



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº
0000820240401000220**

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação de um imóvel para locação, destinado ao aluguel social, emerge como uma resposta essencial às demandas sociais e habitacionais identificadas junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE. A fundamentação para tal necessidade apoia-se na constatação de um grupo significativo de famílias em situação de vulnerabilidade social no município, as quais enfrentam dificuldades para acessar moradias adequadas, seguras e que proporcionem condições dignas de habitabilidade.

Em observância à Lei Municipal nº 038/14 e alinhado aos princípios da eficiência, da moralidade e do interesse público, conforme estipulado pela Lei 14.133/2021, a contratação deste imóvel busca, primordialmente, garantir o direito à moradia para famílias que se encontram em situações emergenciais, seja por desastres naturais, situações de risco ou quaisquer outras circunstâncias que comprometam sua segurança e bem-estar. A proposta é, portanto, não somente proporcionar abrigo temporário, mas também promover a inclusão social e o acesso dessas famílias a serviços públicos essenciais, como saúde, educação e transporte, contribuindo assim para sua reintegração social e econômica.

O imóvel a ser locado deve atender a critérios específicos de habitabilidade e acessibilidade, não estando localizado em áreas de risco ou que contrariem preceitos legais e ambientais, garantindo, deste modo, a segurança e o bem-estar dos beneficiários do programa de aluguel social. Este requisito alinha-se diretamente ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável, tal como preconizado no art. 5º da Lei 14.133/2021, promovendo práticas que respeitam tanto os direitos sociais quanto o meio ambiente.

Portanto, a contratação do aluguel de um imóvel adequado emerge como uma iniciativa fundamental para assegurar um ambiente de moradia condizente com as necessidades das famílias atendidas, mitigando, assim, uma problemática social de considerável magnitude e reforçando o compromisso da Administração Pública com o bem-estar e a dignidade humana. Este esforço reflete o compromisso da Prefeitura Municipal de Tamboril com a concretização de políticas públicas efetivas que visam ao atendimento das necessidades mais prementes de sua população, em conformidade com os preceitos legais e princípios que norteiam a administração pública.

2. Área requisitante



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

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Com o objetivo de assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, a contratação de um imóvel destinado ao aluguel social, em conformidade com a Lei Municipal N° 038/14 e a Lei n° 14.133 de abril de 2021, deve ser fundamentada em requisitos técnicos, legais e de sustentabilidade bem definidos. Estes requisitos são essenciais para garantir não apenas o atendimento da necessidade pública específica, mas também para assegurar a aderência às práticas de gestão ambientalmente responsáveis, sociais e econômicas. Para tanto, é imprescindível estabelecer padrões mínimos de qualidade e desempenho que reflitam tanto as especificidades do serviço a ser contratado quanto o interesse público envolvido.

Requisitos Gerais

A contratação deverá contemplar um imóvel que garanta condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade, e acessibilidade. Este imóvel não deve estar localizado em áreas de preservação ambiental, áreas de risco ou áreas irregulares, devendo ainda oferecer facilidade de acesso aos serviços públicos essenciais como saúde, educação e transporte.

Requisitos Legais

O processo de contratação deverá observar as disposições legais aplicáveis, em especial aquelas estabelecidas na Lei 14.133/2021, garantindo os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, e eficiência. Além disso, a contratação deve estar em consonância com a Lei Municipal N° 038/14, observando todas as especificações técnico-legais para a realização do aluguel social em Tamboril - CE.

Requisitos de Sustentabilidade

O imóvel a ser contratado deverá atender a critérios de sustentabilidade ambiental, tais como eficiência energética, adequação climática, e gestão eficiente dos recursos hídricos. Além disso, deve-se priorizar imóveis que promovam a minimização de impactos ambientais negativos e que possuam sistemas de gestão de resíduos sólidos.

Requisitos da Contratação

A contratação deverá prever a locação de um imóvel por um período mínimo de 6 meses, com possibilidade de revisão e renovação conforme a necessidade e a disponibilidade orçamentária, garantindo o atendimento aos beneficiários do programa de aluguel social. Deve ser assegurado que o imóvel seja entregue em condições adequadas de uso, sem necessidade imediata de reparos ou adaptações significativas.



