



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP.24.11.15.A9E-01 - DATA: 10/01/2025

Categoria: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. PROBLEMA RESUMIDO

Problema de moradia é uma realidade enfrentada por muitas famílias carentes. A disponibilização de um imóvel para ato beneficente é essencial para garantir condições dignas de habitação e promover a inclusão social dessas famílias.

2. CLASSIFICAÇÃO DA PRETENSA PUBLICAÇÃO

Imóvel para uso de ato beneficente à família carente, conforme parecer social, de responsabilidade da Secretaria da Inclusão e Promoção Social - SIPS é classificado como serviço, de acordo com a Lei 14.133/2021, art. 6º inciso XI.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade emerge como uma resposta essencial às demandas sociais e habitacionais identificadas junto à Secretaria da Inclusão e Promoção Social - SIPS. 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.

4. 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 2025.

5. 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 às 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: Imóvel com no mínimo 01 quarto, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro. b) Dependências suficientes e estruturadas;
- e) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi analisada 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 adeque às condições necessárias para o funcionamento.

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.

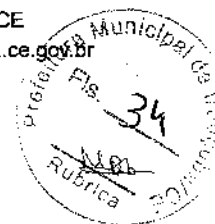
7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

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



8.1. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE ITENS A SEREM CONTRATADOS

As especificações e quantitativos indicados basearam-se em dados de consultas realizadas junto ao setor competente responsável por identificar as necessidades inerentes ao objeto da pretensa contratação, dessa forma entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

Descrição	Unid. Medida	Quant
IMÓVEL PARA USO DE ATO BENEFICENTE À FAMÍLIA CARENTE 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: Sede do Município de Irauçuba; ESTRUTURA E DIVISÃO INTERNA: Imóvel com no mínimo 01 sala, 01 quarto, 01 banheiro, 01 cozinha. A casa necessita ter um bom estado de uso e conservação, para melhor atender a família carente.	MÊS	3

8.2. ITENS, QUANTITATIVOS E VALORES ESTIMADOS

Descrição	Unid.	Quant	Valor Unit. R\$	Valor total R\$
IMÓVEL PARA USO DE ATO BENEFICENTE À FAMÍLIA CARENTE	Medida MÊS	3	300,00	900,00

9. 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.

10. 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. Inicialmente foi elaborado a DFD que formaliza a demanda solicitada, posteriormente foi realizado estudo para escolha do imóvel que melhor atenda o objeto em contratação e por fim o Estudo Técnico Preliminar - ETP.

11. 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.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

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

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

14. 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 os servidores responsáveis pela fiscalização do contrato, fornecendo informações sobre os direitos e deveres da Administração e do proprietário, bem como os procedimentos a serem adotados em caso de descumprimento das obrigações contratuais.
6. Estabelecer um sistema de gestão contratual que permita o acompanhamento e controle da execução do contrato, garantindo o cumprimento das cláusulas estabelecidas.
7. Manter um registro detalhado de todas as etapas do processo de contratação, desde a elaboração do termo de referência até a execução do contrato, garantindo a transparência e a legalidade das ações realizadas.

15. 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.

16. 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 beneficentes 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 Irauçuba-CE, 10 de Janeiro de 2025.

Joeline Ribeiro Xavier Fernandes
Joeline Ribeiro Xavier Fernandes
Assessora de Planejamento e Gestão Administrativa
008/2025

Geize Mesquita Maia Mota
Geize Mesquita Maia Mota
Secretário(a)

PREFEITURA MUNICIPAL DE
IRAUÇUBA



<https://transparencia.acontratacao.com.br/pmiraucuba/etp/a9e18cb5dd9d3ab420946fa19ebbbf52>

CHAVE: