

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 053.2024-SAS

#### 1. Introdução

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) visa fundamentar a contratação da locação de imóvel situado na Rua Walter Brasileiro, nº 48, Bairro Omega, no município de São Gonçalo do Amarante, Ceará. A contratação é promovida pela Secretaria de Assistência Social, com a finalidade de oferecer aluguel social para a moradia da família da Sra. Karla Gomes Ribeiro, que se encontra em situação de vulnerabilidade social. Esta iniciativa observa os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente em relação ao interesse público, economicidade e eficiência da gestão pública. O documento apresenta a análise detalhada das necessidades, soluções existentes no mercado, alinhamento com o planejamento estratégico do município e a descrição dos resultados esperados, ressaltando a urgência e relevância social da medida.

#### 2. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa atender a necessidade emergencial de abrigo da família da Sra. Karla Gomes Ribeiro, que se encontra em situação de extrema vulnerabilidade social. Essa demanda surge da obrigação do poder público, através da Secretaria de Assistência Social de São Gonçalo do Amarante, de garantir o direito à moradia digna, contribuindo para a promoção da justiça social e da qualidade de vida das pessoas em condições de risco.

O problema a ser resolvido é a ausência de um local seguro e habitável para a moradia da família mencionada, cuja situação atual compromete sua segurança e bem-estar. Assim, a locação do imóvel situado na Rua Walter Brasileiro, Nº 48, no Bairro Omega, é de interesse público, na medida em que viabiliza uma solução rápida e eficaz para garantir o cumprimento dos direitos básicos e fundamentais desta família.

Adicionalmente, o local escolhido favorece o acesso aos principais serviços essenciais, permitindo que a família se beneficie da infraestrutura urbana já disponível e, conseqüentemente, facilitando o acompanhamento e atendimento contínuo por parte das políticas públicas de assistência social. A escolha do imóvel levou em consideração critérios de acessibilidade, segurança e adequação às necessidades da composição familiar, destacando a atuação proativa e responsável da administração pública frente ao caso.

#### 3. Área requisitante



| Área requisitante                     | Responsável              |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Fundo Municipal de Assistência Social | VITÓRIA CAVALCANTE BRAGA |

#### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para contratação da Locação de imóvel situado na rua Walter Brasileiro, N°48, bairro Omega, no município de São Gonçalo do Amarante. CE, pela secretaria de assistência social, com a finalidade de aluguel social para a moradia da família da sra. Karla Gomes Ribeiro, os seguintes requisitos se fazem necessários:

- Localização estratégica e acessível, situada na Rua Walter Brasileiro, N° 48, Bairro Omega, São Gonçalo do Amarante - CE, assegurando proximidade a serviços essenciais e infraestrutura urbana.
- Condições adequadas de habitabilidade, com a capacidade de proporcionar conforto e segurança à família em situação de vulnerabilidade social.
- Conformidade com as normas de segurança estrutural de edificações, garantindo não haver riscos de integridade física aos ocupantes.
- Atendimento aos critérios de locação de imóveis de interesse social, alinhando o contrato com a legislação vigente, especialmente a Lei 14.133/2021.
- Preferência por imóveis que adotem práticas de sustentabilidade, como sistemas de economia de água e energia.
- Acessibilidade adequada para pessoas com mobilidade reduzida, permitindo inclusão social dos ocupantes.
- Disponibilidade imediata do imóvel para ocupação, em virtude das necessidades emergenciais da família beneficiada.

Os requisitos descritos são necessários para garantir que a contratação atenda à necessidade especificada, oferecendo segurança, conforto e condições dignas de habitação para a família da Sra. Karla Gomes Ribeiro, sem impor requisitos desnecessários que possam prejudicar a competitividade do processo de contratação.

#### 5. Levantamento de mercado

A locação é bastante simplificada podendo ser oferecida por qualquer área, no entanto devido as necessidades da Locação para a moradia da família da Sra. Karla Gomes Ribeiro, cpf: 113.496.476-59, que se encontra em situação de vulnerabilidade social. Uma vez que, o Sistema Único de Assistência Social – SUAS, devem atribuir ao Gestor da Política Municipal de Assistência Social, essa atribuição está amparada legalmente através da Constituição Federal de 1988, da Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS, e da Lei Municipal nº1.205/2013.

Desta forma, dar-se à necessidade de garantir moradia à família em situação de vulnerabilidade social temporária, estando esta enquadrada no perfil para



acesso ao benefício Aluguel Social, para locação de imóvel residencial por parte dessa Secretaria de Assistência Social destinado a moradia da família supracitada, no qual se encontra em risco social.

## 6. Descrição da solução como um todo

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para a Locação de imóvel situado na rua Walter Brasileiro, Nº48, bairro Omega, no município de São Gonçalo do Amarante, com a finalidade de aluguel social para a moradia da família da sra. Karla Gomes Ribeiro, cpf: 113.496.476-59. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

## 7. Estimativa das quantidades a serem contratadas

| ITEM                             | DESCRIÇÃO         | QTD.   | UND. |
|----------------------------------|-------------------|--------|------|
| 1                                | Locação de imóvel | 12,000 | Mês  |
| Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL |                   |        |      |

## 8. Estimativa do valor da contratação

| ITEM                             | DESCRIÇÃO         | QTD.   | UND. | V. UNIT (R\$) | V. TOTAL (R\$) |
|----------------------------------|-------------------|--------|------|---------------|----------------|
| 1                                | Locação de imóvel | 12,000 | Mês  | 400,00        | 4.800,00       |
| Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL |                   |        |      |               |                |

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\$ 4.800,00 (quatro mil, oitocentos reais)

## 9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução



Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

## 10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024 no item 864 intitulado Locações de Imóveis para Famílias de Vulnerabilidade do Município de São Gonçalo Do Amarante.

## 11. Resultados pretendidos

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento dos serviços públicos prestados pela Secretaria de Assistência Social do Município de São Gonçalo do Amarante no âmbito de sua atuação. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são ainda:

- Prover um imóvel com condições de habitabilidade, assegurando dignidade à família beneficiária.
- Garantir a proximidade a serviços essenciais, facilitando o acesso aos direitos sociais básicos.
- Contribuir com políticas públicas de assistência social, reforçando o compromisso do município com a redução das desigualdades sociais.
- Demonstrar boa governança pública ao cumprir com prazos e necessidades urgentes através de processos administrativos eficientes.

## 12. Providências a serem adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, ao atendimento adequado e digno à família da Sra. Karla Gomes Ribeiro, cpf: 113.496.476-59, mas também a conformidade do processo de contratação com a legislação vigente.

## 13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Não se aplica.

## 14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada das informações e elementos providos durante a fase preparatória do Estudo Técnico Preliminar, cumpre-nos agora estabelecer um posicionamento conclusivo acerca da viabilidade e razoabilidade da Locação de



imóvel situado na rua Walter Brasileiro, Nº48, bairro Omega, no município de São Gonçalo do Amarante, com a finalidade de aluguel social para a moradia da família da Sra. Karla Gomes Ribeiro, cpf: 113.496.476-59.

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

São Gonçalo do Amarante / CE, 12 de novembro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*assinado eletronicamente*

Maria Fabiola Alves de Castro  
PRESIDENTE

*assinado eletronicamente*

Wyllian Cristian Nobre de Sousa  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*

Deisiany Maria Almeida Barbosa  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*

ALANNA DE ABREU RODRIGUES ROCHA  
MEMBRO

