



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### 1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Secretaria/Setor requisitante:	Secretaria Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos Setor de Habitação Popular
Responsáveis pela elaboração:	Nome: Henrique José Alciati Cargo / nº de matrícula: Engenheiro Civil / 400
Especificação do objeto:	Locação de um imóvel, tipo residência, localizado na Rua Tenente José Marco de Albuquerque, nº 861, Centro, Lote “A”, CEP 18.240-057, destinado a abrigar a família da Srª Valéria Regina da Silva

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 a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### 2 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. O Plano de Contratações Anual (PCA) ainda não foi efetivamente adotado pelo Município para este ano com todas as especificidades que o compõe, de forma que a Administração está levantando esforços para sua implantação.

### 3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1. O Poder Executivo Municipal, em atenção às situações de vulnerabilidade social e habitacional, vem garantindo à família da Srª Valéria Regina da Silva condições mínimas de moradia por meio da locação de imóveis adequados. Essa política de assistência foi adotada de forma contínua ao longo dos últimos anos, constituindo-se em medida de proteção social essencial diante da ausência de alternativas próprias por parte da família, bem como da necessidade de assegurar os direitos fundamentais da cidadã e de seus dependentes.

3.2. O histórico do caso remonta a laudo técnico emitido em **26 de novembro de 2013** (anexo), que atestou que a residência anteriormente ocupada pela família encontrava-se em área de risco, situação agravada pela compactação do solo com rolo compressor realizada para a instalação de barracão pré-moldado em terreno da Prefeitura, contíguo ao imóvel. Esse fator comprometeu a segurança estrutural da moradia e exigiu providência imediata do Município, de forma a resguardar a integridade física dos moradores.

3.3. Embora o imóvel atualmente ocupado pela família tenha atendido de forma provisória à demanda, verificam-se limitações relevantes quanto às condições de acessibilidade, salubridade e segurança. Tais deficiências afetam diretamente a qualidade de vida dos moradores e tornam-se ainda mais graves diante da condição de saúde da beneficiária, que demanda ambiente adaptado às suas necessidades específicas. Assim, a permanência nesse local acarreta riscos e dificuldades que não podem ser ignorados pela Administração.



3.4. O atendimento à família deve ir além da simples garantia de um espaço físico para habitação. É indispensável que o imóvel destinado ao acolhimento proporcione **habitabilidade plena**, assegurando dignidade, autonomia e proteção efetiva aos membros da família. A ausência de condições adequadas de acessibilidade, aliada à localização anterior em área de risco, evidencia a urgência de uma resposta administrativa capaz de conjugar segurança estrutural, localização estratégica e conformidade com os padrões mínimos de moradia exigidos pela legislação e pela própria política pública de assistência social.

3.5. Diante desse cenário, a necessidade de disponibilização de **novo imóvel** mostra-se imediata e imprescindível, impondo à Administração a adoção de medida que assegure ambiente adequado, acessível e seguro, em consonância com os princípios constitucionais do direito à moradia, à dignidade da pessoa humana e à proteção social a famílias em situação de vulnerabilidade. A continuidade do amparo estatal, portanto, não é apenas uma opção administrativa, mas sim um dever público, destinado a resguardar valores fundamentais e a evitar riscos que possam comprometer a integridade e o bem-estar da família beneficiária.

#### 4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O objeto **não se enquadra como sendo bem de luxo**, conforme Decreto Municipal nº 601/2021.

4.1.2. Ainda, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do inciso XIII do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, os **bens/serviços têm natureza comum**.

4.1.3. As particularidades de cada item estarão contidas nas respectivas especificações dos materiais/serviços no Termo de Referência.

4.2. A demanda foi motivada devido às melhorias qualitativas nas instalações, que para garantir sua eficiência, somente seria alcançada através da locação de um imóvel, prezando pela qualidade dos atendimentos.

4.3. O imóvel que será alugado deve ser do tipo comercial e deve apresentar as seguintes **características mínimas**:

- 1) Cozinha;
- 2) Sala de jantar;
- 3) Sala com dois ambientes;
- 4) Três dormitórios;
- 5) Lavanderia com banheiro;
- 6) Garagem e quintal; e
- 7) Estar em condições ótimas de salubridade, saneamento básico, instalações elétricas e hidráulicas, sem umidade, goteiras e vazamentos.

4.5. A previsão da locação é para **12 (doze) meses**, visando sua prorrogação nos termos do art. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

#### Da sustentabilidade

4.6. Considerando que o desenvolvimento nacional sustentável é um dos três pilares das compras públicas conforme o art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se necessário que o LOCADOR observe as exigências ambientais e sociais inerentes envolvida no objeto da presente contratação, contida nas legislações correlatas.

#### Da subcontratação



4.7. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual em razão da própria natureza do objeto.

#### **Garantia da contratação**

4.8. Não haverá exigência da garantia da contratação prevista no art. 96 e seguintes da Lei n.º 14.133 de 2021, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel, que, por sua natureza, é de baixo risco e complexidade.