Para o atendimento efetivo da necessidade pública identificada, é essencial que os requisitos da contratação sejam claros, objetivos e suficientemente detalhados, sem, contudo, serem excessivamente restritivos ao ponto de limitar a competição. Sendo assim, os seguintes requisitos são considerados essenciais para a contratação:

- Localização em área que não seja de risco ou proteção ambiental;
- Condições estruturais que garantam segurança, habitabilidade e salubridade aos ocupantes;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Proximidade a serviços essenciais, conforme identificado no levantamento de mercado e estudo de localização;
- Conformidade com as exigências legais e normativas aplicáveis, incluindo as disposições da Lei 14.133/2021 e da Lei Municipal N° 038/14;
- Atendimento a critérios de sustentabilidade ambiental.

Estes requisitos visam assegurar que a contratação resulte não só na obtenção de um imóvel adequado ao programa de aluguel social de Tamboril - CE, mas também em uma solução econômica, eficiente e ambientalmente responsável.

4. Levantamento de mercado

Este levantamento de mercado tem como finalidade investigar as principais soluções de contratação de um imóvel para o aluguel social, em linha com a Lei Municipal nº 038/14, voltado para a Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE. As soluções identificadas englobam:

- Contratação direta com o fornecedor: Esta opção envolve a negociação direta entre a Prefeitura Municipal de Tamboril e os proprietários de imóveis, possibilitando uma averiguação detalhada das condições de habitabilidade e salubridade dos imóveis disponíveis, além de facilitar negociações de valores de aluguel adaptados às necessidades públicas.
- Contratação através de terceirização: Esta modalidade inclui a contratação de uma empresa especializada na gestão de propriedades, que se encarregaria de identificar, negociar e gerenciar os imóveis para aluguel social, potencialmente otimizando o processo de seleção e a manutenção dos padrões de qualidade exigidos.
- Formas alternativas de contratação: Podem incluir parcerias público-privadas (PPPs) para a construção ou reforma de imóveis com o objetivo específico de serem usados no programa de aluguel social, o que poderia representar uma solução de longo prazo para aumento da disponibilidade de moradias adequadas.

Após análise das soluções disponíveis, a contratação direta com o fornecedor emerge como a mais adequada para atender às necessidades específicas dessa contratação, considerando a necessidade de garantir a habitabilidade e a acessibilidade dos imóveis para famílias em situação de vulnerabilidade social. Esta opção oferece maior controle sobre as condições dos imóveis e permite uma negociação direta que pode resultar em termos financeiros mais favoráveis ao interesse público. Além disso, a flexibilidade na escolha dos imóveis possibilita um ajuste mais preciso à demanda real e à localização estratégica em relação aos serviços públicos essenciais, conforme delineado no estudo de localização preferencial.



O alinhamento dessa solução com os princípios da Lei 14.133/2021, especialmente no que se refere à economicidade, eficiência e eficácia, reforça sua viabilidade. A possibilidade de otimizar recursos financeiros, adequar a contratação às necessidades reais e garantir a adequação dos imóveis às exigências legais e sociais torna a contratação direta a opção mais estratégica e sustentável para a Administração Pública e para os beneficiários do programa de aluguel social.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) para a locação de um imóvel destinado ao aluguel social junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, fundamenta-se na meticulosa avaliação de conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133 de abril de 2021. A escolha desta alternativa como a solução mais adequada existente no mercado baseia-se em um conjunto de critérios rigorosamente alinhados às necessidades identificadas, garantindo, assim, a assertividade da resposta às demandas sociais em questão.

Primeiramente, é fundamental destacar que a solução engloba não somente a adequação física e estrutural do imóvel, mas também a sua localização estratégica para facilitar o acesso dos beneficiários aos serviços públicos essenciais. Este aspecto está em perfeita consonância com o Art. 18, incisos I e V da Lei 14.133/2021, que preconizam a necessidade de um planejamento meticuloso que considere todas as variáveis relevantes para a contratação, bem como a análise de mercado para fundamentar a escolha pela solução mais eficiente e econômica disponível.

A opção pela locação deste imóvel foi determinada após um comparativo extenso e aprofundado de todas as alternativas disponíveis no mercado, tal como orienta o Art. 23 da Lei 14.133/2021, que exige a compatibilidade do valor estimado da contratação com os valores praticados pelo mercado. Isso significa que a escolha não foi apenas fundamentada na disponibilidade imobiliária, mas também na análise de custo-benefício, eficácia da localização e adequação às necessidades específicas do programa de aluguel social, visando assegurar a maximização dos recursos públicos em benefício da população atendida.

