

ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. ÓRGÃO INTERESSADO

1.1. SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

2. DO OBJETIVO

2.1. LOCAÇÃO UM IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE ARATUBA/CE PARA DESTINAÇÃO AO PROGRAMA DE ALUGUEL SOCIAL, A FIM DE OFERECER MORADIA PARA UMA FAMÍLIA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL.

2.2. DETALHAMENTO:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD
01	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, CONTENDO 100,00 M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM COBERTA EM TELHA COLONIAL, PISO EM CERÂMICA, PINTURA EM SUPERCAL, PORTAS INTERNAS E EXTERNAS DE FICHE E INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS EM PERFEITO ESTADO. SENDO: 01 GARAGEM, 01 SALA, 01 QUARTO, 01 SUÍTE, 01 COZINHA, 01 BANHEIROS E 01 ÁREA DE SERVIÇO.	MÊS	6

A necessidade de locar um imóvel no município de Aratuba/CE para destinação ao aluguel social, a fim de oferecer moradia para uma família em situação de vulnerabilidade social.

A família beneficiada enfrenta dificuldades financeiras e não possui condições de arcar com um aluguel, portanto a locação do imóvel é crucial para garantir um teto digno e seguro para a residência dessa família.

Esta é uma medida de amparo social essencial para promover o bem-estar e a estabilidade dessa família em necessidade. Conforme Lei Municipal nº 589/2019 – Lei Municipal do Sistema Único de Assistência Social – SUAS e Resolução do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS de Aratuba-CE nº 16/2020.

3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de locar um imóvel no município de Aratuba/CE para destinação ao programa de aluguel social, a fim de oferecer moradia para uma família em situação de vulnerabilidade social.

A família que será beneficiada enfrenta dificuldades financeiras e não possui condições de arcar com um aluguel, portanto a locação do imóvel é crucial para garantir um teto digno e seguro para a residência da mesma.

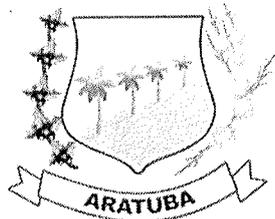
Foi realizada uma entrevista social com a solicitante, Sra. MARIA EVERLEIDE ANASTÁCIO DA SILVA, 40 anos, no Centro de Referência de Assistência Social (CRAS). Além da entrevista, foi feita uma visita domiciliar para avaliar as condições sociais da família. Conforme declarado pela solicitante, a família continua sem recursos financeiros suficientes para o pagamento do aluguel, devido a uma situação emergencial que afetou a todos. Nenhum dos membros da família possui renda fixa, sendo a única fonte de renda o benefício do Programa Bolsa Família.

Diante das informações mencionadas, os técnicos desta secretaria emitiram um parecer constatando que a solicitante ainda se encontra em condição de vulnerabilidade social, incluindo a ausência de moradia. Portanto, foi recomendado o Benefício Eventual de Aluguel Social por um período de seis (06) meses. Com base nas informações apresentadas, a solicitante atende aos critérios necessários para a concessão do benefício.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO e DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. REQUISITOS DO IMÓVEL

- 4.1.1. Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir;
- 4.1.2. Local arejado;



ESTADO DO CEARÁ

GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



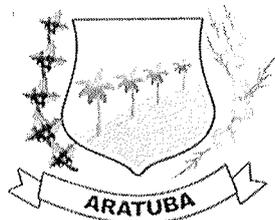
- 4.1.3. Dependências estruturadas e em bom estado de conservação;
- 4.1.4. Disponibilização de consumo de água e de energia elétrica, e saneamento básico;

4.2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.2.1. O contrato de locação de imóvel deverá ser executado em conformidade com a legislação vigente, em especial a Lei nº 8.245/91, e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento.
- 4.2.2 Disponibilizar o imóvel descrito nos prazos e condições estipuladas nos termos contratuais, e cumprir, sem restrição, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91, no que couber;
- 4.2.3. Permitir o uso livre do imóvel, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;
- 4.2.4. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o imóvel e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo locatário;
- 4.2.5. Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do locatário, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;
- 4.2.6. Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do locatário, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;
- 4.2.7. Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo locatário;
- 4.2.8. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo locatário;
- 4.2.9. No caso de o imóvel objeto do contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao locatário, sob pena de nulidade do negócio;
- 4.2.10. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste instrumento;
- 4.2.11. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.2.12. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.2.13. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.2.14. Auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.2.15. Fornecer ao locatário recibo discriminando as importâncias pagas;
- 4.2.16. Entregar o imóvel objeto da presente contratação na data de assinatura do contrato;
- 4.2.17. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 4.2.18. Entregar em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 4.2.19. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo administrativo de inexigibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública;
- 4.2.20. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 4.2.21. Entregar o imóvel limpo, em condições higiênicas para o perfeito uso;
- 4.2.22 As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do locador.
- 4.2.23. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

4.3. São obrigações do Locador, além das previstas em lei:

- 4.3.1. Executar o contrato dentro dos padrões estabelecidos pela Administração, observando, todas as normas técnicas que eventualmente regulem a prestação dos serviços, responsabilizando-se, ainda, por eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento de qualquer cláusula ou condição estabelecida;
- 4.3.2. Assumir a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e quaisquer ônus de origem federal, estadual e municipal, salvo aqueles expressamente previstos no contrato de locação como de responsabilidade do locatário, resultantes da execução do contrato e que lhes sejam imputáveis, inclusive com relação a terceiros, em decorrência da contratação;
- 4.3.3. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



- 4.3.4. Responsabilizar-se pelos danos causados direta ou indiretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado;
- 4.3.5. Indicar preposto, aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante do contratado deverão ser comunicadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;
- 4.3.6. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, cujas reclamações se obrigam a atender prontamente, bem como dar ciência ao mesmo, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar quando da execução do contrato;
- 4.3.7. Dispor-se a toda e qualquer fiscalização da Administração, no tocante à execução do contrato, assim como ao cumprimento das obrigações previstas em lei e no contrato;
- 4.3.8. Prover todos os meios necessários à garantia da plena operacionalidade do imóvel;
- 4.3.9. Respeitar e fazer cumprir a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato);
- 4.3.10. Manter, sob as penas da lei, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas e comerciais dos materiais da Administração, de que venha a tomar conhecimento ou ter acesso, ou que venham a ser confiados, sejam relacionados ou não com o serviço, objeto deste Termo;
- 4.3.11. Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no ato convocatório da qual decorreu o presente ajuste, nos termos do Art. 92, Inciso XVI, da Lei nº 14.133/21, que será observado, quando dos pagamentos à CONTRATADA;
- 4.4. A presença da fiscalização do Município não exime de responsabilidade do Contratado/Locador.

5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Conforme o art. 74 da Lei 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação é admitida quando houver inviabilidade de competição, em especial para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha pela administração pública.

A locação de imóvel por meio de inexigibilidade de licitação deve ser motivada em função das características de instalações e de localização que tornem necessária a escolha de um determinado bem imóvel, de modo que a singularidade inerente ao imóvel que se pretende locar torna inviável a competição.

No caso em apreço, a Administração Municipal não dispõe de recursos orçamentários para a aquisição de imóvel, em virtude dos custos envolvidos para tanto. Desse modo a opção desta Administração se faz pela locação de imóvel para destinação ao programa de aluguel social, a fim de oferecer moradia para uma família em situação de vulnerabilidade sendo o custo inicial menor em comparação com a aquisição, o que é crucial quando não há recursos orçamentários disponíveis.

Considerando o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, atestando a adequação do imóvel escolhido à satisfação da necessidade do ente municipal. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade.

6. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

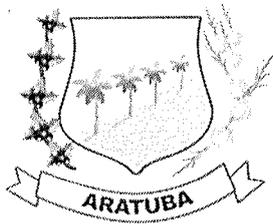
6.1. Estima-se o valor mensal de **R\$ 600,00 (Seiscentos reais)**, perfazendo um valor global de **R\$ 3.600,00 (Três mil e seiscentos reais)**, para a referida locação por um período de **06 (seis) meses**.

7. JUSTIFICATIVA DO NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

Não há a que se falar de parcelamento de objeto.

8. MOTIVAÇÃO CIRCUNSTANCIADA DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

8.1. As condições de habilitação são as definidas na Lei nº 14.133/2021 e que se mostram suficientes e necessárias à execução do objeto contratual, notadamente àquelas relativas à habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira, os quais serão analisados quanto à sua autenticidade e ao seu prazo de validade e consistirão de:



ESTADO DO CEARÁ

GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



8.2. PESSOA JURÍDICA:

8.2.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

8.2.2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, acompanhados de todos os aditivos ou alterações, quando não consolidado, devidamente registrado no órgão competente, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações ou civis, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

8.2.3. Registro comercial, no caso de empresário individual;

8.2.4. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis;

8.2.5. Decreto de autorização, em se tratando de empresa estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

8.2.6. Cédula de Identidade RG e CPF;

8.3. HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

8.3.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

8.3.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, conforme o caso, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.3.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, quanto aos Tributos Federais, Dívida Ativa da União (PGFN) e Seguridade Social, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1.751 de 02/10/2014;

8.3.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.3.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.3.6. Prova de regularidade relativa ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

8.3.7. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou positiva com efeitos de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

8.3.8. Declaração de que, em cumprimento ao estabelecido na Lei nº 9.854, de 27/10/1999, publicada no DOU de 28/10/1999, e ao inciso XXXIII, do artigo 7º da Constituição Federal, não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem emprega menores de 16 (dezesseis) anos em trabalho algum, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (catorze) anos, em conformidade com o inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021

8.4. OUTROS DOCUMENTOS:

8.4.1. Matrícula/Escritura do imóvel do competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que prove a propriedade do imóvel ou documento que comprove a posse do imóvel.

