

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E MAPA DE RISCO

PROCESSO Nº: 03.151024-01

SETOR REQUISITANTE: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL,
TRABALHO, EMPREENDEDORISMO E RENDA.

OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA ELPÍDIO RIBEIRO, Nº 390,
ALTOS 2, BAIRRO CAMPO DOS VELHOS – SOBRAL - CE, PARA ATENDER
NECESSIDADES DE ALUGUEL SOCIAL.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 223-506-7713
PÁGINA: 1 DE 10 - PREFEITURA MUNICIPAL DE URUOCA - CNPJ: 07.667.926/0001-84



1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de locação de um imóvel situado à Rua Elpídio Ribeiro, nº 390, altos 2, bairro Campo dos Velhos – Sobral - CE, destina-se a atender a continuidade de aluguel social da beneficiária Maria Letícia Menezes Alves.

Atualmente, os pais da beneficiária não exerce nenhum tipo de atividade remunerada, pois devido aos cuidados diários, ele ficam impossibilitados de trabalhar, sendo a única renda da família atualmente, por meio do benéfico BPC, que é o que mantém as despesas básicas da família, bem como para cobrir as despesas de medicamentos e utensílios para os cuidados diários da criança.

O objetivo específico da contratação é:

- Manter ativo o benefício de aluguel social da criança Maria Letícia Menezes Alves na cidade de Sobral/CE.

ÁREA REQUISITANTE

| ÁREA REQUISITANTE | FUNÇÃO | RESPONSÁVEL |
|--|-----------------------|------------------------------|
| undo Munic. Assist. Social e Cidadania | Ordenador de Despesas | Laércio Gomes de Albuquerque |

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

1 A pretendida contratação está prevista no Plano de Contratações Anual de 2024.

2 Além disso, os recursos financeiros necessários para fazer frente a essa despesa estão previstos no orçamento de 2024.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo se refere a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V da Lei 4.133/2021.

A descrição dos requisitos da contratação é necessária e suficiente para a escolha da melhor opção para a locação de um imóvel destinado a atender as necessidades de Aluguel Social, da beneficiária Maria Letícia Menezes Alves. A elaboração desses requisitos considera critérios, servando as leis e regulamentações específicas, com vistas a garantir padrões mínimos de qualidade.



REQUISITOS GERAIS:

Não se aplica, pois o imóvel em questão já vem sendo alugado ao longo dos anos para atender as necessidades de Maria Letícia, já passou por adequações e está localizado perto dos principais equipamentos e serviços de saúde que prestam o suporte que a criança demanda.

REQUISITOS LEGAIS:

Regularização: O imóvel deve possuir toda a documentação regularizada, incluindo registro no Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativa de débitos, alvará de funcionamento atualizado (quando for o caso) e demais documentos exigidos pela legislação municipal e estadual.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Período de Locação: O contrato de locação será por 12 meses, com possibilidade de renovação mediante avaliação e interesse das partes.

Valor de Locação: O valor de referência para a locação mensal é de R\$ 980,00.

Condições de Pagamento: O pagamento será mensal, mediante apresentação de nota fiscal ou recibo do locador.

Responsabilidades do Locador: Manutenção preventiva e corretiva das instalações elétricas, hidráulicas e estruturais do imóvel.

Responsabilidades do Locatário: Zelar pelo imóvel, utilizar conforme as finalidades especificadas e informar ao locador sobre qualquer problema estrutural encontrado.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

| ITEM | DESCRIÇÃO | QTD | UND |
|------|-------------------|-------|-----|
| 01 | Locação de Imóvel | 12,00 | Mês |

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LEVANTAMENTO DE MERCADO

No levantamento de mercado para a locação de um imóvel situado na Rua Elpídio Ribeiro, 390, altos 2, bairro Campo dos Velhos – Sobral/Ce, destinado a atender as necessidades de Aluguel social da beneficiária Maria Letícia Menezes Alves, foram abordadas as seguintes soluções de contratação consideradas entre fornecedores e órgãos públicos:



Contratação direta com o proprietário do imóvel: Esta modalidade permite negociações mais flexíveis e a possibilidade de ajustamento direto das condições de locação, prazo de contrato, e eventuais adequações necessárias ao imóvel.

Contratação por meio de intermediários imobiliários: A utilização de imobiliárias pode proporcionar uma seleção mais ampla de opções disponíveis no mercado, bem como garantias adicionais quanto à legalidade e conformidade dos contratos.

Locação de Imóvel por inexigibilidade de licitação: O serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Contratação através de terceirização: Envolver uma empresa para gerenciar todo o processo de busca, negociação e administração do contrato de locação.

Formas alternativas de contratação: Inclui a possibilidade de permuta de bens ou acordos cooperação com outras entidades públicas que possuam imóveis subutilizados.