A solução proposta também considera a sustentabilidade econômica e a eficiência no uso dos recursos públicos, alinhando-se ao princípio da economicidade e eficiência, conforme estabelecido no Art. 5º da Lei 14.133/2021. A escolha do imóvel foi, portanto, justificada pela sua capacidade de atender plenamente às necessidades do objeto contratado, sem incorrer em despesas desproporcionais ou desnecessárias ao erário, assegurando ao mesmo tempo um espaço adequado e seguro para os beneficiários.

Além disso, a adequação do imóvel às demandas da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE e sua conformidade com a legislação municipal específica, atestam a observância aos princípios da legalidade e da eficiência. Tal conformidade reforça a justificativa para a escolha desta solução como a mais adequada entre as disponíveis no mercado, garantindo o cumprimento não só das exigências legais como dos objetivos sociais do programa de aluguel social.

Em suma, a solução adotada neste ETP, concernente à locação de um imóvel para fins de aluguel social, representa a opção mais adequada existente no mercado, conforme



evidenciado pelas análises técnicas e jurídicas embasadas na Lei nº 14.133/2021. Esta escolha reflete um equilíbrio entre economicidade, eficiência e eficácia, visando atender às necessidades da população de forma sustentável e responsável.

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

A decisão pelo não parcelamento do objeto da contratação "Locação de um imóvel referente ao aluguel social" para a Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, apesar da orientação geral da Lei nº 14.133/2021 que favorece o parcelamento para aumentar a competitividade e o aproveitamento do mercado, baseia-se em uma análise criteriosa dos seguintes aspectos:

1. **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A análise técnica demonstrou que o objeto da licitação, sendo a locação de um imóvel para fins de aluguel social, não é tecnicamente divisível sem comprometer sua funcionalidade e os resultados pretendidos pela Administração. A natureza do objeto exige a integridade da solução para atender às necessidades das famílias em situação de vulnerabilidade social.
2. **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto em lotes ou parcelas distintas implicaria em desafios logísticos e operacionais significativos, podendo comprometer a qualidade e a eficácia do programa de aluguel social. Além disso, a gestão de múltiplos contratos e imóveis dispersos poderia exigir mais recursos administrativos, reduzindo a eficiência da ação social.
3. **Economia de Escala:** Considerações sobre economia de escala indicam que o parcelamento resultaria em um aumento proporcional dos custos operacionais e



administrativos, superando os benefícios da divisão. Alocar recursos para a locação de um único imóvel que atenda às especificações necessárias é mais vantajoso econômica e operacionalmente.

4. **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Embora o parcelamento possa teoricamente ampliar a base de fornecedores competindo pelo edital, neste caso específico, a natureza do serviço e as demandas específicas para o imóvel do aluguel social limitam o escopo de fornecedores capazes de atender integralmente aos requisitos. Assim, o não parcelamento favorece a seleção de uma proposta que efetivamente atenda às necessidades do programa.
5. **Decisão pelo Não Parcelamento:** A decisão de não parcelar o objeto foi tomada com base em um estudo detalhado, considerando as necessidades específicas da Secretaria do Trabalho e Assistência Social e as particularidades do programa de aluguel social. A análise concluiu que o parcelamento acarretaria prejuízos, como perda de economia de escala e possíveis impactos negativos nos resultados pretendidos.
6. **Análise do Mercado:** Uma análise do mercado imobiliário em Tamboril - CE, focada nas regiões de interesse para o programa de aluguel social, apoiou a decisão pelo não parcelamento. A pesquisa indicou uma oferta limitada de imóveis que atendem simultaneamente aos critérios de localização, acessibilidade, e adequação para o público-alvo, reforçando a viabilidade de concentrar esforços na locação de um único imóvel que cumpra todos os requisitos.

Portanto, conclui-se que o não parcelamento do objeto da contratação é a estratégia que mais atende aos interesses da Administração Pública e do público beneficiário do programa de aluguel social em Tamboril - CE, garantindo a maior eficiência, economicidade, e eficácia da política pública em questão.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Em observância aos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente aos artigos 18, inciso I, e 12, inciso VII, este processo de contratação de um imóvel referente ao aluguel social, em conformidade com a Lei Municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, manifesta pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da entidade para o exercício financeiro em questão. A inclusão deste projeto no referido plano evidencia um planejamento estratégico cuidadoso que prioriza a eficácia na aplicação dos recursos públicos, ao mesmo tempo que visa atender às necessidades emergenciais de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social no município de Tamboril - CE.