## **5 – LEVANTAMENTO DO MERCADO**

5.1. 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 Pública, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, especialmente o que preconiza o **art. 44 da Lei Federal nº 14.133/2021**:

#### **a) Aquisição de imóvel pronto para uso**

Neste modelo, a Administração Pública adquiriria em definitivo um imóvel já edificado e em condições de uso, assumindo a responsabilidade integral pelos custos de aquisição, manutenção e eventuais reformas futuras. Embora a solução assegure patrimônio ao Município, apresenta dificuldades práticas: no levantamento realizado não foi identificado nenhum imóvel disponível que atendesse às condições de acessibilidade exigidas, compatível com a necessidade de abrigar a família da Sra. Valéria Regina da Silva em local seguro e fora de área de risco. Ademais, a aquisição definitiva de imóvel exige processo mais moroso, avaliação patrimonial, dotação orçamentária elevada e registro em cartório, o que contrasta com a urgência social do caso concreto. Assim, esta alternativa não se revela eficiente nem economicamente viável para atendimento imediato da demanda.

#### **b) Locação de imóvel pronto para uso**

A alternativa de locação representa a solução de maior aderência à realidade administrativa e social, visto que possibilita a utilização imediata de imóvel adequado, sem necessidade de dispêndio elevado de recursos com aquisição ou construção. Permite maior flexibilidade, pois, em caso de alteração das condições da família beneficiária, o contrato pode ser rescindido ou ajustado conforme a necessidade. Tal solução é amplamente adotada por este e outros entes públicos em políticas de assistência habitacional, revelando-se um modelo consolidado e de baixa complexidade administrativa. Ressalta-se, ainda, que o valor de locação identificado corresponde ao praticado em contrato anterior (Contrato nº 105/2023 – Dispensa nº 31/2023), garantindo previsibilidade e isonomia no gasto público. A alternativa mitiga riscos de descontinuidade no atendimento e assegura o cumprimento do princípio da dignidade da pessoa humana, com a vantagem de não imobilizar capital da Administração em bem específico.

#### **c) Aquisição de terreno e construção de imóvel**

A hipótese de aquisição de terreno e construção de unidade habitacional própria pelo Município demandaria ampla disponibilidade de recursos orçamentários, elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, além da tramitação de licitação específica para obras. Considerando o tempo necessário para elaboração, aprovação e execução da obra, esta solução não atende à urgência da necessidade social apresentada, que exige resposta imediata para garantir moradia digna e segura à família. Os valores a serem despendidos seriam significativamente superiores aos da locação, além de implicar manutenção permanente no patrimônio público. Ainda que a médio e longo prazo represente solução definitiva, no presente contexto revela-se totalmente ineficiente, desproporcional em termos de economicidade e contrária ao princípio da razoabilidade administrativa.



## 6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Em análise realizada no tópico 5 deste documento, denominado “Levantamento de Mercado”, encontramos algumas das possíveis soluções ao problema levantado. Considerando as vantagens e desvantagens de cada solução, concluímos que a **Solução 02** é a melhor alternativa para a demanda identificada neste ETP.

6.2. A solução consiste na **locação de imóvel pronto para uso**, situado na Rua Tenente José Marco de Albuquerque, nº 861, Centro, Lote “A”, CEP: 18240-057, destinado a abrigar a família da Sra. Valéria Regina da Silva. O imóvel em questão apresenta condições de habitabilidade adequadas, encontra-se fora de área de risco ambiental e urbano, e dispõe de localização central, facilitando o acesso da beneficiária a serviços essenciais da cidade.

6.3. É importante registrar que a **necessidade de locação decorre de laudo técnico datado de 26 de novembro de 2013 (anexo)**, que atestou que a residência originalmente ocupada pela família encontra-se em área de risco. A situação foi agravada quando houve a compactação do solo com rolo compressor para instalação de barracão pré-moldado em terreno da Prefeitura, que faz divisa com o imóvel da família. Assim, a Administração Municipal foi compelida a adotar medida imediata para salvaguardar a integridade física e o bem-estar da Sra. Valéria e de seus familiares.

6.4. Do ponto de vista **técnico**, a locação assegura resposta imediata à necessidade social, eliminando riscos de descontinuidade do atendimento habitacional, e garante que a família permaneça em condições seguras e dignas de moradia, sem necessidade de novos deslocamentos que poderiam agravar o estado de saúde da beneficiária. Ademais, o imóvel locado apresenta condições de acessibilidade superiores ao anteriormente utilizado, aspecto indispensável diante da situação clínica da Sra. Valéria.

6.5. Sob o enfoque **econômico**, a escolha é vantajosa por manter o mesmo valor mensal praticado no contrato anterior (Contrato nº 105/2023 – Dispensa nº 31/2023), sem impor acréscimos financeiros ao Município. Além disso, evita-se a mobilização de recursos expressivos que seriam necessários em hipóteses de aquisição definitiva de imóvel ou construção de nova unidade habitacional. A solução, portanto, concilia economicidade, eficiência e efetividade no atendimento à demanda pública.

