



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### Locação de imóvel com finalidade de moradia social

#### INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal de Santa Rita de Caldas MG, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

#### DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

**Objetivos e Metas Definidas:** Proporcionar moradia adequada para famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social.

1. **Avaliação de Necessidades:** Realizou-se uma análise das necessidades habitacionais da população-alvo, levando em consideração fatores como renda familiar, tamanho do agregado familiar, características especiais (como pessoas com deficiência) e localização preferencial.
2. **Critérios de Seleção de Imóveis:** Estabeleceu-se critérios claros para a seleção dos imóveis, considerando aspectos como localização, condições físicas, acessibilidade, segurança e conformidade com regulamentações locais e de habitação.



3. **Avaliação Técnica dos Imóveis:** Realizou-se uma avaliação técnica detalhada de cada imóvel considerado para locação, verificando as condições estruturais, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de segurança. Avaliou-se também a necessidade de adaptações para atender às normas de acessibilidade, se aplicável.
4. **Viabilidade Financeira:** Analisou-se a viabilidade financeira de cada imóvel em relação aos custos de locação, manutenção e operação. Considerou-se o valor do aluguel social oferecido e este foi comparado com os custos operacionais estimados, garantindo que o programa seja sustentável a longo prazo.
5. **Consulta à Comunidade e Participação Social:** Foi realizada consultas à comunidade local e às partes interessadas durante o processo de seleção e avaliação dos imóveis. Isso ajudou a identificar preocupações, obter feedback e construir apoio para o programa de aluguel social.
6. **Sustentabilidade e Eficiência Energética:** Priorizou-se imóveis que sejam sustentáveis e eficientes em termos energéticos, minimizando o impacto ambiental e os custos operacionais relacionados ao consumo de energia.
7. **Planejamento de Gestão e Manutenção:** Desenvolveu-se um plano claro para a gestão e manutenção dos imóveis selecionados, delineando responsabilidades, procedimentos de manutenção preventiva e resolução de problemas emergenciais.
8. **Monitoramento e Avaliação Contínua:** Estabeleceu-se mecanismos de monitoramento e avaliação contínua do desempenho do programa de aluguel social e dos imóveis selecionados, permitindo ajustes conforme necessário para garantir o cumprimento dos objetivos estabelecidos.



A seguir essas diretrizes, o ETP para o aluguel social será uma ferramenta robusta para a seleção adequada dos imóveis, garantindo que eles atendam às necessidades dos beneficiários e contribuam para o sucesso geral do programa.

## DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

**Identificação da População-Alvo:** famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social.

*Análise das Necessidades Habitacionais:* realizou-se uma análise detalhada das necessidades habitacionais dessa população-alvo. Considerando fatores como tamanho do agregado familiar, condições de saúde, presença de pessoas com necessidades especiais, acesso a serviços públicos essenciais (como saúde e educação) e outros aspectos relevantes.

*Características Desejáveis dos Imóveis:* requisitos mínimos de espaço habitável por pessoa, adequação estrutural e funcional, acessibilidade para pessoas com deficiência, proximidade a transporte público e outros serviços essenciais.

*Disponibilidade e Demanda:* avaliou-se a disponibilidade de imóveis adequados na região-alvo em relação à demanda identificada.

*Impacto Esperado do Programa:* explorou-se o impacto esperado do programa de aluguel social na melhoria das condições de vida dos beneficiários.

## SECRETARIA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Assistência Social.



**PREVISÃO DA DEMANDA NO PLANO ANUAL DE  
CONTRATAÇÕES (PCA) DE 2024**

Locação de imóveis com finalidade de moradia social.

**REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

*Localização e Acessibilidade:* os imóveis devem estar localizados em áreas acessíveis, próximas a serviços essenciais como transporte público, escolas, hospitais, supermercados e outros equipamentos comunitários relevantes. A acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida também deve ser considerada.

*Condições Físicas e Habitabilidade:* os imóveis devem estar em boas condições estruturais e habitáveis. Isso inclui a garantia de que o imóvel não apresente problemas estruturais graves, como rachaduras ou infiltrações, e que as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias estejam em funcionamento adequado.

*Normas de Segurança:* os imóveis devem estar em conformidade com todas as normas de segurança relevantes.

*Adaptações para Acessibilidade:* quando aplicável, os imóveis devem estar adaptados para acessibilidade de pessoas com deficiência, conforme as normas técnicas e regulamentações vigentes.

*Capacidade de Acolhimento:* os imóveis devem ter capacidade para abrigar o número de famílias ou indivíduos especificados pelo programa de aluguel social. Isso inclui considerar o tamanho e o layout do imóvel para garantir conforto e privacidade adequados aos beneficiários.



*Documentação Legal e Regularização:* todos os imóveis devem estar regularizados perante os órgãos competentes, com documentação legal em ordem, incluindo escritura, registro de imóveis e certidões negativas de débitos.

*Eficiência Energética e Sustentabilidade:* quando possível, priorizar imóveis que sejam eficientes em termos energéticos e sustentáveis. Isso pode incluir características como isolamento térmico adequado, uso de energia renovável e práticas de conservação de água.

*Viabilidade Financeira:* avaliou-se a viabilidade financeira do aluguel do imóvel em relação ao valor do aluguel social oferecido pelo programa.

*Consulta e Participação da Comunidade:* considerou-se a consulta da comunidade local no processo de seleção dos imóveis, garantindo transparência e aceitação do programa.

## **LEVANTAMENTO DE MERCADO**

*Caracterização da Demanda:* analisou-se a demanda por moradia social, utilizando dados demográficos e socioeconômicos para identificar o número de famílias ou indivíduos que podem se beneficiar do aluguel social.

*Levantamento de Imóveis Disponíveis:* realizou-se um levantamento detalhado dos imóveis disponíveis para locação no município. Isso inclui imóveis comerciais que podem ser adaptados para uso residencial, unidades habitacionais vazias, prédios abandonados ou imóveis pertencentes a proprietários privados ou instituições públicas.



*Avaliação das Características dos Imóveis:* avaliou-se as características dos imóveis identificados, como localização, tamanho, condições físicas, acessibilidade e conformidade com as normas de segurança e habitabilidade.

*Custo do Aluguel:* o valor do aluguel social é meio salário-mínimo vigente do presente ano. (706,00)

### IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES

Id	Descrição da solução (ou cenário)
1	Descrição da solução 1 Avaliar a viabilidade da locação do imóvel em termos de acessibilidade, proximidade de serviços essenciais.
2	Descrição da solução 2 Avaliar a qualidade e a capacidade das redes de energia elétrica, água e esgoto disponível no local.

### ANÁLISE COMPARATIVA DE SOLUÇÕES

*Custo Financeiro:* comparou-se os custos envolvidos em cada opção de imóvel disponível para locação. Isso incluiu não apenas o custo inicial de locação, mas também eventuais custos de reforma, manutenção e operação ao longo do tempo.

*Localização:* avaliou-se a localização de cada imóvel em relação à acessibilidade para os potenciais beneficiários do aluguel social. Considerando também a infraestrutura ao redor, como transporte público, escolas, serviços de saúde e áreas comerciais.



*Condições Físicas e Habitabilidade:* verificou-se o estado de conservação e as condições físicas de cada imóvel. Isso incluiu a estrutura do prédio, as condições das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias e a necessidade de reparos ou melhorias para garantir a habitabilidade adequada.

*Capacidade de Acolhimento:* analisou-se a capacidade de cada imóvel em termos de quantas unidades habitacionais podem ser criadas e se isso atende à demanda esperada para o aluguel social.

*Aspectos Legais e Regulatórios:* verificou se cada imóvel está em conformidade com as leis locais e regulamentos relacionados à habitação, segurança e acessibilidade.

*Sustentabilidade e Eficiência Energética:* considerou-se a eficiência energética e a sustentabilidade de cada opção de imóvel, avaliando seu impacto ambiental e os custos operacionais relacionados ao consumo de energia.