A seleção deste processo, como parte integrante do Plano de Contratações Anual, resulta de uma análise minuciosa das demandas da comunidade e do compromisso da administração pública municipal com o desenvolvimento sustentável e a inclusão social. Esta análise levou em consideração não somente as disposições legais pertinentes e os objetivos de longo prazo da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, mas também o imperativo de promover uma gestão fiscal responsável e transparente. Portanto, esta contratação não apenas atende ao interesse público de proporcionar habitação digna às famílias em situação de emergência, mas também segue um planejamento estratégico tangível e alinhado com as metas e diretrizes orçamentárias definidas para o exercício financeiro vigente.



Consequentemente, assegura-se que o processo de contratação está em conformidade com as exigências de planejamento, racionalização das contratações públicas e alinhamento estratégico com as leis orçamentárias, conforme preconiza a Lei 14.133/2021. Este alinhamento destaca o comprometimento da Prefeitura Municipal de Tamboril com a legalidade, a eficiência e a transparência na gestão dos recursos públicos, bem como com a resposta efetiva às demandas sociais do município.

10. Resultados pretendidos

Com a contratação de um imóvel destinado ao aluguel social, em consonância com a Lei Municipal nº 038/14, junto à Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, e seguindo os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133, de abril de 2021, espera-se alcançar um conjunto de resultados que refletem a efetividade e a eficiência administrativa, além da promoção do bem-estar da população vulnerável do município. Estes resultados se alinham aos objetivos da administração pública, conforme delineado nos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, entre outros, estipulados tanto pela Lei 14.133 quanto pelas normativas locais.

Garantia de Acesso à Moradia Digna: O principal resultado pretendido com esta contratação é garantir o acesso à moradia para famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo assim uma melhoria significativa na qualidade de vida dessas pessoas, conforme o objetivo programático da política de aluguel social. Isso se alinha ao princípio do interesse público e promove o desenvolvimento nacional sustentável, como preconizado pela Lei nº 14.133.

Promoção da Igualdade e Inclusão Social: Através da implementação do aluguel social, busca-se também promover a igualdade e a inclusão social, oferecendo a famílias de baixa renda a possibilidade de acessar uma habitação digna, o que se reflete positivamente no acesso a outras dimensões de cidadania, como educação, saúde e trabalho. Além disso, a escolha criteriosa do imóvel, baseada nos princípios de eficiência e economicidade, impulsiona o uso racional dos recursos públicos.

Conformidade com o Planejamento e a Legislação: A contratação se propõe a estar totalmente alinhada com o planejamento estratégico da administração pública municipal, garantindo que as ações estejam em conformidade com as leis orçamentárias, com a Lei Municipal nº 038/14 e com a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021). Esse alinhamento assegura, além da legalidade, a transparência e a motivação das decisões administrativas.

Otimização dos Recursos Públicos: Espera-se, com a implementação deste contrato, um uso otimizado dos recursos públicos, avaliando o ciclo de vida do contrato e utilizando as disposições da Lei nº 14.133 para garantir a escolha mais vantajosa para a administração. A economicidade é um objetivo central, que visa não apenas a redução de custos imediatos, mas também a promoção de um impacto social positivo sustentável.

Incentivo à Inovação e à Sustentabilidade: Em consonância com o art. 11, inciso IV da Lei nº 14.133, a contratação de um imóvel para aluguel social buscará também incentivar práticas inovadoras e sustentáveis, seja na seleção do imóvel, seja na gestão



do contrato, estimulando assim o desenvolvimento nacional sustentável e a adoção de soluções que contribuam para a preservação ambiental e a responsabilidade social.

Em suma, os resultados pretendidos abrangem não somente a satisfação imediata da necessidade de alocação habitacional para populações em vulnerabilidade social, mas também a promoção de valores fundamentais à administração pública como a transparência, a legalidade, a eficiência e a promoção do desenvolvimento sustentável, tudo em conformidade com os mandamentos da Lei nº 14.133 e as diretrizes locais.

