Requisitos Legais:** A locação deve observar todas as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, bem como estar em consonância com a Lei Municipal nº 038/14. É obrigatório que o imóvel atenda a toda a legislação municipal referente à habitação, incluindo normas de zoneamento, uso do solo, e segurança das estruturas.
- **Requisitos de Sustentabilidade:** O imóvel deve incorporar práticas de sustentabilidade, como sistemas de reutilização de água, eficiência energética, gestão de resíduos sólidos e uso de materiais sustentáveis na sua manutenção e operacionalização. É desejável que possua espaços verdes que promovam a qualidade de vida dos moradores.
- **Requisitos da Contratação:** A seleção do imóvel deve considerar a economicidade, visando obter o melhor aproveitamento dos recursos públicos. O imóvel deve apresentar condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade, principalmente para pessoas com deficiência, crianças e idosos, além de condições de manutenção e conservação que assegurem a durabilidade e a funcionalidade da edificação ao longo do período de locação.

Os requisitos para a contratação do imóvel destinado ao programa de aluguel social precisam estar orientados ao pleno atendimento das necessidades das famílias beneficiadas, sem impor especificações excessivas que possam limitar o universo de ofertas disponíveis no mercado. Assim, busca-se uma solução que, além de atender aos preceitos legais e princípios da administração pública, promova um alto padrão de qualidade de vida, integração social das famílias e sustentabilidade ambiental.

4. Levantamento de mercado

Na fase de planejamento da contratação para locação de um imóvel referente ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril – CE, foram identificadas as seguintes principais soluções de contratação entre os fornecedores e os órgãos públicos:

- **Contratação direta com o proprietário do imóvel:** Esta modalidade permite um contato direto entre a Prefeitura Municipal de Tamboril e o proprietário do imóvel, possibilitando uma negociação específica para as necessidades do projeto de aluguel social.
- **Contratação através de terceirização com empresas especializadas em gestão de**



imóveis: Tal solução envolve a contratação de uma empresa intermediária que seria responsável por identificar, negociar e administrar o imóvel adequado para o programa social.

- Formas alternativas de contratação: Inclui opções como parcerias público-privadas (PPPs), concessões ou outras formas colaborativas que envolvem o setor privado e organizações não governamentais na gestão ou provimento de imóveis para fins sociais.

Após análise cuidadosa das alternativas de contratação e considerando as especificidades do programa de aluguel social, a solução mais adequada para atender às necessidades dessa contratação é a Contratação direta com o proprietário do imóvel. Esta opção permite maior controle sobre o processo de seleção do imóvel, assegurando que ele atenda aos critérios de localização, acessibilidade, segurança e habitabilidade exigidos pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social. Além disso, a contratação direta possibilita uma maior agilidade na negociação e potencial redução de custos, uma vez que elimina intermediários.

Contudo, é fundamental que o processo de seleção e contratação observe rigorosamente os princípios da Administração Pública, especialmente quanto aos critérios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, entre outros, conforme estipula a Lei nº 14.133/2021. Será imprescindível também a realização de um estudo comparativo de preços e condições, assim como a verificação detalhada da documentação do imóvel e do proprietário, para garantir a viabilidade e conformidade da contratação.

5. Descrição da solução como um todo

Com base nas disposições da Lei nº 14.133/2021, que regulamenta as licitações e contratos administrativos dentro da esfera pública, propõe-se como solução para atender às necessidades apresentadas pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, a locação de um imóvel para fins de aluguel social, em plena sintonia com os objetivos previstos na Lei Municipal nº 038/14. Este imóvel deve cumprir com todos os requisitos de acessibilidade, habitabilidade e segurança, garantindo o bem-estar das famílias em situação de vulnerabilidade social que serão beneficiadas pelo programa.