*Consultas e Opiniões Comunitárias:* realizou consultas com a comunidade local para entender o impacto potencial de cada opção de imóvel na vizinhança e para identificar quaisquer preocupações ou oportunidades específicas.

*Gestão e Manutenção:* avaliou-se os planos de gestão e manutenção de cada imóvel, considerando quem será responsável pela administração diária, manutenção preventiva e resolução de problemas emergenciais.



Requisito	Solução	Sim	Não	Não se aplica
A solução encontra-se implantada em outro órgão ou entidade da Administração?	Solução 1		x	
	Solução 2		x	

**Imóveis com Condições Estruturais Precárias:**

Imóveis que foram inicialmente considerados, mas que foram descartados devido a problemas significativos de infraestrutura, como rachaduras extensas, fundações comprometidas ou sistemas elétricos/hidráulicos muito deteriorados para serem economicamente viáveis de reformar.

*Localizações Inadequadas:* imóveis localizados em áreas sem infraestrutura adequada (como transporte público limitado, falta de serviços básicos próximos) que não atendem aos critérios de acessibilidade e conveniência para os beneficiários do aluguel social.

*Custo de Locação Elevado:* imóveis cujo custo de locação é significativamente superior ao orçamento disponível para o programa de aluguel social, tornando-os financeiramente inviáveis dentro dos parâmetros estabelecidos.

*Incompatibilidade com Normas e Regulamentações:* imóveis que não atendem às normas de segurança, acessibilidade ou habitabilidade exigidas pelas





regulamentações locais ou padrões de qualidade estabelecidos para o programa de aluguel social.

*Propriedades Não Disponíveis para Locação:* propriedades cujos proprietários não estão dispostos ou não estão em condições legais de alugar para programas sociais, devido a questões como restrições legais, litígios pendentes ou intenção de venda iminente.

*Aceitação da Comunidade:* imóveis que, após consulta à comunidade local, foram considerados inviáveis devido à resistência ou preocupações expressas pelos moradores locais, afetando negativamente a integração e aceitação do programa na área.

## **JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

O Valor total do aluguel é de R\$ 4.236,00 divididos em seis meses.

A decisão de parcelamento é motivada pela necessidade de atender, de maneira eficiente, as famílias que estiverem temporariamente incapacitadas de suprir com o gasto de aluguel por encontrar-se em situação de vulnerabilidade social.

Deste modo, oferecendo moradia digna ao usuário que é acompanhado pela assistência social do município de Santa Rita de Caldas.

De acordo com o Decreto nº755 de dezembro de 2022, e a lei municipal nº 2.079/17 do município de Santa Rita de Caldas:

*Art.44- Os benefícios eventuais devem ser prestados em virtude de nascimento, morte, vulnerabilidade temporária e calamidade pública, observadas as contingências de riscos, perdas e danos a que estão sujeitos os indivíduos e famílias.*

*PARÁGRAFO ÚNICO: Os critérios e prazos para prestação de benefícios eventuais devem ser estabelecidos por meio de Resolução ou Ato do Conselho Municipal de Assistência Social,*

*conforme prevê a art. 22, §1º, da Lei Federal nº8.742, de 1993.*



Neste caso, em específico, a usuária da assistência social:

**Senhora Maria Aparecida Marcelino**, portadora do CPF: 0966066956-08 e cédula de Identidade: RG MG-20.495.383, residente à Rua Prefeito Sebastião Januzzi 485, Nossa Senhora Aparecida, Santa Rita de Caldas\MG.

Aluguel social de um (01) imóvel com edificação contento 03 quartos, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha, 01 garagem e 01 área de serviço. Situado à Rua Prefeito Sebastião Januzzi 358, Nossa Senhora Aparecida, Santa Rita de Caldas\MG, de propriedade do Senhor Mauro Alves Ramos, portador do CPF 811.542.246-00 e cédula de Identidade:6922289 SSP/MG.

### DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante do exposto neste ETP, declaro viável esta contratação.

**Rosemara Mosconi Paula**

Coordenadora Cras/Creas

Aprovo este estudo técnico preliminar e determino o início da imediata elaboração do(s) respectivo(s) termo(s) de referência(s)

Santa Rita de Caldas, 08 de julho de 2024.

**Andréa Trindade**

Secretária Municipal de Assistência Social

## TERMO DE REFERÊNCIA:

Contratação de Inexigibilidade para Aluguel Social conforme condições, quantidade e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNI. MEDIDA	QUANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Imóvel com edificação contendo 3quartos , 1 banheiro , 1 sala, 1 cozinha, 1 garagem e área de serviço	MESES	06	R\$ 706,00	R\$ 4.236,00

O prazo de vigência da contratação é de 06 meses contados da data 03 de jul de 2024;

A contratação deste Aluguel Social é necessário tendo em vista a precisão pelo setor social, CREAS, de acolher família em situação de vulnerabilidade social. Frisa-se que o município de Santa Rita de Caldas não possui imóvel público vago e disponível para esta finalidade, sendo necessário alugar imóvel de terceiros para atender tal demanda. É dever e obrigação do Órgão Gestor da Política Municipal de Assistência Social, que operacionaliza o Sistema Único de Assistência Social- SUAS, ofertar e assegurar aos usuários do SUAS os benefícios eventuais, os quais são amparados legalmente através da Constituição federal de 1988, Lei orgânica da Assistência Social- LOAS.

### EXECUÇÃO CONTRATURAL

O imóvel é localizado no seguinte endereço: Rua Sebastião Januzzi 358, bairro Nossa Senhora Aparecida , Santa Rita de Caldas/MG.

### CONDIÇÕES DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

O município de Santa Rita de Caldas/MG se reserva o direito de a seu exclusivo juízo, utilizar ou não a totalidade do objeto previsto para a contratação, com estimativa de utilização de 1 (um) imóvel totalizando 06 meses de locação para o item disposto na definição

O imóvel deverá estar disponível para locação, exclusivamente em caráter de aluguel social pelo mínimo de 06 meses, ou pelo período estabelecido no contrato.

A avaliação do imóvel será feita pela engenheira da prefeitura, em momento anterior à emissão do contrato.

A contratação deverá ser realizada com preço fixo no contrato e irrevogável, pelo período de meses solicitados pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

Será pago mensalmente valor de R\$706,00 (setecentos e seis reais) a título de aluguel social, sendo devido todo dia 03 de cada mês, depositado transferência bancária em nome da contratada, qual seja, Caixa Econômica Federal, agência 1442 conta poupança 1288.821187974-1

#### **OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA**

São obrigações da Contratante:

- A) Proporcionar à contratada condição para a fiel execução do objeto contratado.
- B) Rejeitar, no todo ou em parte, os imóveis em desacordo com as obrigações assumidas pela Contratada.
- C) Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela Contratada.
- D) Efetuar o pagamento à contratada no prazo e condições estipuladas.
- E) O Município de Santa Rita de Caldas habilitará, junto à Contratada, servidores autorizados a emitir requisições de fornecimento ou ordens de serviços, fiscalizando e atestando os serviços realizados pela Contratada.
- F) Ao desocupar o imóvel, entregar o mesmo nas mesmas condições de uso e conservação em que recebeu.