11. Providências a serem adotadas

O sucesso da contratação para o aluguel social, conforme delineado nesta proposta e em concordância com os princípios e requisitos da Lei 14.133/2021, depende da implementação de um conjunto de providências estratégicas e operacionais detalhadamente planejadas. Listamos abaixo as providências a serem adotadas:

1. **Formação de Equipe de Gestão Contratual:** Designar um grupo de servidores qualificados, de acordo com o Art. 7º da Lei 14.133/2021, responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato. Esta equipe deverá possuir conhecimentos específicos sobre contratações públicas e sobre a lei municipal nº 038/14.
2. **Capacitação Técnica:** Providenciar capacitação técnica para os membros da equipe de gestão contratual e demais servidores envolvidos, focando em aspectos da Nova Lei de Licitações (Lei 14.133/2021), com ênfase especial em contratações para fins de assistência social.
3. **Elaboração de Termo de Referência:** Elaborar um Termo de Referência detalhado, conforme orientado pelo Art. 18, I e II, da Lei 14.133/2021, o qual deverá conter todas as especificações técnicas do imóvel a ser locado, critérios de seleção, condições de execução e cláusulas contratuais claras e objetivas.
4. **Realização de Pesquisa de Mercado:** Efetuar um levantamento de mercado robusto para entender o cenário atual de imóveis disponíveis que atendam às exigências determinadas, garantindo que a estimativa de valor esteja alinhada aos preços de mercado e conforme o Art. 23 da Lei 14.133/2021.
5. **Implementação de Medidas de Acesso Público:** Assegurar que todos os procedimentos e documentos relacionados à contratação sejam publicizados em conformidade com os princípios da publicidade e transparência, acatando o Art. 5º da Lei 14.133/2021.
6. **Análise de Riscos e Elaboração de Planos de Mitigação:** Conduzir uma análise de riscos detalhada, visando identificar potenciais obstáculos ao sucesso da contratação e ao atendimento das necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril - CE, acompanhados de planos de ação para sua mitigação.
7. **Revisão Jurídica:** Submeter todos os documentos preparatórios, especialmente o Termo de Referência e o contrato, a uma revisão jurídica detalhada para garantir sua conformidade com a legislação vigente.
8. **Estabelecimento de Canais de Comunicação:** Desenvolver e manter canais de comunicação eficazes entre a equipe de gestão do contrato, a Secretaria do Trabalho e Assistência Social e os fornecedores, para assegurar o fluxo contínuo de informações e solução de possíveis dúvidas ou problemas.
9. **Monitoramento e Avaliação:** Estabelecer mecanismos de monitoramento e avaliação contínuos do contrato, garantindo que os objetivos contratuais estejam



sendo alcançados e que o imóvel locado atende às necessidades dos beneficiários do programa de aluguel social.

10. **Plano de Ação para Revisões Contratuais:** Preparar um plano de ação que permita revisões periódicas do contrato, considerando possíveis ajustes relacionados à ampliação ou redução da demanda pelo serviço de aluguel social, assim como mudanças nas condições de mercado.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Em consonância com as disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que regula as licitações e contratos administrativos, e após análise detalhada das especificidades do objeto da contratação em questão - a locação de um imóvel referente ao aluguel social em Tamboril - CE, justifica-se a não adoção do sistema de registro de preços por diversos fatores pertinentes e fundamentados nos princípios e diretrizes estabelecidos pela referida legislação.

Primeiramente, o Art. 83 da Lei 14.133/2021 esclarece que a existência de preços registrados não obriga a Administração a contratar, facultando a realização de licitação específica para a aquisição pretendida, desde que devidamente motivada. No caso do aluguel social, a especificidade do objeto - um imóvel com características particulares e vinculado a finalidades sociais expressas - não se adequa eficientemente ao modelo de registros de preços, visto que requer a avaliação de condições singulares que vão além do critério de menor preço, envolvendo aspectos sociais, de localização, acessibilidade, e adequação às necessidades das famílias atendidas, os quais dificilmente seriam contemplados de forma satisfatória por meio de um sistema de registro de preços.

Além disso, segundo o Art. 23 da mesma Lei, o valor estimado da contratação deve ser compatível com os valores praticados pelo mercado. Dado o caráter único e a especificidade do objeto de contrato - locação de imóvel para aluguel social - a variabilidade de preços no mercado imobiliário e a necessidade de adequação às exigências legais e sociais, tornam impraticável estabelecer um valor fixo ou uma tabela de preços que poderiam ser aplicados universalmente, como propõe o sistema de registro de preços.