A escolha da locação de imóvel como a melhor solução não foi aleatória, mas substancialmente fundamentada na análise detalhada da situação vigente e na disponibilidade do mercado imobiliário local, conforme orienta o art. 18, §1º, inciso V, da Lei 14.133/2021, que recomenda um levantamento de mercado para justificar a escolha do tipo de solução a contratar. A solução evidencia-se como a mais adequada uma vez que permite uma resposta rápida e eficaz às demandas urgentes de moradia para as famílias em vulnerabilidade, uma vez que a construção de novas residências ou a adaptação de estruturas existentes demandaria um tempo e recursos significativamente maiores, o que não é compatível com as necessidades imediatas identificadas.

Além disso, a opção pela locação representa uma solução econômica e flexível diante da situação fiscal e orçamentária restritiva, em linha com os princípios de economicidade e eficiência descritos no art. 5º da Lei 14.133/2021, permitindo que o



Poder Público direcione recursos para outras áreas essenciais à medida que realises ajustes conforme as demandas do programa de aluguel social evoluam.

A escolha desta solução está também alinhada com o art. 23 da Lei 14.133/2021, que discorre sobre a estimativa do valor da contratação ser compatível com os valores praticados pelo mercado. Realizou-se uma extensa pesquisa de mercado, que ratificou que os valores estimados para a locação estão dentro da realidade do mercado imobiliário da região de Tamboril - CE, assegurando, assim, a viabilidade financeira do projeto.

Em suma, a locação de um imóvel como solução para o programa de aluguel social da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE apresenta-se como a alternativa mais adequada e eficiente, considerando os aspectos técnico, econômico e temporal. Tal escolha está fundamentada em rígida observância às diretrizes da Lei 14.133/2021, garantindo transparência, legalidade e o melhor emprego dos recursos públicos em prol do interesse social.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DE TAMBORIL - CE.	6,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DE TAMBORIL - CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DE TAMBORIL - CE.	6,000	Mês	250,00	1.500,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL REFERENTE AO ALUGUEL SOCIAL, EM CONSONÂNCIA COM A LEI MUNICIPAL Nº 038/14, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DE TAMBORIL - CE.

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\$ 1.500,00 (mil, quinhentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto é uma regra geral nas licitações, visando ampliar a competitividade e o aproveitamento do mercado. Entretanto, após cuidadosa análise técnica e mercadológica, foi decidido não parcelar o objeto da contratação para a locação de um imóvel referente ao aluguel social, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE. As justificativas para tal decisão estão detalhadas a seguir:



- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: Foi verificado que a locação de um único imóvel é essencial para a implementação efetiva do programa de aluguel social, sendo tecnicamente indivisível sem prejuízo de sua funcionalidade ou dos resultados pretendidos. A locação de múltiplos imóveis menores ou em diferentes localizações não atenderia às necessidades do programa com a mesma eficiência.
- Viabilidade Técnica e Econômica: A análise demonstrou que a divisão do objeto em lotes ou a locação de múltiplos imóveis acarretaria em aumento substancial de custos operacionais e de coordenação, além de diminuir a eficácia do programa de aluguel social devido à dispersão dos beneficiários e à complexidade na prestação de serviços sociais complementares.
- Economia de Escala: Constatou-se que a locação de um único imóvel resulta em uma significativa economia de escala, com redução nos custos e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, o que seria inviabilizado pelo parcelamento da solução. A concentração das atividades em um único local maximiza a utilização do imóvel e otimiza a entrega de serviços aos beneficiários.
- Competitividade e Aproveitamento do Mercado: Apesar da regra geral de parcelamento visar à ampliação da competitividade e ao melhor aproveitamento do mercado, a especificidade desta contratação indica que a competição e o aproveitamento do mercado não seriam efetivamente prejudicados. O mercado imobiliário na localidade demonstra capacidade de atender a essa demanda específica sem a necessidade de divisão.
- Decisão pelo Não Parcelamento: Ficou claramente justificado que o parcelamento do objeto, neste caso específico, acarretaria prejuízos como a perda de economia de escala e impacto negativo nos resultados pretendidos. Tal decisão está alinhada às práticas do setor econômico do mercado imobiliário, que favorecem a locação de um imóvel com as características e dimensões especificadas no projeto.
- Análise do Mercado: A decisão pelo não parcelamento está solidamente respaldada em uma análise detalhada do mercado imobiliário local, que demonstra ser mais vantajoso e eficiente atender aos requisitos do programa de aluguel social por meio da locação de um único imóvel adequado às necessidades identificadas.

