



1 - INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da 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 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A demanda refere-se ao processo 2157/2025, que tem como objeto a locação de imóvel para a implantação de um almoxarifado central, com o intuito de otimizar a logística de suprimentos, promover o controle patrimonial e garantir a eficiência na gestão de estoques, sob a responsabilidade da SECRETÁRIA DE SAÚDE - SEMUSA.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação do objeto será realizada **por inexigibilidade de licitação**, prevista no Art. 74, *caput* da Lei 14.133/2021.

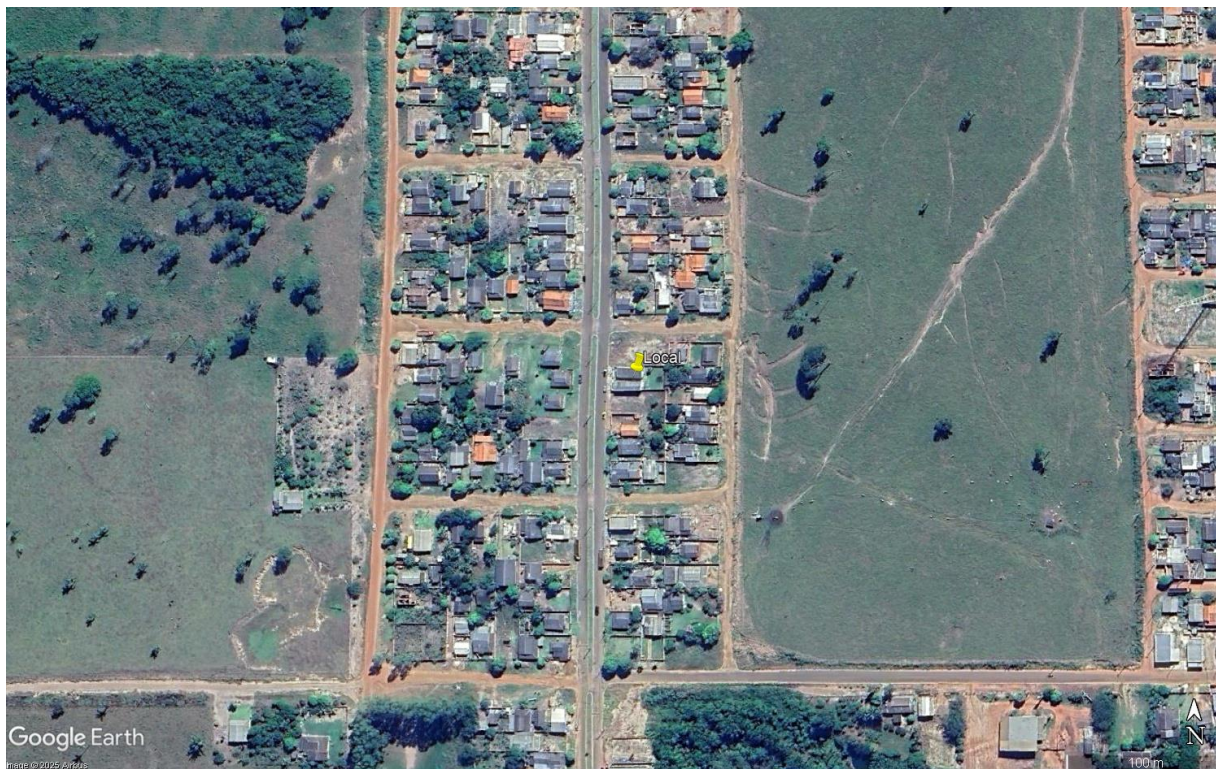
4 - QUALIFICAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO:

A locação do imóvel pretendido será pelo período de 12 (doze) meses conforme tabela abaixo, podendo ser prorrogada se houver interesse da administração:

DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ALVENARIA, FORRADO, COM NO MÍNIMO 150 M ² , NO MÍNIMO 02 (DOIS) BANHEIROS, 04 (QUATRO), SALAS E 1(CORREDOR), NA AVENIDA 25 DE PREFERENCIA ENTRE AS QUADRAS 2 E 6, SETOR CIDADE NOVA I, NA SEDE DO MUNICÍPIO.	MÊS	12

4.1 - LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL A SER LOCADO:

O imóvel a ser locado para o cumprimento do objeto.



