

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000920240222000422

#### 1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação do imóvel situado na Rua Francisco Geraldo Lopes, nº 5, Distrito de Croatá, no Município de São Gonçalo do Amarante, Ceará, de propriedade do Sr. Francisco de Assis Feijó de Paula, CPF: 258.569.443-72, tem como principal necessidade prover moradia adequada à família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, CPF: 056.117.313-33, que atualmente se encontra em uma situação de risco e/ou estado de vulnerabilidade social. A urgência de oferecer uma solução habitacional para a família da Sra. Antônia ressalta a importância desta contratação para auxiliar na garantia de condições dignas de vida, assegurando a proteção e integridade física de seus membros, sobretudo frente às adversidades que os expõem a perigos constantes em sua situação atual.

A demanda por uma moradia segura e adequada se alinha ao compromisso da Administração Pública de promover o bem-estar social e atender de maneira eficaz às necessidades de seus cidadãos em vulnerabilidade. Essa medida urgente justifica-se pela responsabilidade social da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante e se fundamenta na percepção de que o acesso a uma moradia digna é um direito fundamental, conforme princípios de humanidade e justiça social. A escolha deste imóvel específico baseia-se em sua adequação à natureza da contratação, considerando o tamanho, a localização estratégica em relação a serviços públicos essenciais, e sua disponibilidade imediata, aspectos que o tornam a solução mais viável e rápida para atendimento desta necessidade premente.

#### 2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Assistência Social	VITÓRIA CAVALCANTE BRAGA

#### 3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição criteriosa dos requisitos da contratação é fundamental para identificar as soluções capazes de atender às necessidades públicas de maneira eficaz, sustentável e econômica. A seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública deve seguir critérios claros, objetivos e suficientes, que promovam a sustentabilidade, observem legislações e regulamentações específicas, e garantam padrões mínimos de



qualidade e desempenho do objeto contratado. A promoção de práticas sustentáveis, alinhada às disposições da Lei nº 14.133/2021, deve refletir o compromisso com o desenvolvimento nacional sustentável, considerando aspectos socioambientais e econômicos nas contratações públicas.

#### Requisitos Gerais:

- Compatibilidade com as necessidades da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante para prover moradia digna à família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, em situação de risco e/ou vulnerabilidade social;
- Adaptação do imóvel para atender os padrões mínimos de habitabilidade, segurança e acessibilidade;
- Localização do imóvel que permita fácil acesso a serviços públicos essenciais, como saúde, educação e transporte público.

#### Requisitos Legais:

- Observância ao Art. 18, que destaca a necessidade do Estudo Técnico Preliminar na fase preparatória do processo licitatório, conforme Lei nº 14.133/2021;
- Respeito às normativas municipais, estaduais e federais aplicáveis à locação de imóveis e à sua habitação;
- Compliance com a legislação ambiental vigente, em todas as instâncias.

#### Requisitos de Sustentabilidade:

- Preferência por imóveis com características que promovam a eficiência energética e a redução do consumo de água;
- Utilização de materiais e tecnologias que minimizem o impacto ambiental na manutenção e adaptação do imóvel;
- Critérios que favoreçam a inclusão social e a promoção da qualidade de vida dos ocupantes.

#### Requisitos da Contratação:

- Clareza e precisão na descrição do objeto, evitando especificações excessivas que possam restringir a competição;
- Estabelecimento de prazo adequado para locação, com possibilidade de renovação, conforme a persistência da situação de vulnerabilidade da família beneficiária;
- Definição de critérios objetivos para a rescisão do contrato, tanto por interesse da administração quanto do locador, garantindo segurança jurídica e flexibilidade na gestão do contrato.

Os requisitos aqui especificados visam assegurar a efetividade da contratação, promovendo o interesse público e garantindo que a solução escolhida atenda de forma plena à urgente necessidade de moradia digna para a família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira. Ao mesmo tempo, busca-se estimular o caráter competitivo do processo licitatório, abstendo-se de estabelecer requisitos desnecessários ou especificações excessivamente detalhadas que poderiam limitar a ampla participação no certame.



#### 4. Levantamento de mercado

Na busca pela solução mais eficiente para a locação de imóvel destinado à moradia da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, foram avaliadas as seguintes principais soluções de contratação entre fornecedores e órgãos públicos:

- Contratação direta com o proprietário do imóvel;
- Contratação através de empresas especializadas em gestão imobiliária, que operam na terceirização de serviços de locação;
- Formas alternativas de contratação, incluindo parcerias público-privadas específicas para projetos de habitação social.

