

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Objeto: Locação de imóvel situado à Rua Gustavo Barroso, nº 1084, Bairro Santa Luzia, Município de Crateús/CE, destinado à concessão de benefício eventual (aluguel social) a uma família em situação de vulnerabilidade social, conforme previsto na legislação municipal vigente.

1. Identificação da Necessidade

A presente demanda de locação de imóvel na Rua Gustavo Barroso nº 1084, no bairro Santa Luzia, no município de Crateús/CE, surge em resposta à necessidade premente da Administração em fornecer moradia digna a uma família em situação de vulnerabilidade social. Este problema é catalisado pela insuficiência de recursos habitacionais disponíveis ante à crescente demanda por assistência social adequada, evidenciada por indicadores socioeconômicos locais que apontam uma escalada na desproteção habitacional e no risco de exclusão social. A Administração, no cumprimento de seu papel de garantir direitos sociais básicos, vê-se desafiada pela incompatibilidade da atual disponibilidade de infraestrutura habitacional com as necessidades emergentes, impactando diretamente a eficácia dos serviços públicos e o atendimento ao interesse público, conforme preconizado no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A não realização desta contratação poderá acarretar significativos impactos institucionais, operacionais e sociais. A ausência de uma solução habitacional específica para esta família resultaria na perpetuação de um quadro de extrema vulnerabilidade social, com potenciais reflexos negativos na saúde e segurança dos cidadãos afetados, comprometendo ainda o cumprimento das metas institucionais de promoção ao bem-estar social e agravando a desvalorização social urbana na região de Santa Luzia. Revela-se, portanto, uma medida imperativa para o interesse público, dada a urgência e a essencialidade do suporte habitacional como forma de prevenção de desamparo social.

Com a locação prevista, espera-se alcançar resultados significativos, alinhados aos objetivos estratégicos da Administração, tais como a continuidade na provisão de serviços sociais de qualidade, o fortalecimento da integração social dos cidadãos em situação de risco e a adequação às normas de dignidade habitacional. Este movimento está vinculado às diretrizes de eficiência e economicidade que regem a instituição, embasadas no art. 11 da Lei, e devem ser interpretadas à luz dos princípios de transparência e planejamento previstos no art. 6º, garantindo que a ação não somente responda à demanda imediata, mas também se vincule integralmente a políticas sociais de desenvolvimento municipal.

Em conclusão, a contratação de locação do imóvel é imprescindível para a solução do problema identificado, combatendo a vulnerabilidade habitacional e promovendo o direito à habitação digna, em consonância com as orientações do processo administrativo consolidado, reafirmando a postura comprometida com os princípios de legalidade e eficácia delineados na Lei nº 14.133/2021, arts. 5º, 6º e 18, § 2º. Esta demanda reflete um compromisso inarredável com a superação de desafios sociais que impactam a coletividade e a transformação positiva do tecido social de Crateús/CE.

2. Fundamentação Legal

- Lei Municipal nº 01, de 15 de janeiro de 2019 – Dispõe sobre a concessão de benefícios eventuais no âmbito da Política Municipal de Assistência Social;
- Decreto Municipal nº 491, de 30 de janeiro de 2009 – Regulamenta a operacionalização dos benefícios eventuais no município de Crateús/CE;
- Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS (Lei Federal nº 8.742/93);
- Constituição Federal de 1988, art. 6º – Direito à moradia como direito social fundamental;
- NBR 14650 – Avaliação de imóveis urbanos, conforme metodologia MCCDM (Modelo Comparativo Direto de Dados de Mercado), aplicada na elaboração do laudo técnico de vistoria.

3. Descrição dos Requisitos de Contratação

A contratação deverá garantir a locação de imóvel residencial com infraestrutura mínima de habitabilidade, incluindo instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, condições sanitárias adequadas, segurança estrutural e acessibilidade. O imóvel deve estar localizado em região urbana com acesso a transporte público, rede de serviços públicos e sociais, e permitir ocupação imediata. Além disso, deverá estar livre de quaisquer ônus, pendências judiciais ou administrativas que possam comprometer a locação.