5 - PARCELAMENTO DO OBJETO:

Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço continuado.

6 - RESULTADO PRETENDIDO:

A presente demanda visa à locação de imóvel adequado para a instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) Olaia Alves da Silva, com o objetivo de garantir a continuidade e a qualidade dos serviços de atenção primária à saúde prestados à população local.

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- Construção em alvenaria, devidamente forrada;
- Área construída de, no mínimo, 150 m²;
- No mínimo 04 (quatro) salas e 01 (um) corredor;
- No mínimo 02 (dois) banheiros;
- Localização preferencial na Avenida 25, entre as quadras 2 e 6, no Setor Cidade Nova I, na sede do município.

A contratação tem como finalidade assegurar um espaço físico compatível com as atividades desenvolvidas na UBS, promovendo melhores condições de trabalho para os profissionais de saúde e melhor acolhimento aos usuários do Sistema Único de Saúde (SUS).

A criação de um ambiente de trabalho mais seguro e eficiente para os servidores responsáveis pela gestão de materiais e patrimônio.

Essa medida representa um avanço significativo na modernização da administração pública local, promovendo maior controle, economia e responsabilidade no uso dos bens públicos.

Ressalta-se que a locação pretendida terá caráter provisório, sendo mantida até que o prédio próprio da Prefeitura esteja devidamente adaptado e apto a receber a UBS de forma definitiva. No entanto, considerando eventuais atrasos na adequação da estrutura própria, o contrato poderá ser renovado conforme necessidade e dentro dos limites legais, garantindo a continuidade do serviço sem prejuízo à administração.

7- PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA ADEQUAÇÃO DO ÓRGÃO

Sem necessidade de adequação do imóvel.

8 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

O presente Estudo técnico preliminar evidencia que a contratação ora descrita é viável em caráter provisório, sendo mantida até que o prédio próprio da Prefeitura esteja devidamente adaptado e apto a receber a UBS de forma definitiva.

09 - IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE - orçamento a ser utilizado

As despesas contratuais correrão por conta da dotação orçamentária da Secretaria de Saúde - SEMUSA.

020802 SAÚDE DA FAMÍLIA
10.301.0026.2051.0000 SAÚDE DA FAMÍLIA- RECURSOS VINCULADO.
3.3.90.36.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA.
FICHA: 243

10 - ANÁLISE DE RISCOS

Conforme o disposto no Art. 7º, § 2º do Decreto Municipal nº 2.736, de 16 de janeiro de 2024, A administração, independentemente da formulação ou implementação de matriz de risco, deverá proceder a uma análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação ou da contratação direta e da boa execução contratual. Portanto segue a análise de riscos abaixo:

RISCO 01: Planejamento Deficiente			
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Id	Dano		
1.	Prejuízo quanto ao cumprimento das etapas contidas no objeto proposto		
2.	Não atendimento dos requisitos mínimos necessários		
3.	Perda de recursos disponibilizados		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Avaliação minuciosa acerca dos requisitos mínimos necessários do imóvel para o completo funcionamento de cada órgão.	Equipe de planejamento	
2.	Realizar laudo eficiente para verificar se o imóvel selecionado atende às necessidades dos órgãos.	Equipe de planejamento	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Revisão das ações propostas	Equipe de planejamento	

RISCO 02: Seleção de imóvel inadequado à demanda			
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Alta
Id	Dano		
1.	Avaliação inadequada das propostas apresentadas.		
2.	Possibilidade de venda ou aluguel do imóvel pelo proprietário, no decorrer dos trâmites processuais.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Análise das propostas apresentadas por setores de contratos, compras, infraestrutura e avaliação mercadológica, avaliando todos os custos envolvidos para ocupação do imóvel, de acordo com as demandas institucionais	Equipe de planej	
2.	Definir a proposta mais vantajosa, inclusive em relação à locação atual, considerando-se todos os custos de locação, mudança, adequações e outros relacionados ao novo imóvel.	Equipe de planej	
Id	Ação de Contingência	Responsáv	
1.	Prorrogação do contrato atual até encontrar novo imóvel adequado		