Portanto, a decisão pelo não parcelamento do objeto da contratação se baseia em sólidas justificativas técnicas, econômicas e de mercado, garantindo assim o melhor interesse público e o sucesso do programa de aluguel social.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Este processo de locação de um imóvel destinado ao aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril para o exercício financeiro em vigência. A inclusão deste processo no Plano Anual é resultado de um cuidadoso planejamento que visa atender às necessidades emergentes de moradia para famílias em vulnerabilidade social, conforme delineado pela Lei Municipal nº 038/14.

A decisão de prosseguir com esta contratação específica foi fundamentada na análise de necessidades habitacionais imediatas no município e na visão estratégica de mitigação do déficit habitacional e promoção do bem-estar social. Assim, a locação de



uma propriedade adequada para o programa de aluguel social foi identificada como uma prioridade chave, refletindo a dedicação da Administração Pública na busca de soluções habitacionais sustentáveis e de seu compromisso com o desenvolvimento social e econômico local.

Conforme preconizado pelo art. 18 da Lei nº 14.133, que estabelece a necessidade de alinhamento do processo licitatório com o Plano de Contratações Anual, este processo não só se enquadra no âmbito das ações planejadas para o ano corrente, mas também representa uma etapa crítica na implementação de políticas públicas de inclusão social através do acesso à moradia digna.

Portanto, a execução deste processo licitatório e subsequente locação do imóvel para aluguel social estão alinhados com os objetivos estratégicos do município e com o planejamento financeiro e operacional da Administração Municipal, demonstrando a integração e sinergia entre o planejamento anual de contratações e a execução das políticas públicas voltadas para o atendimento das necessidades imediatas da população em situação de vulnerabilidade.

10. Resultados pretendidos

A contratação da locação de um imóvel destinado ao programa de aluguel social visa atingir resultados multidimensionais, alinhando-se aos princípios e objetivos estipulados pela Lei nº 14.133/2021. Este Estudo Técnico Preliminar tem como fundamento assegurar que a contratação ofereça soluções eficazes e economicamente viáveis para o atendimento das necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, com ênfase no bem-estar das famílias em vulnerabilidade social. Os resultados pretendidos são:

- Adequação à necessidade pública: Conforme estabelece o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a contratação busca garantir a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficácia, dentre outros, visando ao adequado uso dos recursos públicos para o fornecimento de uma solução habitacional digna às famílias em situação de vulnerabilidade, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14.
- Seleção da proposta mais vantajosa: Em alinhamento ao Art. 11, que visa a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, almeja-se escolher a locação de um imóvel que não somente atenda aos requisitos de adequação e habitabilidade, mas também represente a melhor relação custo-benefício, levando em consideração o ciclo de vida do contrato de locação.
- Justiça Competitiva e Igualdade: Observado o princípio de isonomia entre os licitantes, conforme prescrito pelo Art. 11, II da Lei nº 14.133/2021, espera-se promover uma competição justa, atraindo propostas que atendam de maneira eficiente e eficaz às necessidades do projeto de aluguel social.
- Inovação e Desenvolvimento Sustentável: Com base no Art. 11, IV, incentiva-se a adoção de práticas inovadoras e sustentáveis em termos de construção e adaptação do imóvel, buscando contribuir para o desenvolvimento nacional sustentável dentro da esfera local.
- Eficiência no uso dos recursos públicos: Alinhado ao princípio da economicidade, busca-se fazer um uso eficiente dos recursos disponibilizados para o projeto, conforme diretrizes do Art. 11, III, evitando sobrepreços ou superfaturamento, e



garantindo um manejo consciente e responsável do orçamento público.