4. Levantamento de Mercado

Foi realizado levantamento de mercado com base em laudo técnico de vistoria imobiliária, utilizando a metodologia MCCDM (Modelo Comparativo Direto de Dados de Mercado) e observando os parâmetros da NBR 14650. O valor de referência identificado para imóveis com características semelhantes na região foi de R\$ 500,00 mensais. Tal valor foi considerado compatível com os preços praticados no mercado local, assegurando a economicidade da contratação.

5. Justificativa da Solução Proposta

A locação de imóvel residencial configura-se como a solução mais eficaz, célere e compatível com os princípios da política pública de assistência social para atendimento imediato de famílias em situação de vulnerabilidade habitacional. O benefício eventual na modalidade de **aluguel social** é uma resposta emergencial à violação do direito à moradia, buscando garantir condições mínimas de dignidade, segurança e estabilidade familiar, conforme diretrizes da Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS) e das normativas municipais vigentes.

A seleção do imóvel situado à Rua Gustavo Barroso, nº 1084, no Bairro Santa Luzia, foi fundamentada em critérios técnicos, sociais e urbanísticos, sendo respaldada por laudo de vistoria elaborado segundo metodologia MCCDM e em conformidade com a NBR 14650. O imóvel atende plenamente os seguintes requisitos:

- **Condições físicas adequadas de habitabilidade**, segurança estrutural e acessibilidade, conforme verificado em vistoria técnica;
- **Disponibilidade imediata de ocupação**, o que permite o pronto atendimento da demanda sem a necessidade de obras ou adaptações.

Dessa forma, a solução adotada contempla os princípios da **eficiência administrativa, proteção social imediata, economicidade, legalidade e interesse público**, sendo a alternativa mais adequada, proporcional e justificável diante da urgência e gravidade da situação enfrentada pela família beneficiária.

6. Valor Estimado e Critério de Avaliação

O valor mensal da locação é de R\$ 500,00 (quinhentos reais), pelo período de 6 (seis) meses, totalizando o montante de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Este valor foi definido com base em laudo técnico elaborado com a aplicação da metodologia MCCDM – Modelo Comparativo Direto de Dados de Mercado, obedecendo os critérios da NBR 14650, garantindo, assim, a economicidade e a conformidade com os preços praticados localmente.

7. Análise de Riscos

Risco Identificado	Impacto	Probabilidade	Medida de Mitigação
Recusa do locador em manter a locação	Interrupção do benefício	Média	Previsão contratual para notificação prévia
Inadequação futura do imóvel	Danos à integridade do beneficiário	Baixa	Acompanhamento periódico por equipe técnica

Mudança da situação da família	Suspensão do benefício	Média	Avaliação social contínua e reavaliação do benefício
--------------------------------	------------------------	-------	--

8. Impacto Orçamentário

A despesa está prevista no orçamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, com recursos alocados na ação orçamentária específica para benefícios eventuais, conforme plano de aplicação aprovado para o exercício de 2025. Não haverá impacto adicional ao orçamento, respeitando o limite de execução financeira anual.

9. Resultados Pretendidos

O principal resultado esperado é garantir, de forma emergencial, o acesso à moradia para uma família em situação de vulnerabilidade social, preservando a integridade física, psicológica e social de seus membros. Espera-se também assegurar o acompanhamento socioassistencial contínuo e a integração da família às demais políticas públicas. A solução deve promover a dignidade e os direitos fundamentais da população atendida.

10. Conclusão

Diante da análise da necessidade social, da urgência da demanda, do respaldo legal, da viabilidade técnica da solução proposta e da disponibilidade orçamentária, justifica-se plenamente a locação do imóvel em questão para fins de concessão de benefício eventual na modalidade de aluguel social, conforme diretrizes da política de assistência social do Município de Crateús/CE.

A contratação atende ao princípio da eficiência administrativa, promove a proteção social de forma imediata e preserva a dignidade da família beneficiária, sendo, portanto, a alternativa mais adequada ao interesse público.

Crateús/CE, 28 de Abril de 2025.

Davi Kelton Rodrigues Lima
Davi Kelton Rodrigues Lima
Presidente Equipe de Planejamento