1.	Prorrogação do contrato atual até encontrar novo imóvel adequado	SEMUSA
----	--	--------

RISCO 03: Falta de recursos financeiros para cumprimento das obrigações contratuais

Probabilidade:	(x) Baixa	() Média	() Alta
Impacto:	() Baixa	() Média	(x) Alta
Id	Dano		
1.	A empresa não receber pelos serviços prestados, prejudicando a execução do contrato.		
2.	Impossibilidade de contratar o objeto licitado.		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Planejamento financeiro para Contratações	SEMUSA	
2.	Aprovisionar recursos suficientes para as obrigações contratuais durante o ano de vigência.	SEMUSA	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Tratar com os responsáveis acerca da realocação de recursos para atendimento da demanda.	SEMUSA	

RISCO 04: Inviabilidade jurídica ou atraso na contratação

Probabilidade:	() Baixa	(X) Média	() Alta
Impacto:	() Baixa	(X) Média	(X) Alta
Id	Dano		
1.	Atraso na instrução, envio e retorno do processo.		
2.	Apontamentos feitos pelos órgãos, inviabilizando o prosseguimento da contratação.		
3.	Risco de faltar documentos, ter certidão vencida, algum apontamento específico, entre outros		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Verificação de todos os documentos com antecedência.	SEMUSA	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Agilidade dos envolvidos em solucionar as questões apontadas.	SEMUSA	

RISCO 05: Irregularidade Fiscal do Locador

Probabilidade:	(X) Baixa	() Média	() Alta
Impacto:	() Baixa	(X) Média	() Alta
Id	Dano		
1.	Impossibilidade de contratação dos serviços por irregularidade fiscal		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Verificação da regularidade fiscal do locador	SEMUSA	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Entrar em contato com o locador para a regularização fiscal em tempo hábil	SEMUSA	

RISCO 06: Execução do objeto da contratação em desacordo com o acordado

Probabilidade:	(X) Baixa	() Média	() Alta
Impacto:	() Baixa	(X) Média	() Alta
Id	Dano		
1.	Prejuízo ao erário		
2.	Atraso no início das atividades		
Id	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Elaboração do laudo de avaliação dos imóveis	SEMPPLAN	
2.	Vistoria do imóvel, se o mesmo atende o solicitado	SEMPPLAN	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Sanções e penalidades previstas no Contrato	SEMUSA e SEM	




11. CONCLUSÃO


Tendo em vista cumprir a demanda de locação de imóvel para funcionamento da UBS OLAIA ALVES DA SILVA - SEMUSA, concluímos este Estudo Técnico Preliminar.

Chupinguaia 23 de Outubro de 2025

Av. Valter Luiz Filus n. 1133 - Chupinguaia RO.

E-mail: gabinete.chp@hotmail.com - CEP: 76990-000 - Fone: 3346-1460

	Documento assinado eletronicamente por KORENE CRISTIANNE DOIMO, Secretário do Conselho Municipal de Saúde , em 28/10/2025 às 14:14, horário de Chupinguaia/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 2.210 de 02/12/2019 .
	Documento assinado eletronicamente por JOSEANE SOUZA DA SILVA, COORDENADOR(A) FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE , em 28/10/2025 às 14:42, horário de Chupinguaia/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 2.210 de 02/12/2019 .
	Documento assinado eletronicamente por WESLEY WANDERLEY DA COSTA GONÇALVES, PREFEITO MUNICIPAL , em 28/10/2025 às 19:06, horário de Chupinguaia/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 2.210 de 02/12/2019 .

 A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.chupinguaia.ro.gov.br, informando o ID **752817** e o código verificador **FC97C61E**.

Referência: [Processo nº 2-2157/2025](#).

Docto ID: 752817 v1