



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP.24.05.14.892-05 - DATA: 12/03/2024

Categoria: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

### DESCRIÇÃO DO OBJETO

Imóvel para uso de ato beneficente à família carente, conforme parecer social, de responsabilidade da Secretaria da Inclusão e Promoção Social - SIPS.

### CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública. O propósito deste documento é detalhar as necessidades específicas do imóvel, fornecendo uma base sólida para a locação. A necessidade dessa locação contempla a instalação para uso de ato beneficente à família carente do município de Irauçuba.

### DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade emerge como uma resposta essencial às demandas sociais e habitacionais identificadas junto à Secretaria da Inclusão e Promoção Social - CE. A fundamentação para tal necessidade apoia-se na constatação 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 1.221/2017, alterada pela Lei municipal nº 1.588/2021 que dispõe sobre a nova política de Assistência Social do município de Irauçuba e alinhado ao interesse público, a contratação deste imóvel busca, primordialmente, garantir benefícios eventuais aos indivíduos e às famílias em virtude de nascimento, morte, situações de vulnerabilidade temporária e calamidade pública, na forma prevista na Lei Federal nº 8.742/1993. A proposta é, portanto, não somente proporcionar abrigo temporário, mas também promover a inclusão social.

### DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O presente objeto está inserido junto ao Plano de Contratação Anual para o exercício de 2024.

### DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local adequado para uso de ato beneficente à família carente;

O imóvel deverá apresentar boa estrutura, área física e localização, e características apropriadas para atender as necessidades da Secretaria da Inclusão e Promoção Social - SIPS, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

- a) Estrutura e divisão interna: Casa, com no mínimo 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 área de serviço.
- b) Dependências suficientes e estruturadas;
- e) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.

### LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, sobre o panorama das opções do município tendo em vista que a administração não possui prédio próprio para a finalidade do referido objeto, observou-se que, em matéria de soluções ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

**AQUISIÇÃO:** No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adequa às condições necessárias para o funcionamento.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA

Av. Paulo Bastos, 1370 - Centro - CEP: 62620-000 - Iraucuba /CE  
CNPJ: 07.683.188/0001-69 - Tel: (88) 3635 - 1133 - Site: www.iraucuba.ce.gov.br

**LOCAÇÃO:** No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

### ESTIMATIVA DOS ITENS A SEREM CONTRATADOS

Descrição	Unid. Medida	Quant
LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO USO DE ATO BENEFICENTE À FAMÍLIA CARENTE: CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO USO DE ATO BENEFICENTE À FAMÍLIA CARENTE, CONFORME PARECER SOCIAL, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DA INCLUSÃO E PROMOÇÃO SOCIAL - SIPS. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL. PREFERÊNCIA DE LOCALIZAÇÃO: DISTRITO DE MISSI ESTRUTURA E DIVISÃO INTERNA: CASA, COM NO MÍNIMO 01 SALA, 02 QUARTOS, 01 BANHEIRO, 01 COZINHA E 01 ÁREA DE SERVIÇO. A CASA NECESSITA SER BEM LOCALIZADA, EM UM IMÓVEL EM BOM ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO, EM ÁREA CENTRAL DA CIDADE, PARA MELHOR ACESSO DO BENEFICIÁRIO A SER ATENDIDO.	MÊS	3

### ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Descrição	Unid.	Quant	Valor Unit. R\$	Valor total R\$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO USO DE ATO BENEFICENTE À FAMÍLIA CARENTE:	MÊS	3	250,00	750,00

O setor de compras competente após realização de pesquisas de preços com fornecedores por meio eletrônico (E-mail, Banco de preços públicos praticados, sites e links da internet) constatou que o preço médio estimado global para esta contratação é de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais).

### 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.

### JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

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

### ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A intenção dessa contratação foi realizada através de planejamento da Secretaria da Inclusão e Promoção Social e está inserida no Plano de Contratações.

### RESULTADOS PRETENDIDOS

O principal objetivo pretendido desta contratação, é garantir o acesso à moradia para famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo assim uma melhoria significativa na qualidade de vida dessas pessoas, como também a inclusão social, oferecendo a famílias de baixa renda a possibilidade de acesso a habitação digna. Os resultados pretendidos abrangem não somente a satisfação imediata da necessidade de alocação habitacional a família em vulnerabilidade social, mas também a promoção de valores fundamentais à administração pública como a transparência, legalidade e eficiência.

### POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Não se aplica. A destinação de imóvel, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

### CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

### PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

1. Elaborar um termo de referência detalhado, contendo as especificações técnicas do imóvel, como metragem, estrutura física, acessibilidade, segurança, entre outros requisitos necessários para atender às demandas da secretaria.
2. Realizar pesquisas para identificar imóveis disponíveis que atendam às especificações técnicas e estejam dentro do orçamento disponível para locação.
3. Realizar visitas técnicas aos imóveis selecionados, a fim de verificar o imóvel se atendem às necessidades da secretaria e se estão em conformidade com o termo de referência.
4. Realizar análise de documentação do imóvel, como certidões negativas, contrato de locação, laudos de vistoria, entre outros documentos necessários para garantir a regularidade e segurança jurídica da contratação.
5. Capacitar servidores ou empregados responsáveis pela fiscalização, fornecendo informações sobre os procedimentos e responsabilidades envolvidas na locação do imóvel.

### DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos listados acima, declaro viável esta contratação.

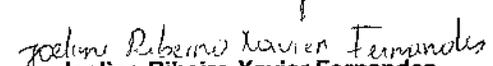
### POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Após análise do objeto, verificou-se que é adequada e atende plenamente à necessidade a que se destina. O parecer social emitido pela SIPS demonstra a real demanda por um espaço adequado para a realização de atividades benéficas em prol das famílias carentes, garantindo assim a efetividade e eficácia do serviço prestado. A contratação desse serviço contribuirá significativamente para a promoção da inclusão social e o amparo às famílias em situação de vulnerabilidade, atendendo aos princípios da dignidade humana e da solidariedade. Além disso, a transparência e a legalidade do processo de contratação pública asseguram a lisura e a idoneidade da locação do imóvel, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de forma responsável e em benefício daqueles que mais necessitam.

Irauçuba-CE, 27 de Março de 2024.



**Julio Cesar Costa Brasil Sobrinho**  
Secretário(a)



**Joeline Ribeiro Xavier Fernandes**  
Assessora de Planejamento e Gestão Administrativa

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUÇUBA**  
<https://transparencia.acontratacao.com.br/pmiraucuba/etp>  
CHAVE: 8929c70f8d710e412d38da624b21c3c8