Outro aspecto relevante é a natureza do objeto contratado, que não se enquadra na periodicidade ou na continuidade que poderiam justificar o uso do sistema de registro de preços, conforme descrito no Art. 86 da Lei 14.133/2021, que discorre sobre a realização do procedimento público de intenção de registro de preços. A locação de um imóvel para aluguel social é uma ação pontual e adaptada às necessidades emergenciais da população vulnerável, não caracterizando uma demanda contínua ou previsível que justificaria a implementação de um registro de preços.

Por fim, a adoção de um sistema de registro de preços poderia comprometer a agilidade e a flexibilidade necessárias à administração para responder prontamente às demandas urgentes de assistência social. A rigidez do sistema poderia limitar a capacidade do município de negociar as condições mais vantajosas e imediatas que atendam às especificidades do programa de aluguel social.

Portanto, considerando-se os princípios da eficiência, da economicidade e do



atendimento ao interesse público, previstos no Art. 5º da Lei 14.133/2021, a não adoção do sistema de registro de preços para a locação de imóvel para o aluguel social justifica-se pela natureza única do objeto, pela necessidade de agilidade e flexibilidade na contratação e pelas peculiaridades do mercado imobiliário que influenciam diretamente na contratação em questão.

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

Com base nas disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece as normas gerais de licitação e contratação pública, somos levados a posicionar-nos contra a participação de empresas na forma de consórcio para a contratação 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, por motivos técnico-jurídicos consistentes.

Primeiramente, o Art. 15 da Lei 14.133/2021 possibilita a participação de empresas em consórcio em licitações públicas, desde que observadas certas normas, como a comprovação de compromisso de constituição de consórcio e a indicação da empresa líder, entre outras. Entretanto, a lei também estabelece que tais participações devem estar estritamente alinhadas com os objetivos de selecionar a proposta mais vantajosa e assegurar o tratamento isonômico entre os licitantes, conforme explicitado no Art. 11.

A decisão de vedar a participação de empresas na forma de consórcio para este caso específico está fundamentada na necessidade de garantir a maior eficiência e eficácia do contrato de aluguel social, considerando a natureza do serviço e os objetivos socioeconômicos envolvidos. A simplicidade administrativa do contrato e a agilidade na sua execução são fatores preponderantes que justificam a exclusão de arranjos complexos como os consórcios, que poderiam, em teoria, dificultar ou atrasar a entrega do objeto contratado devido à necessidade de coordenação entre as partes consorciadas.

Ademais, conforme o Art. 14 da Lei 14.133/2021, existem restrições claras quanto à participação de certas entidades e indivíduos em licitações e contratos, visando evitar conflitos de interesse e garantir a integridade na administração pública. Embora este artigo não proíba explicitamente consórcios, destaca a importância de transparência e probidade, princípios que podem ser mais facilmente controlados em arranjos contratuais mais diretos.

Portanto, tendo em vista a intenção de assegurar um processo licitatório transparente, justo e eficiente, que atenda de forma direta e eficaz às necessidades da população vulnerável de Tamboril - CE, somos contra a participação de empresas na forma de consórcio neste processo específico de locação. Essa posição visa promover a melhor execução possível do contrato, em linha com os princípios da eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável, reiterando o compromisso do poder público com a gestão eficiente dos recursos e o bem-estar social, conforme preconizado pela Lei 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras



Em consonância com os princípios e disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, especificamente o que se refere à sustentabilidade e ao desenvolvimento nacional sustentável, a presente seção aborda as medidas mitigadoras que serão adotadas pela Prefeitura Municipal de Tamboril, sem a citação direta dos possíveis impactos ambientais, em prol da realização do projeto de aluguel social. Estas medidas têm como objetivo promover práticas que assegurem a preservação ambiental, a utilização racional dos recursos e a minimização de qualquer dano ao meio ambiente.