Após cuidadosa análise das opções disponíveis e considerando aspectos da necessidade mandada e a busca por eficiência no uso dos recursos públicos, avalia-se que a solução mais equada é a locação de imóvel destinado a atender as necessidades de Aluguel Social, da beneficiária Leticia Menezes Alves, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

ESTIMATIVA DO PREÇO DE CONTRATAÇÃO

O valor estimado da Contratação é de R\$ 11.760,00 (onze mil e setecentos e sessenta reais)

| ITEM | DESCRIÇÃO | QTD | UND | V. UNIT (R\$) | V. TOTAL (R\$) |
|------|-------------------|-------|-----|---------------|----------------|
| 01 | Locação de Imóvel | 12,00 | Mês | 980,00 | 11.760,00 |

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para a locação do imóvel situado Rua Elpídio Ribeiro, nº 390, altos 2, bairro Impo dos Velhos – Sobral/Ce, é destinado a atender a continuidade de Aluguel Social da beneficiária Maria Letícia Menezes Alves.



A opção pelo imóvel é em decorrência da beneficiária já morar atualmente no imóvel em questão, por meio do benefício de Aluguel Social não sendo vantajoso para a família mudar de casa, uma vez que o imóvel passou por adaptações para recebê-la. Ademais, a condição de saúde vivenciada por Maria Letícia requer espaço adequado, conforme documento emitido pela equipe socioassistencial do município de Sobral - CE.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A decisão pelo não parcelamento se justifica por o objeto ser indivisível, ou seja a necessidade de locar um imóvel que atenda plenamente às necessidades de aluguel social da beneficiária Maria Leticia Menezes Alves.

No caso específico da locação de um imóvel, a consideração de lotes não se aplica, pois a aquisição não envolve grandes volumes de itens separados, mas sim a locação de um espaço único e adequado para o aluguel social.

1. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Assugerar a permanência de Maria Letícia na cidade de Sobral para que receba cuidados em úde de forma adequada e ininterrupta, conforme sinaliza relatório social.

2. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências a serem adotadas para a efetivação da locação do imóvel situado à Rua pídio Ribeiro, nº 390, altos 2, bairro Campo dos Velhos – Sobral/Ce, para atender a continuidade aluguel social da beneficiária Maria Letícia Menezes Alves, incluem:

Levantamento de Necessidades: Confirmar a continuidade da necessidade de aluguel social beneficiária Maria Letícia Menezes Alves; Emitir a Declaração de Fundamentação da Demanda (FD), justificando a locação do imóvel.

Consulta ao Mercado: Realizar pesquisa de preço para avaliar se o valor do aluguel proposto tá de acordo com os valores praticados no mercado local; Elaborar o Estudo Técnico Preliminar (ETP), caso aplicável, contendo análise de custo e viabilidade.

Definição da Modalidade de Contratação: Avaliar a modalidade de licitação a ser aplicada (dispensa, inexigibilidade ou outra modalidade, conforme legislação vigente); Se for dispensa ou exigibilidade, justificar a escolha com base na Lei nº 14.133/2021.

Elaboração do Termo de Referência (TR): Descrever claramente: O objeto da contratação



(locação do imóvel); Justificativa da escolha do imóvel; Prazo do contrato; Valor estimado; Condições de pagamento.

Consulta ao Setor Jurídico: Submeter o processo administrativo ao setor jurídico da Prefeitura Municipal de Uruoca para análise e parecer quanto à legalidade e adequação do processo de contratação, conforme previsto na Lei 14.133/2021.

Consulta ao Setor de Contabilidade: Verificar junto ao setor de contabilidade a disponibilidade orçamentária e financeira para a realização da contratação, assegurando que haja provisão de recursos para a locação do imóvel por 12 meses.

Publicação do Aviso da Inexigibilidade: Promover a publicação do aviso de inexigibilidade de licitação na plataforma eletrônica apropriada e em todos os meios de comunicação oficiais, garantindo a devida publicidade do processo conforme estipulado pela Lei 14.133/2021.

Assinatura do Contrato: Formalizar a contratação mediante a assinatura do contrato de locação com o proprietário do imóvel, estabelecendo os direitos e deveres das partes, bem como as condições de pagamento, prazo e demais cláusulas contratuais pertinentes.

Acompanhamento da Execução Contratual: Monitorar a regularidade do pagamento dos débitos e a utilização do imóvel pela beneficiária;

. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

As contratações correlatas são aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si; já as contratações interdependentes são aquelas que, por guardarem relação direta na execução do objeto, devem ser contratadas juntamente para a plena satisfação da necessidade da administração.

Portanto, após verificação da locação a ser contratado, observou-se que não se faz necessária realização de demais contratações correlatas e ou interdependentes ao objeto pretendido.

. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Para a presente contratação de locação de imóvel, destina-se uma análise detalhada dos possíveis impactos ambientais decorrentes da utilização do imóvel situado à Rua Elpídio Ribeiro, nº 00, altos 2, bairro Campo dos Velhos – Sobral - CE, destina-se a atender a continuidade de aluguel social da beneficiária Maria Letícia Menezes Alves. Abaixo, elencamos os principais impactos ambientais identificados e as respectivas medidas mitigadoras a serem adotadas:



1. Consumo de Água e Energia

Possíveis Impactos: Aumento no consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica, devido à ocupação do imóvel.

Medidas Mitigadoras:

- Instalar dispositivos economizadores de água e energia, como torneiras com temporizadores, arejadores e lâmpadas de LED.