8.4.2. Fotos da Fachada e Interior do imóvel.

8.5. PESSOA FÍSICA:

8.5.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

8.5.2. Cédula de Identidade RG e CPF;

8.5.3. Comprovante de Endereço

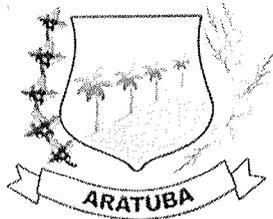
8.6. HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

8.6.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

8.6.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, quanto aos Tributos Federais, Dívida Ativa da União (PGFN) e Seguridade Social, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1.751 de 02/10/2014;

8.6.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.6.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;



ESTADO DO CEARÁ

GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



8.6.5. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou positiva com efeitos de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

8.7. OUTROS DOCUMENTOS:

8.7.1. Matrícula/Escritura do imóvel do competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que prove a propriedade do imóvel ou documento que comprove a posse do imóvel.

8.7.2. Fotos da Fachada e Interior do imóvel.

A documentação exigida está alinhada ao disposto no inciso V do art. 72 da lei nº 14.133/2021 que prescreve:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

[...]

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

Ante o exposto, restam justificadas os requisitos de habilitação que devem instruir os presentes autos.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Com a locação do imóvel destinado ao aluguel social para a residência de uma família em situação de vulnerabilidade social no município de Aratuba/CE é uma necessidade premente visto que essa família enfrenta dificuldades significativas na obtenção de moradia adequada e segura, o que impacta diretamente em sua qualidade de vida e bem-estar, espera-se alcançar diversos resultados positivos, a exemplo abaixo:

- Será possível proporcionar um ambiente estável e seguro para essa família, oferecendo a oportunidade de viver em um espaço digno e adequado. Isso contribuirá para a promoção da inclusão social e o fortalecimento dos laços familiares, além de garantir a proteção e o amparo necessários para superar os desafios enfrentados.

10. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

10.1. São providências a serem adotadas pela Administração:

- Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por servidor ou comissão especialmente designada;
- Notificar a CONTRATADA por escrito acerca das eventuais ocorrências, quando constatadas irregularidades na execução contratual; e
- Avaliar o imóvel, o seu estado de conservação, a necessidade de eventuais despesas de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES QUE POSSAM IMPACTAR TÉCNICA E/OU ECONOMICAMENTE NAS SOLUÇÕES APRESENTADAS

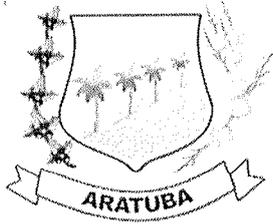
Não se aplica.

12. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Lei Nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos; e
- Lei nº 8.245/1991 – Lei de Locação de Imóveis Urbanos;
- Decreto Municipal nº 15/2024 de 08 de Fevereiro de 2024 – Dispõe acerca da inexigibilidade de contratação.

13. APLICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2006 COM ALTERAÇÕES POSTERIORES

Não se aplica.



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Identifica-se a possibilidade de impacto no ecossistema local, tendo em vista que a ocupação do imóvel pode afetar o ecossistema local, dependendo de sua localização e das medidas adotadas para mitigar os impactos. Isso pode incluir a remoção de vegetação natural, perturbação de habitats de vida selvagem e introdução de poluição sonora e luminosa. Além disso, dependendo da localização do imóvel locado, os servidores e visitantes podem precisar se deslocar em maiores distâncias para chegar ao local. Isso pode resultar em emissões de poluentes atmosféricos e contribuir para a poluição do ar.

Para minimizar esses impactos ambientais, a Secretaria de Assistência Social pode implementar medidas, como:

- Avaliação ambiental prévia: É importante realizar uma avaliação ambiental para identificar potenciais impactos no ecossistema local. Isso inclui considerar a presença de habitats sensíveis, áreas de conservação e outras características ambientais importantes.
- Escolha de uma localização adequada: Optar por um local que cause o menor impacto possível no ecossistema local, evitando áreas de alta sensibilidade ambiental, priorizando imóveis já urbanizados e com infraestrutura básica minimiza a necessidade de novas construções e reduz o impacto ambiental.
- Práticas de manutenção: Implementar práticas de manutenção no uso do imóvel, como a redução do consumo de água e energia e minimização da geração de resíduos sólidos.

Ao implementar essas medidas, a Secretaria de Assistência Social pode minimizar significativamente os impactos no ecossistema local decorrentes da locação do imóvel, contribuindo para a preservação da biodiversidade e a sustentabilidade ambiental da região.

15. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

15.1. A contratação encontra-se prevista no PCA.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

16.1. Diante de todas as informações colhidas nesta etapa de planejamento, o presente estudo aponta pela viabilidade da contratação, bem como por seu alinhamento às necessidades administrativas conforme apontado pela área demandante e ao planejamento estratégico desta municipalidade, devendo ser instaurado procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21.

Aratuba/CE, 16 de agosto de 2024.


Francisco Wesley Gomes Santos
Secretário de Assistência Social