- Promoção da inclusão social: Atender às expectativas da Secretaria do Trabalho e Assistência Social com a promoção da inclusão social, garantindo moradia digna às famílias beneficiadas, engajando-as em programas de capacitação profissional e geração de renda, e fornecendo um ambiente seguro e adequado que promova seu bem-estar e qualidade de vida.

Conclui-se que a execução da contratação para locação de imóvel destinado ao aluguel social deverá estar alinhada com os preceitos da Lei nº 14.133/2021, garantindo não apenas a atenção às necessidades imediatas das famílias em vulnerabilidade social, mas também o compromisso com a eficiência na gestão dos recursos públicos, a promoção da justiça competitiva, a inovação e o desenvolvimento sustentável.

II. Providências a serem adotadas

Para assegurar a eficácia e a eficiência no processo de locação do imóvel destinado ao aluguel social em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, a Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril – CE deverá adotar as seguintes providências detalhadas:

- Realização de Vistoria do Imóvel: Antes de efetivar a locação, realizar uma vistoria técnica no imóvel para certificar-se de que esteja em conformidade com todos os requisitos de acessibilidade, segurança e habitabilidade. Esta vistoria deverá ser documentada com um laudo técnico.
- Adequação e Acessibilidade: Em caso de necessidade de adaptações para garantir a acessibilidade, segurança e habitabilidade, deverão ser estimados os custos dessas intervenções, incluindo prazo para execução antes da ocupação do imóvel.
- Elaboração de Plano de Manutenção: Desenvolver um plano detalhado de manutenção preventiva e corretiva do imóvel, assegurando a destinação de recursos orçamentários para sua execução, garantindo a integridade física do imóvel e a segurança de seus ocupantes.
- Contratação de Seguros: Avaliar a contratação de seguros que cubram possíveis danos ao imóvel ou a terceiros, garantindo proteção financeira contra imprevistos.
- Capacitação de Equipe: Promover a capacitação dos servidores ou empregados públicos responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato de locação, conforme art. 7º, II da Lei 14.133/2021, visando garantir uma gestão eficiente e alinhada às melhores práticas de administração pública.
- Ajustes Contratuais: Assegurar que o contrato de locação contemple cláusulas específicas para manutenção, reparos necessários e adequações, incluindo os prazos para execução, além de mecanismos de fiscalização e acompanhamento das condições do imóvel.
- Documentação e Regularização: Garantir que toda a documentação necessária para a locação esteja regularizada, incluindo verificações registrais, tributárias e de proprietários, garantindo a legalidade e transparência do processo.
- Monitoramento Contínuo: Estabelecer procedimentos periódicos de avaliação do imóvel e satisfação dos usuários, permitindo ajustes operacionais e de manutenção em tempo hábil.
- Desenvolvimento de Parcerias: Buscar parcerias com outras entidades e organizações para a oferta de serviços complementares aos moradores,



potencializando os benefícios sociais do programa de aluguel social.

Essas providências devem ser adotadas em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021, especialmente os de eficiência, economicidade e busca pelo desenvolvimento nacional sustentável, assegurando o cumprimento dos objetivos propostos pelo programa de aluguel social em Tamboril - CE.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Considerando a natureza da contratação, a locação de um imóvel referente ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril – CE, faz-se necessário avaliar a viabilidade da adoção do sistema de registro de preços, conforme previsto na Lei nº 14.133, de abril de 2021.

Ao analisar as disposições da Lei nº 14.133/2021, observa-se que o sistema de registro de preços está previsto nos artigos 82 a 84, os quais estabelecem diretrizes e condições para sua implementação. No entanto, este mecanismo é mais adequado para contratações que envolvem a aquisição de bens e a prestação de serviços de forma continuada, o que não se aplica diretamente ao caso em tela.