2. Geração de Resíduos Sólidos

Possíveis Impactos: Produção de lixo doméstico e possível descarte inadequado.

Medidas Mitigadoras:

- Garantir a separação dos resíduos recicláveis e orgânicos.
- Uso de lixeiras para coleta seletiva.
- Descarte correto de resíduos.

3. Impacto em Reformas ou Adequações do Imóvel

Possíveis Impactos: Se forem realizadas reformas, pode haver geração de entulho, consumo materiais e impacto na vizinhança.

Medidas Mitigadoras

- Planejar reformas de forma sustentável, priorizando o uso de materiais ecológicos e recicláveis.
- Destinar corretamente os resíduos de construção.
- Reduzir ruídos e emissões durante as obras, respeitando as normas locais.

Impacto na Infraestrutura Urbana

Possíveis Impactos: Pequeno aumento na demanda por infraestrutura urbana, como coleta de resíduos, abastecimento de água e energia.

Medidas Mitigadoras:

- Integrar o imóvel ao planejamento urbano municipal, comunicando aos órgãos responsáveis a nova ocupação.

A adoção das medidas mitigadoras propostas visa alinhar a presente contratação com os incípios de desenvolvimento sustentável conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021, minimizando os impactos ambientais adversos e promovendo a eficiência no uso de recursos naturais.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E AZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO



A Secretaria de Desenvolvimento Social, Trabalho, Empreendedorismo e Renda, após análise criteriosa e em conformidade com os parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, considera viável e razoável a contratação para a locação do imóvel situado à Rua Elpídio Ribeiro, nº 390, altos 2, bairro Campo dos Velhos, Sobral/CE.

O referido imóvel atende plenamente às necessidades de aluguel social, proporcionando um ambiente adequado e seguro para a continuidade do benefício à senhora Maria Letícia Menezes Alves. Além disso, o imóvel apresenta características compatíveis com os requisitos técnicos, logísticos e financeiros definidos pela administração pública, estando localizado em área acessível e próxima aos serviços essenciais.

Ressalta-se que o processo de contratação observou os princípios da eficiência, economicidade e razoabilidade, garantindo a melhor aplicação dos recursos públicos para atender à demanda de forma célere e efetiva, considerando o caráter essencial do serviço prestado. Diante do exposto, a locação é considerada uma solução juridicamente embasada e administrativamente adequada para a continuidade do benefício à beneficiária e para o cumprimento do programa de assistência social do município.

MAPEAMENTO DE RISCOS E MEDIDAS MITIGADORAS

O mapeamento de riscos permite identificar, avaliar e gerenciar os riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e execução dos serviços. Para cada risco identificado, define-se a probabilidade de ocorrência do evento, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e medidas mitigadoras.



| RISCO | DESCRIÇÃO | IMPACTO | PROBABILIDADE | RESPONSABILIDADE | MITIGAÇÃO |
|-------------------------------------|---|--|---------------|------------------------------|---|
| estrutura Física | Possíveis rachaduras, infiltrações, telhados ou pisos danificados. | Rachaduras e infiltrações podem comprometer a estrutura do imóvel, aumentando o risco de desabamentos ou quedas de partes do telhado e paredes, colocando em risco a integridade física. | Médio | Locador | Solicitar Vistoria Prévia do Imóvel para verificar a condição estrutural e das instalações. |
| instalações elétricas e hidráulicas | Fiação exposta, quadros elétricos defeituosos, encanamentos deteriorados. | Risco de Incêndio e choque elétrico: fiações expostas e quadros elétricos defeituosos aumentam o risco de curtos circuitos, choques elétricos e até incêndios. | Médio | Gestor Demandante/ Locatário | Realizar uma avaliação técnica das instalações elétricas e hidráulicas antes da locação, corrigindo de imediato quaisquer defeitos. |
| Manutenção do Imóvel | Necessidade de manutenção frequente ou grandes reparos. | Problemas como infiltrações, rachaduras e danos estruturais tendem a piorar com o tempo, tornando os reparos mais complexos e caros. | Médio | Locatário | Estabelecer claramente no contrato quem será responsável pela manutenção. |
| Documentação do imóvel | Imóvel sem regularização ou documentação incompleta. | A falta de documentos como escritura, matrícula ou certidão negativa de débitos inviabiliza a celebração de contratos de locação ou aquisição dentro dos parâmetros | Alto | Locador | Realizar uma verificação jurídica da documentação do imóvel antes da assinatura do contrato. |



| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| | | legais, especialmente para órgãos públicos que devem obedecer à Lei nº 14.133/2021. | | | |
|--|--|---|--|--|--|

Uruoca / CE, 18 de novembro de 2024

Clovis Cunha Lima Filho
ASSESOR DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

Antonia Morgana Arcanjo de Albuquerque
CHEFE DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL DA GESTÃO PÚBLICA

De acordo:
Laércio Gomes de Albuquerque
ORDENADOR(A) DE DESPESAS

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 223-506-7713
PÁGINA: 10 DE 10 - PREFEITURA MUNICIPAL DE URUOCA - CNPJ: 07.667.926/0001-84