Avaliando as necessidades específicas desta contratação, a solução mais adequada parece ser a **contratação direta com o proprietário do imóvel**. Essa opção apresenta várias vantagens:

- **Agilidade no processo:** A contratação direta permite uma resposta mais rápida à necessidade de acomodação emergencial da família, crucial dado o estado de risco e vulnerabilidade social em que se encontram;
- **Redução de custos:** Ao evitar intermediários, como agências imobiliárias, é possível negociar diretamente um preço de locação mais acessível, em consonância com a busca pela economicidade preconizada pelo art. 18, §1º, IX, da Lei nº 14.133/2021;
- **Adaptações específicas:** A comunicação direta com o proprietário facilita o acordo sobre possíveis adaptações ou reparos necessários no imóvel para atender às condições de habitabilidade e segurança exigidas para a conveniente acomodação da família;
- **Comprometimento social:** Engajar o proprietário do imóvel em uma causa de impacto social pode fortalecer a cooperação e assegurar um contrato mais estável e benéfico para ambas as partes.

Levando em conta a situação específica da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira e os princípios da Lei 14.133/2021, especialmente os de eficiência, economicidade e interesse público, conclui-se que a contratação direta é a alternativa mais alinhada aos objetivos desta Administração Pública.

#### 5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para atendimento da necessidade pública identificada nesta contratação consiste na locação de um imóvel situado na Rua Francisco Geraldo Lopes, nº 5, Distrito de Croatá, no município de São Gonçalo do Amarante, Ceará. O imóvel de propriedade do Sr. Francisco de Assis Feijó de Paula apresenta-se como a opção mais adequada dentre as disponíveis no mercado para a finalidade de prover moradia digna à família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, que se encontra em estado de risco e/ou vulnerabilidade social.

A escolha desta solução é substantiada pelo cumprimento dos princípios e objetivos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente os de eficiência, economicidade, e a busca pelo resultado mais vantajoso para a Administração Pública. Considerando o art.



11 da Lei nº 14.133/2021, que visa assegurar a seleção da proposta mais vantajosa e o tratamento isonômico entre os licitantes, bem como evitar contratações com sobrepreço, a presente solução foi avaliada e selecionada com base em um meticoloso estudo técnico preliminar.

O levantamento de mercado realizado, conforme delineado no inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, destacou esta propriedade como a solução mais econômica e adequada, considerando a relação custo-benefício, localização, acessibilidade, e condições físicas do imóvel. Este levantamento demonstrou que a opção selecionada é compatível, ou até superior, aos padrões de moradia digna requeridos, ao passo que se mantém dentro dos limites de viabilidade econômica para a Administração Pública.

Adicionalmente, o art. 18, inciso XIII, da mesma lei, nos orienta a apresentar um posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. Este imóvel não apenas atende de maneira satisfatória à necessidade de moradia da família em questão, como também se alinha ao objetivo da Administração Pública de promover o desenvolvimento sustentável e o bem-estar da população vulnerável, fornecendo um ambiente seguro, acessível e propício ao desenvolvimento social e individual dos seus membros.

Portanto, conclui-se que a locação do imóvel em questão representa a melhor solução disponível no mercado, alinhando-se aos princípios de planejamento, eficiência e economicidade preconizados pela Lei nº 14.133/2021, e oferecendo resposta efetiva e adequada à problemática social identificada.

## 6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

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

## 7. 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)

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

Conforme orientações da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto nas licitações é incentivado como forma de aumentar a competitividade, permitir um melhor aproveitamento do mercado e assegurar a viabilidade técnica e econômica do objeto contratado. No entanto, após uma análise criteriosa do contexto específico da contratação para a locação de imóvel destinado à moradia da família da Sra. Antônia



Patrícia Lima de Oliveira, chegou-se à conclusão de que o não parcelamento deste contrato é a opção mais adequada pelas seguintes razões:

1. **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da licitação, que é a locação de um imóvel para atender a situação de vulnerabilidade social de uma família específica, não se apresenta tecnicamente divisível sem prejuízos para a sua funcionalidade ou para os resultados pretendidos pela Administração.
2. **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão deste contrato de locação comprometeria a eficácia do resultado pretendido - que é prover um lar adequado e seguro para a família em questão. Além disso, a gestão de múltiplos contratos de locação e a coordenação entre diferentes locais residenciais acarretariam custos administrativos adicionais, sem trazer benefícios proporcionais.
3. **Economia de Escala:** O parcelamento deste contrato de locação resultaria em perda de economia de escala, aumentando o custo total da contratação sem oferecer vantagens adicionais à Administração ou à família beneficiada.
4. **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Dada a natureza específica da contratação - locação de um imóvel para uma finalidade social clara e específica - o parcelamento não contribuiria para uma maior competitividade ou para um melhor aproveitamento do mercado. Além disso, a participação de fornecedores de menor porte não se aplica neste contexto, uma vez que o objeto é a locação de um único imóvel.
5. **Decisão pelo Não Parcelamento:** A decisão pelo não parcelamento é justificada claramente pelas razões mencionadas. A divisão do contrato acarretaria prejuízos significativos aos resultados pretendidos, impactando negativamente na qualidade da solução habitacional oferecida à família beneficiada.
6. **Análise do Mercado:** A análise do mercado de locação de imóveis na região indica que a opção por um contrato único de locação está alinhada às práticas do setor econômico em questão, garantindo uma solução mais efetiva e de melhor custo-benefício para a Administração Pública.

Em conclusão, a não divisibilidade do contrato de locação é a opção que melhor atende aos interesses públicos envolvidos, considerando os aspectos de viabilidade técnica e econômica, as peculiaridades do objeto contratado e as necessidades específicas da família beneficiada.

## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação de imóvel destinado à moradia da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, em situação de risco e/ou estado de vulnerabilidade social, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante para o exercício financeiro de 2024. Conforme previsto no estudo técnico preliminar, esta contratação está fundamentada no interesse público para atender às necessidades urgentes de habitação para populações em condições vulneráveis, reforçando o comprometimento da Administração Pública com o bem-estar social e a dignidade humana.

A inclusão deste processo no Plano de Contratações Anual revela a previsão e o planejamento estratégico da Administração visando a eficiência na aplicação dos recursos públicos e o cumprimento de sua função social. Tal planejamento está



alinhado ao artigo 18, incisos I e II, da Lei nº 14.133/2021, que asseguram que a fase preparatória do processo licitatório deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, abordando todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação.

Portanto, o processo de contratação para a locação do imóvel em questão, além de atender a uma necessidade imediata da população vulnerável identificada, cumpre com os preceitos de planejamento e alinhamento estratégico previstos na legislação vigente, garantindo a transparência, a economicidade e o desenvolvimento sustentável, em consonância com o Plano de Contratações Anual da entidade para o referido exercício financeiro.

## 10. Resultados pretendidos

A concretização da locação do imóvel situado na Rua Francisco Geraldo Lopes, nº 5, Distrito de Croatá, no Município de São Gonçalo do Amarante, destinado à moradia da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, que se encontra em situação de risco e/ou em estado de vulnerabilidade social, almeja alcançar resultados fundamentais alinhados com os princípios e objetivos estabelecidos pela Lei nº 14.133, de abril de 2021:

- **Garantia de moradia digna:** Além de assegurar o direito fundamental à moradia digna e segura para a família em condição de vulnerabilidade, este contrato de locação visa a promoção do bem-estar e da melhoria das condições de vida, em sintonia com o art. 5º da Lei, que preconiza a observância aos princípios da moralidade, impessoalidade e eficiência.
- **Atendimento ao interesse público:** A contratação proposta está fundamentada na necessidade pública emergencial de prover moradia adequada à família desassistida, conforme estabelecido no art. 18, I, que orienta a descrição da necessidade da contratação com foco no interesse público.
- **Promoção da economicidade:** A seleção do imóvel processou-se sob uma análise meticulosa das opções disponíveis, com o intuito de garantir a opção mais vantajosa e econômica para a administração pública. Esta escolha reflete o princípio da economicidade, conforme delineado no art. 5º, sob o escopo da Lei 14.133/2021, garantindo o melhor uso dos recursos públicos.
- **Desenvolvimento sustentável:** Ao considerar a localização e condições do imóvel, bem como seu alinhamento com serviços públicos essenciais, o contrato visa contribuir para o desenvolvimento sustentável da comunidade local. Este alinhamento está em consonância com o art. 5º da Lei 14.133/2021, que cita o desenvolvimento nacional sustentável como um dos princípios a ser observado.
- **Transparência e publicidade:** A condução deste processo licitatório e a eventual contratação asseguram transparência e publicidade, princípios estipulados no art. 5º da Lei 14.133/2021. Todas as etapas serão documentadas e disponibilizadas para o conhecimento público, garantindo a lisura e a acessibilidade das informações relativas à contratação.