A não adoção do sistema de registro de preços para este processo específico de locação de imóvel justifica-se pelas seguintes razões:

- **Unicidade do Objeto:** A locação do imóvel destinado ao aluguel social tem características únicas que não se compatibilizam com a lógica de fornecimento ou prestação de serviço continuado. A contratação envolve um único imóvel específico, diferentemente de bens e serviços que podem ser fornecidos por diversos agentes econômicos.
- **Inviabilidade de Economia de Escala:** O sistema de registro de preços visa, entre outros objetivos, otimizar as contratações por meio da economia de escala, conforme mencionado no art. 82, VII, da Lei 14.133/2021. No caso da locação de um imóvel específico para atendimento de uma necessidade social pontual, não se observa a possibilidade de aplicação deste princípio.
- **Impossibilidade de Definição de Quantitativos:** A metodologia do registro de preços pressupõe a definição de quantitativos a serem adquiridos ou contratados, conforme estabelece o art. 86 da Lei 14.133/2021. Tal premissa não se aplica ao caso de locação de um imóvel, onde o quantitativo é intrinsecamente singular.
- **Desnecessidade de Adesões Futuras:** O sistema de registro de preços, conforme o art. 86, §2 e §3, prevê a possibilidade de adesão futura de outros órgãos ou entidades da Administração Pública. No presente caso, a natureza do contrato não prevê nem justifica tal possibilidade, tendo em vista ser uma ação local e específica da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril – CE.

Diante do exposto, conclui-se pela não adoção do sistema de registro de preços para a contratação da locação do imóvel destinado ao programa de aluguel social, por não atender aos requisitos e finalidades previstas na Lei nº 14.133/2021. Este entendimento alinha-se aos princípios de eficiência e economicidade previstos no art. 5º da referida Lei, buscando atender à necessidade pública de maneira efetiva e adequada.



13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Conforme estabelecido pelos princípios e diretrizes definidos na Lei nº 14.133/2021, que regula as licitações e contratos administrativos denominados como Lei de Licitações e Contratos, consideramos a vedação da participação de empresas na forma de consórcio para o processo de locação de um imóvel referente ao aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE.

Esta decisão se apoia, principalmente, na necessidade de assegurar tratamento equânime aos licitantes e na premissa de se evitar sobreposição de responsabilidades que podem advir da participação de consórcios, conforme delineado no art. 15 da Lei nº 14.133/2021. Este artigo, ainda que permita a participação de empresas em consórcio sob determinadas condições, também ressalta a possibilidade da Administração Pública em vedar tal participação, desde que devidamente justificada.

Na situação específica da locação de imóvel para aluguel social em Tamboril - CE, consideramos que a simplificação do processo licitatório via vedação da participação de empresas em consórcio é fundamental para:

- Agilizar o processo de seleção e contratação, dada a importância e a urgência do serviço de assistência social a ser prestado;
- Minimizar os riscos operacionais e administrativos relacionados à divisão de responsabilidades entre membros de um consórcio, facilitando assim a gestão contratual e a fiscalização do cumprimento das obrigações por parte da empresa locadora;
- Garantir maior transparência e possibilidade de controle por parte da comunidade local e órgãos de fiscalização, tendo em vista a relação direta entre a Administração Pública e a empresa contratada;
- Evitar a complexidade adicional em casos de litígio ou inadimplência por parte de um dos membros do consórcio, o que poderia atrasar ou mesmo inviabilizar a prestação do serviço de aluguel social.

Portanto, baseando-nos no princípio da eficiência, previsto na Lei nº 14.133/2021, e na especificidade do objeto contratual, que não justifica a complexidade decorrente de arranjos consorciados, decidimos pela vedação da participação de empresas na forma de consórcio. Tal posição é essencial para a garantia do interesse público e para a adequada execução do contrato, a fim de atender com a máxima eficácia às necessidades da população em vulnerabilidade social em Tamboril - CE.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Consoante ao disposto na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, é imperativo considerar a adoção de medidas mitigadoras no curso da locação do imóvel para aluguel social, alinhadas às diretrizes de sustentabilidade e proteção ambiental. A legislação vigente enfatiza a relevância da adoção de práticas que promovam o desenvolvimento nacional sustentável, princípio este que se estende à execução contratual, produção, e ao uso dos recursos naturais de maneira consciente e responsável.