### **São obrigação da Contratada:**

- A) Colocar a disposição do Município de Santa Rita de Caldas, na data de assinatura do contrato, o imóvel a ser locado em perfeitas condições de funcionamento, especialmente quanto às instalações elétricas e hidráulicas.
- B) Para verificação das condições de uso, funcionamento e conservação do imóvel, será realizada, conjuntamente por representantes da Contratante e da Contratada, vistoria técnica a ser formalizada através de laudo específico como condição para a assinatura do contrato.
- C) Quitar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica e água, existente até a data de assinatura do contrato, sendo que os respectivos comprovantes deverão ser apresentados à Contratante.
- D) Pagar o IPTU- Imposto e Territorial Urbano, a taxa de Coleta de Resíduos Sólidos, e outras que venham a incidir sobre o imóvel no decorrer da vigência do contrato.
- E) Assegurar à Contratante (Locatária) o uso pacífico do imóvel durante a vigência do presente documento, adotando as providencias necessárias à coibição de incômodos e turbação de terceiros, vizinhos etc.
- F) Responsabilizar-se pelos danos ocasionados à Contratante e Locatária em decorrência de eventual rescisão contratual por culpa da Contratada.
- G) Indenizar a Contratante e Locatária pelos valores despendidos com a realização de quaisquer benfeitorias necessárias realizadas no imóvel e mantidas no mesmo ao término da vigência da locação.
- H) Arcar com todas as despesas relativas aos encargos tributários, fiscais, previdenciários, secundários e trabalhista, que incidam ou venham incidir sobre a prestação dos serviços ou locação do imóvel.
- I) Responsabilizar-se única, integral e exclusivamente, em qualquer caso, por todos danos e prejuízos, de qualquer natureza que causar a Contratante ou terceiros, provenientes da execução do objeto da contratação, respondendo por si ou por seus

sucessores, ficando ainda sob sua responsabilidade, a fidelidade das suas informações a serem prestadas.

- J) Manter, durante toda vigência do contrato, em conformidade com as obrigações com ela assumidas, todas as condições de habitação e qualificação exigidas no Edital, devendo comunicar à Prefeitura e Secretaria de Assistência Social, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a manutenção da contratação.

### **GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

O contrato ou instrumento equivalente oriundo desta contratação terão como responsáveis:

**GESTOR DO CONTRATO:** Andrea Trindade, chefe do Departamento de Ação Social, inscrito na matrícula nº 1002398, e-mail: [socialprefeiturarc@gmail.com](mailto:socialprefeiturarc@gmail.com) e telefone nº 35 997213903.

**FISCAL DO CONTRATO:** Adriano Sabino Barbosa, Secretário Geral inscrito na matrícula nº 2400, e-mail: [contato@advocaciamineira.com.br](mailto:contato@advocaciamineira.com.br) e telefone 35 999231597.

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

Em caso de impedimento, ordem de paralização ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstância mediante simples apostila.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

O fiscal do contrato anotara em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das altas ou defeitos observados.

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providencias que ultrapasse suas competências.

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou materiais nela empregados.

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pelo contratante.

Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhista, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhista, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto contrato.

As comunicações entre a Administração e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

A Administração poderá convocar representante da empresa para adoção de providencias que devam ser cumpridas de imediato.

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato.

A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

Após assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o Gestor do Contrato convocará o representante da contratada para reunião inicial para a apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, do mecanismo de fiscalização, das estratégias para execução do projeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

**FORMA E CRITERIOS DE SELEÇÃO DO LICITANTE/CONTRATADO E ACEITABILIDADE DOS PREÇOS:**

A proposta vencedora será selecionada pelo critério de **Inexigibilidade**.

As exigências de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado no Decreto Municipal nº 913/2023.

**FORMA E CRITERIOS DE SELEÇÃO DO LICITANTE/CONTRATADO E ACEITABILIDADE DOS PREÇOS:**

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso II da Lei nº 14.133/2021.

Previamente a celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça, mediante a consulta a cadastro informativos oficiais, tal como:

- 1- Cópia do CPF;
- 2- Cópia da Cédula de Identidade;
- 3- Cópia de comprovante de residência;
- 4- Cópia do CPF e Cédula de Identidade do Usuário.

É dever do fornecedor manter atualizada a respectiva documentação ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles igualmente permitidos.

Se o fornecedor for a matriz, todos documentos deverão estar em nome da matriz, se o fornecedor, for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.



## **ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gestão unidade Fonte de Recursos: 1500.99

Ficha: 64

Santa Rita de Caldas/MG, 03 de julho de 2024



**ANDREA TRINDADE**

**CHEFE DO DEPARTAMENTO DE AÇÃO SOCIAL**