Portanto, os resultados pretendidos versam não apenas sobre a necessária assistência à Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira e sua família mas também sobre a afirmação dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência,



interesse público, desenvolvimento nacional sustentável, dentre outros, reafirmando o compromisso da Administração Pública com a boa gestão dos recursos e a promoção de políticas sociais efetivas, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.

## II. Providências a serem adotadas

Para garantir a efetiva realização da locação do imóvel situado na Rua Francisco Geraldo Lopes, nº 5, Distrito de Croatá, no município de São Gonçalo do Amarante, Ceará, para moradia da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, as seguintes providências serão adotadas:

- Análise jurídica da documentação: Realizar a análise jurídica detalhada da documentação do imóvel e do proprietário Sr. Francisco de Assis Feijó de Paula para assegurar a regularidade e a legalidade da operação de locação. A análise incluirá a verificação da titularidade do imóvel, da inexistência de ônus ou hipotecas que possam impedir a locação, e da conformidade com a legislação municipal pertinente.
- Avaliação técnica do imóvel: Uma equipe de engenharia e assistência social visitará o imóvel para avaliar suas condições físicas, necessidades de reparos ou adaptações para garantir que o local atenda aos padrões mínimos de habitabilidade, segurança e acessibilidade, conforme requerido pela situação de vulnerabilidade da família beneficiária.
- Negociação do contrato de locação: Negociar os termos do contrato de locação com o Sr. Francisco de Assis Feijó de Paula, incluindo valor, prazo de locação, responsabilidades pelas manutenções e pelas adaptações necessárias, condições de rescisão e renovação, visando garantir um acordo justo e transparente para ambas as partes, em conformidade com o Art. 18, §§ 1º e 2º da Lei 14.133/2021.
- Elaboração do contrato de locação: Baseando-se nas negociações e na legislação aplicável, elaborar um contrato de locação que especifique claramente todos os acordos alcançados, incluindo a descrição detalhada do imóvel, o valor da locação, o prazo, as obrigações das partes, as condições de uso do imóvel pela Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira e sua família, e as penalidades em caso de descumprimento das cláusulas contratuais.
- Ações prévias para a ocupação: Coordenar com os órgãos municipais e estaduais competentes para garantir que a família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira tenha acesso aos serviços públicos essenciais como saúde, educação e assistência social, bem como avaliar e promover ações de integração com a comunidade local.
- Capacitação da equipe envolvida: Providenciar a capacitação adequada para os servidores e empregados encarregados da fiscalização e gestão do contrato de locação, assegurando que estes possuam conhecimentos atualizados sobre a legislação vigente, princípios da Administração Pública e práticas de gestão contratual eficiente, conforme preconizado pelo Art. 7º da Lei 14.133/2021.
- Monitoramento e acompanhamento: Estabelecer um plano de monitoramento e acompanhamento contínuo da execução do contrato de locação e da situação de moradia da família beneficiada, a fim de assegurar o cumprimento dos objetivos sociais da contratação e a adequada utilização dos recursos públicos.

Essas providências serão adotadas sob a supervisão da autoridade máxima do órgão competente, com o objetivo de garantir o sucesso da contratação, alinhado aos



princípios da eficiência, moralidade e probidade administrativa estipulados pela Lei 14.133/2021.

## 12. Justificativa para adoção do registro de preços

Após cuidadosa análise das disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, em especial as normativas pertinentes ao sistema de registro de preços, previstas nos artigos 82 a 86, decidimos pela não adoção deste sistema para a contratação em foco. As razões para tal escolha assentam-se fundamentalmente na natureza específica da necessidade que buscamos atender, na singularidade do objeto da contratação e na avaliação da relação custo-benefício que a aplicação do sistema de registro de preços implicaria para este caso concreto.

O objeto deste processo, a locação de um imóvel situado na Rua Francisco Geraldo Lopes, nº 5, Distrito de Croatá, no Município de São Gonçalo do Amarante, Ceará, destina-se especificamente à moradia da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, encontrando-se em situação de risco e/ou em estado de vulnerabilidade social. A natureza singular deste objeto, que se caracteriza pelo atendimento a uma demanda social pontual e muito específica, não se coaduna com os princípios que regem o sistema de registro de preços, sobretudo no que tange à padronização e à repetitividade da contratação.