No âmbito da locação de imóveis para fins sociais, medidas mitigadoras adequadas



devem ser articuladas para assegurar o cumprimento deste princípio, concluindo:

- **Eficiência Energética:** Implementar soluções que promovam a economia energética e utilizem fontes renováveis de energia, visando reduzir o consumo energético do imóvel.
- **Gestão de Resíduos:** Desenvolver e aplicar um plano eficaz de gestão de resíduos que contemple a redução, reutilização, reciclagem e a correta disposição dos resíduos gerados, mitigando impactos ao meio ambiente.
- **Uso Racional de Água:** Instalar sistemas de reaproveitamento de água da chuva e tratamento de águas cinzas, além de adotar dispositivos economizadores de água, para promover o uso responsável deste recurso.
- **Construção e Manutenção Sustentáveis:** Priorizar materiais de construção e de acabamento sustentáveis, bem como práticas que minimizem os impactos ambientais na manutenção do imóvel.
- **Capacitação e Conscientização:** Realizar programas de capacitação e sensibilização para os ocupantes e gestores do imóvel sobre práticas sustentáveis e cuidados com o meio ambiente.

Essas medidas alinham-se ao esperado pela Lei 14.133/2021 em seu artigo 8º, incidente sobre a obrigação de fomentar o desenvolvimento nacional sustentável em todas as contratações públicas. Está implicitamente sugerido, portanto, que as práticas contratadas e executadas devem propender pela preservação da qualidade ambiental e redução de impactos negativos.

Além disso, cabe ressaltar a importância do monitoramento contínuo e da avaliação do desempenho ambiental do imóvel locado, a fim de assegurar a efetividade das medidas implementadas e permitir ajustes conforme necessário. Tal enfoque assegura não apenas a conformidade com a legislação, mas também contribui para a promoção de uma sociedade mais justa e responsável em termos ambientais.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após criteriosa análise do Estudo Técnico Preliminar, levando em consideração as disposições da Lei nº 14.133/2021 e seus preceitos de planejamento, economicidade, eficiência, e desenvolvimento sustentável, posicionamo-nos favoravelmente quanto à viabilidade e razoabilidade da contratação para locação de um imóvel destinado ao programa de aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14 junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE.

Em conformidade com o inciso I do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, identificou-se claramente a necessidade da contratação, considerando o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. A locação deste imóvel específico é fundamental para promover as condições de habitabilidade adequadas às famílias em situação de vulnerabilidade social, oferecendo-lhes não só um teto, mas também dignidade e esperança de dias melhores.

Conforme o levantamento de mercado indicado no inciso V do § 1º do art. 18 da mesma lei, foram analisadas as alternativas possíveis, e a escolha da solução de locação se apresentou como a mais técnica e economicamente viável, permitindo



rápida implementação do programa em benefício da população-alvo.

A estimativa do valor da contratação, fundamentada nos princípios da economicidade e eficiência, alinhada ao inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, demonstra compatibilidade com os valores praticados pelo mercado, consolidando a razoabilidade da contratação.

O alinhamento da contratação com o planejamento estratégico da Administração Pública manifesta-se evidente, conforme disposto no inciso II do § 1º do art. 18. Este alinhamento garante que a contratação contribua diretamente para o atendimento das metas estabelecidas em prol do bem-estar social e da redução do déficit habitacional no município de Tamboril - CE.

Ademais, o II do art. 11 frisa a garantia do tratamento isonômico entre os licitantes e a justa competição, enfatizando que o processo de seleção será conduzido de maneira transparente e equitativa, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

A consideração dos possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras destaca a preocupação com o desenvolvimento sustentável, em conformidade com a política de responsabilidade socioambiental preconizada pela lei em seu preâmbulo e objetivos.

Em síntese, toda a análise perpetrada e os estudos realizados evidenciam a absoluta viabilidade e a profunda razoabilidade da contratação proposta, estando esta em plena conformidade com os princípios e diretrizes da Lei nº 14.133/2021. Assim, recomenda-se a prossecução do processo licitatório para a consecução deste objetivo público iminente e legítimo.

Tamboril / CE, 3 de abril de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA
PRESIDENTE