- Implementação de iniciativas de eficiência energética no imóvel, visando a redução do consumo de energia, compatível com os princípios de economicidade e eficiência preconizados no art. 5º da Lei 14.133/2021.
- Adoção de sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos produzidos pelo imóvel, fomentando práticas sustentáveis em alinhamento com a logística reversa e a gestão adequada de resíduos sólidos, reforçando a observância ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável.
- Utilização de materiais de construção e acabamento ecoeficientes, oriundos de cadeias produtivas que comprovadamente adotam práticas de sustentabilidade, em sintonia com o estímulo à inovação e ao desenvolvimento nacional propugnado pelo art. 3º, IV e art. 11 da Lei 14.133/2021.
- Desenvolvimento e implementação de um plano de gestão de recursos hídricos, que incorpore sistemas de reuso de água, reduzindo o consumo e minimizando a demanda sobre os recursos hídricos disponíveis.
- Capacitação e sensibilização dos ocupantes do imóvel e da equipe de gestão para a adoção de práticas sustentáveis dentro do espaço locado, garantindo a perpetuação da cultura de sustentabilidade e a responsabilidade ambiental.
- Estabelecimento de critérios para a manutenção e conservação do imóvel que priorizem práticas menos danosas ao meio ambiente, como o uso de produtos de limpeza ecológicos e a adoção de paisagismo que não afete negativamente a biodiversidade local.

Estas medidas se alinham estrategicamente ao planejamento proposto pela Lei nº 14.133/2021, as quais buscam garantir não somente a eficiência e eficácia administrativa, mas também a promoção de um desenvolvimento sustentável e responsável, refletindo diretamente no bem-estar da comunidade atendida e na preservação do meio ambiente para as gerações futuras.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A análise do processo de contratação para o aluguel social, em observância à Lei Municipal nº 038/14 e em consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133 de 2021, permite concluir favoravelmente quanto à sua viabilidade e razoabilidade. A fundamentação para tal posicionamento baseia-se em vários aspectos especificados pela Lei 14.133, que são pertinentes ao caso em análise.

Primeiramente, a necessidade de garantir acesso a moradia segura para famílias em situações emergenciais, conforme delineado pela demanda da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Tamboril – CE, está plenamente alinhada com o objetivo de promover o desenvolvimento nacional sustentável (Art. 5º da Lei 14.133). Ao proporcionar habitação adequada, o projeto contribui significativamente para a



elevação da qualidade de vida e para a inclusão social das famílias beneficiadas.

Além disso, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) evidenciou a compatibilidade da ação com a demanda existente e futura, o que demonstra planejamento adequado e observância ao princípio da eficiência, conforme determina o Art. 18 da Lei 14.133. Esse planejamento assegura a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, alinhando as necessidades sociais aos recursos disponíveis de maneira otimizada.

A localização preferencial do imóvel, com fácil acesso a serviços públicos essenciais, também reflete a observância ao princípio da eficácia, garantindo não apenas o cumprimento do objetivo de prover moradia, mas também assegurando que os beneficiários tenham acesso a uma rede de suporte que favoreça sua inserção social e econômica (Art. 5º e Art. 18 da Lei 14.133). Essa estratégia corrobora com a busca por um resultado que ultrapasse a simples contratação, mirando o bem-estar e desenvolvimento integral dos indivíduos assistidos.

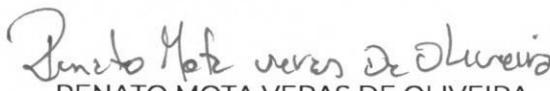
Em termos de economicidade e eficiência no uso dos recursos públicos, o processo de levantamento de mercado indicou que a escolha pelo aluguel social como política pública é não apenas viável, mas altamente recomendada. As estimativas de custos e a análise de mercado realizada, em conformidade com o Art. 23 da Lei 14.133, revelam que a contratação proposta se mostra compatível com os valores praticados no mercado local, respeitando a diretriz de buscar a melhor relação custo-benefício para a Administração Pública.

Por fim, a estrutura de gestão e fiscalização proposta no ETP contempla o princípio da segregação de funções (Art. 7º da Lei 14.133), reduzindo significativamente riscos de conflito de interesses e aumentando a transparência e a integridade do processo de contratação.

Com base em todos esses aspectos, conclui-se que a contratação do aluguel social apresenta viabilidade técnica, econômica e social, estando em perfeita harmonia com os princípios administrativos e com os objetivos da Lei 14.133 de 2021. Portanto, recomenda-se a continuidade do processo de contratação, sob o entendimento de que este atende não apenas as necessidades imediatas da população em situação de vulnerabilidade, mas também promove um investimento estratégico em desenvolvimento social e sustentabilidade a longo prazo.

Tamboril / CE, 3 de abril de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA
PRESIDENTE