Além disso, a adoção do sistema de registro de preços pressupõe uma demanda contínua ou frequente por bens, serviços ou obras (conforme estabelece o art. 85 da Lei nº 14.133/2021), o que não se verifica no presente caso, dado o caráter singular e específico da necessidade em questão. O processo de locação de um imóvel para atender à situação emergencial da família mencionada não se enquadra nas hipóteses de contratação contínua ou recorrente que justificariam a implementação de um sistema de registro de preços.

Ademais, a análise da relação custo-benefício da adoção do sistema de registro de preços, levando em consideração a natureza da contratação proposta, indica que tal sistema não proporcionaria vantagem à Administração Pública, dada a impossibilidade de se prever a repetição da demanda ou a ampliação do escopo da contratação para além do objeto específico previamente definido.

Por tais razões, concluímos que a não adoção do sistema de registro de preços configura a abordagem mais adequada e racional, em conformidade com os princípios de economicidade, eficiência e atendimento ao interesse público, tal como preconizado pela Lei nº 14.133/2021. Esta decisão é reforçada ao considerarmos a importância de garantirmos uma resposta ágil e efetiva à situação de vulnerabilidade social enfrentada pela família beneficiária, cujos requisitos de atendimento não se compatibilizam com as características e exigências inerentes ao sistema de registro de preços.

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

Considerando a natureza específica da contratação para locação de imóvel destinado à moradia da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, em situação de risco e/ou



estado de vulnerabilidade social, e fundamentando-se nas disposições da Lei nº 14.133/2021, é imprescindível vetar a participação de empresas na forma de consórcio para este processo de locação.

A Lei 14.133/2021, em seu artigo 15, permite, salvo vedação expressa, a participação de pessoa jurídica em licitações na forma de consórcios, observando uma série de requisitos. No entanto, é fundamental destacar que cada processo licitatório possui particularidades que devem ser analisadas para assegurar o atendimento do interesse público. Dito isso, há substanciais razões para a vedação de consórcios neste caso específico:

- Complexidade administrativa reduzida: O objeto da contratação - a locação de um imóvel para fins residenciais - não requer a complexidade administrativa envolvida na gestão de contratos estabelecidos com consórcios, os quais são mais adequados para grandes projetos de obras, serviços de engenharia, ou fornecimento de grandes quantidades de bens.
- Agilidade e eficiência: Em virtude da vulnerabilidade e da urgência que caracterizam a necessidade da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, a contratação direta com um único proprietário (no caso, o Sr. Francisco de Assis Feijó de Paula) promove uma maior agilidade e eficiência no processo, eliminando as delongas que poderiam ser causadas pela negociação e gerenciamento dos termos contratualizados com um consórcio de empresas.
- Maximização da economicidade: Considerando o imperativo de zelar pela economicidade e pela aplicação eficiente dos recursos públicos, a contratação direta minimiza riscos de sobrepreço ou maior complexidade em negociações que naturalmente acompanham os acordos com consórcios, os quais dividem as responsabilidades e potencialmente aumentam os custos operacionais e administrativos.
- Previsão legal específica: Conforme o artigo 15, a lei faculta à Administração Pública estabelecer, por meio de justificativas no processo licitatório, vedação à participação de consórcios, quando entender que esta medida é a mais adequada para o cumprimento do objetivo do certame e garantia do interesse público.

Em síntese, embora a Lei nº 14.133/2021 contemple a possibilidade de participação de empresas na forma de consórcio em licitações, no caso específico da locação de um imóvel para alojamento de uma família em situação de vulnerabilidade social, tal modalidade não se mostra coerente com os princípios de eficiência, economicidade e urgência que regem este processo licitatório, justificando plenamente a vedação de sua participação sob tal forma.

#### 14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, é imperativo que toda contratação pública observe os princípios do desenvolvimento nacional sustentável, alinhando-se às práticas que garantam a preservação do meio ambiente e promovam a sustentabilidade. Neste contexto, o processo de locação do imóvel situado na Rua Francisco Geraldo Lopes, nº 5, Distrito de Croatá, no município de São Gonçalo do Amarante, para moradia da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, demanda uma análise detalhada dos possíveis impactos ambientais decorrentes, assim como a proposição de medidas mitigadoras eficazes.