6.6. No que tange a **exigências relacionadas à manutenção e garantia**, por se tratar de contrato de locação, cabe ao locador assegurar que o imóvel esteja em condições de uso, atendendo às normas básicas de segurança, salubridade e acessibilidade. A Administração, por sua vez, manterá acompanhamento contínuo, de modo a assegurar que eventuais reparos estruturais necessários sejam devidamente executados pelo proprietário, preservando o interesse público e o bem-estar da beneficiária.

## 7 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

Item	Descrição	Unid.	Qtde.
01	Locação de um imóvel, tipo residência, localizado na Rua Tenente José Marco de Albuquerque, nº 861, Centro, Lote “A”, CEP 18.240-057, destinado a abrigar a família da Srª Valéria Regina da Silva	mês	12

7.2. As unidades e especificações de itens presentes na tabela são justificadas com base na própria natureza do objeto, por se tratar de locação mensal, sendo por doze meses conforme as contratações anteriores realizadas por este órgão para esse objeto.



## 8 – ESTIMATIVA DE VALORES

8.1. Estimativa dos valores unitários e globais da contratação, com base em pesquisa simplificada de mercado, a fim de realizar o levantamento do eventual gasto com a solução escolhida (de modo a avaliar a viabilidade econômica da opção) é de **R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) mensais**, totalizando **R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais) por doze meses**. Tal estimativa prévia foi realizada através de cotação direta com apenas um fornecedor, através da imobiliária **FABIANO DA SILVA BERTOLAI – ME (CNPJ 33.599.403/0001-58)**, por possuir um imóvel com características singulares em favor da necessidade levantada por esse estudo.

8.2. Importante salientar que, atualmente, a família em questão é atendida pelo **Contrato nº 105/2023 – Dispensa nº 31/2023**, com imóvel localizado na Rua Professor Laureano Leme nº 50, Bairro PRXS, Angatuba/SP, cujo valor mensal é o mesmo do identificado por este procedimento.

## 9 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. O objeto não poderá ser parcelado em razão das características do serviço a ser contratado, não sendo possível sua divisão.

## 10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

## 11 – RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com a contratação:

- **Adequação habitacional:** disponibilizar imóvel com condições de acessibilidade, salubridade e segurança, eliminando riscos estruturais e ambientais, em atendimento ao princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF).
- **Proteção social continuada:** assegurar a manutenção de política pública já consolidada pelo Município, de forma a evitar descontinuidade no atendimento da família beneficiária.
- **Promoção da inclusão social:** garantir ambiente que favoreça o desenvolvimento das atividades cotidianas da família, reduzindo impactos negativos decorrentes de habitação inadequada.
- **Respeito à saúde da beneficiária:** disponibilizar imóvel adaptado às necessidades de acessibilidade, com infraestrutura que contribua para preservação da saúde e bem-estar.
- **Fortalecimento da política de assistência social:** reafirmar o compromisso municipal com a efetivação de direitos fundamentais, em conformidade com a Política Nacional de Assistência Social.

## 12 – PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

12.1. Previamente à celebração do contrato, será necessário realizar adequações eventualmente apontadas



através do Laudo de Avaliação realizado pela Comissão Avaliadora da Secretaria Municipal de Habitação Obras e Serviços Públicos, no fim de garantir condições físicas para o bom funcionamento da unidade, e determinação do valor de mercado do imóvel ora apontado como viável para a locação.

### 13 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

13.1. Não se aplica, pois a execução do objeto não causa qualquer tipo de poluição ou dano ambiental. Conforme a Resolução 001/86 – CONAMA, impacto ambiental é *“qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: a saúde, a segurança e o bem-estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos ambientais”*.

### 14 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1. O Estudo Técnico Preliminar trouxe informações importantes acerca da Locação de um imóvel, Tipo Residência, localizado a Rua Tenente José Marco de Albuquerque, nº 861, Centro, Lote “A”, CEP: 18240-057, destinado a abrigar a família Sra. Valéria Regina da Silva, já que a residência está localizada em uma área de risco. Diante das considerações levantadas, concluímos que este ETP evidencia que a contratação pretendida é viável e necessária para viabilizar a manutenção da unidade.

### 15 – ANEXOS

15.1. São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

- a) Laudo técnico emitido em 26 de novembro de 2013;
- b) Proposta comercial do proprietário do imóvel;
- c) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos disponíveis que atendam ao objeto, pelo Setor de Patrimônio; e
- d) Laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Comissão Avaliadora da Secretaria Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos.

Angatuba/SP, 08 de setembro de 2025.

Henrique José Alciati  
Engenheiro Civil  
Nº de matrícula: 400

Aprovo o presente ETP:

Adriel Cristiano Momberg  
**Secretário Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos**  
Nº de matrícula: 3870