- **Impactos Ambientais Identificados:**

- Consumo elevado de recursos naturais não renováveis durante possíveis reformas ou adaptações no imóvel;
- Geração de resíduos de construção e demolição (RCD) e outros resíduos sólidos decorrentes de eventuais obras;
- Impacto decorrente do aumento do consumo de água e energia pela família residente;
- Possíveis alterações na biodiversidade local devido a modificações estruturais no imóvel ou no seu entorno;

- **Medidas Mitigadoras Propostas:**

- Planejar e executar reformas ou adaptações no imóvel com foco na eficiência energética e no uso de materiais sustentáveis, dando preferência a recursos renováveis e tecnologias que reduzam o consumo de água;
- Implementação de um plano de gestão de resíduos sólidos para a correta separação, destinação e, quando possível, reciclagem dos resíduos gerados durante e após a execução de eventuais obras;
- Instalação de sistemas de coleta de água pluvial e dispositivos de redução de consumo de água para diminuir o impacto sobre os recursos hídricos locais;
- Promover a conscientização da família residente sobre práticas sustentáveis no dia a dia, incluindo a gestão de resíduos, economia de água e energia, e conservação da biodiversidade local;
- Realização de um estudo sobre a biodiversidade local antes de quaisquer intervenções estruturais, a fim de evitar ou minimizar impactos negativos sobre a flora e fauna nativas.

Adotar essas medidas mitigadoras será essencial para assegurar que a locação do imóvel para a família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira esteja em pleno alinhamento com os preceitos de desenvolvimento sustentável preconizados pela Lei nº 14.133/2021, garantindo um equilíbrio entre a satisfação das necessidades humanas e a preservação do meio ambiente para as presentes e futuras gerações.

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

Após cuidadosa análise das informações disponibilizadas, das necessidades apresentadas pela área requisitante e do mercado disponível para atender tais demandas, somos levados a um posicionamento estritamente favorável à contratação da locação do imóvel situado na Rua Francisco Geraldo Lopes, nº 5, Distrito de Croatá, no município de São Gonçalo do Amarante, para a moradia da família da Sra. Antônia Patrícia Lima de Oliveira, haja vista a situação de risco e/ou estado de vulnerabilidade social enfrentada pela mesma. A Lei 14.133/2021, em seu art. 6º, inciso XX, define que o Estudo Técnico Preliminar (ETP) é fundamental na caracterização do interesse público envolvido e na escolha da sua melhor solução, elementos estes que foram rigorosamente considerados nesta análise.

Adicionalmente, o Art. 18 da Lei 14.133/2021 orienta sobre a necessidade de um planejamento que compatibilize a contratação com o plano anual e as leis orçamentárias, abordando todas as considerações técnicas, mercadológicas, e de gestão que possam interferir na contratação. As diligências realizadas confirmaram



que a contratação proposta está alinhada com os princípios de economicidade e eficiência, respeitando integralmente o princípio da seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública, conforme preveem os objetivos listados no art. 11 da mesma lei.

O levantamento de mercado demonstrou que, apesar da existência de outras opções na região, a opção pelo imóvel do Sr. Francisco de Assis Feijó de Paula apresenta a melhor relação custo-benefício, considerando variáveis como localização, acessibilidade, condições físicas do imóvel, e principalmente, o valor de locação. Tal decisão está fundamentada dentro dos parâmetros de economicidade e eficácia, em profunda sintonia com os preceitos do art. 23 da Lei 14.133/2021, que aponta para a compatibilidade do valor estimado da contratação com os valores praticados pelo mercado.

Salienta-se ainda, a relevância social da contratação, que vai ao encontro dos princípios de justiça e de responsabilidade social que norteiam a administração pública, preconizados no art. 5º da Lei 14.133/2021. Esta contratação transpassa a mera relação comercial, visando garantir direitos básicos de moradia a uma família em clara situação de vulnerabilidade, reafirmando o compromisso da administração pública com o bem-estar social.

Diante do exposto, considerando os aspectos legais, técnicos e sociais envolvidos, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação proposta. Esta apresenta não só alinhamento às diretrizes da Lei 14.133/2021, como também promove efetivamente o interesse público ao atender, de forma eficiente e econômica, a uma demanda social urgente. Consequentemente, recomenda-se prosseguir com o processo de contratação para a locação do imóvel em questão.



São Gonçalo do Amarante / CE, 26 de março de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*assinado eletronicamente*  
Wyllian Cristian Nobre de Sousa  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*  
Deisiany Maria Almeida Barbosa  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*  
JÉSSICA NAIANE DE MORAES BARROSO  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*  
Maria Fabiola Alves de Castro  
PRESIDENTE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 156-496-4.259  
PÁGINA: 12 DE 12

