



PREFEITURA
PACAJUS

GESTÃO PARA O POVO

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal
de Pacajus.

CNPJ:07.384.407/0001-09



ETP

Esse documento objetiva analisar a viabilidade da contratação pretendida, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o termo de referência, de forma a melhor atender às necessidades desta unidade administrativa.

Objeto: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO (CAF) LOCALIZADO NA RUA CÔNEGO EDUARDO ARARIPR, Nº 1128 CENTRO, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria de Saúde necessita da locação de um imóvel para o funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF). A CAF tem por objetivo garantir a adequada armazenagem, controle, distribuição e logística dos medicamentos e insumos destinados às unidades de saúde do município e a população, assegurando o abastecimento contínuo e eficiente da rede assistencial.

A escolha do imóvel considera critérios técnicos como localização central e de fácil acesso, infraestrutura adequada ao armazenamento de produtos farmacêuticos, possibilidade de adaptações estruturais, segurança, ventilação, espaço físico compatível com a demanda da CAF e facilidade de carga e descarga de insumos. A locação é, portanto, imprescindível para a manutenção das atividades logísticas da Secretaria de Saúde, contribuindo diretamente para a qualidade do atendimento à população.

DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

O objeto da presente contratação possui previsão no Plano de contratação anual – PCA-2025 – de 06/02/2025, ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO 11/04/2025 - Id PCA PNCP: 07384407000109-0-000028/2025- Id do item no PCA 41 – classe/grupo 91 - Locação de Imóveis.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

NATUREZA DA CONTRATAÇÃO:

Trata-se de aquisição de objeto de natureza comum conforme (art. 6º, XIII da Lei nº 14.133/2021), Bens comuns são aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações reconhecidas e usuais do mercado.

DURAÇÃO INICIAL DO CONTRATO:

O prazo de vigência da contratação será **06 (SEIS) MESES**, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

É necessário que o imóvel possua: aproximadamente 504,00m² (quatrocentos e quatro metros quadrados) de área construída e aproximadamente 566,00m² (quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados) de terreno, que vai necessitar de.

- Necessidade de localização na rua Cônego Eduardo Araripe, 1128 no bairro centro, bairro e rua de fácil acesso para a população e tráfego de veículos.
- Localização altamente favorável e estratégica para receber o público atendido, com salas individualizadas, locais ventilados, bem como dispositivos de segurança e instalações sanitárias dentro dos padrões exigidos.

ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel será pelo prazo de 06 meses, podendo haver a prorrogação do contrato, por até 05 (cinco) anos, mediante autorização da autoridade competente.

LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Considerando a problemática, o Município possuiria duas possibilidades:

- a) aluguel de um imóvel de terceiros
- b) criação de um espaço para atender a demanda.

Desta forma, levando em conta que a criação de um espaço resultaria em um alto custo para a municipalidade (obras, materiais, manutenção do espaço, entre outros), e aqui cabe salientar que já existe um projeto de construção de um espaço próprio do município, porém ainda sem a previsão para o término, é mais vantajoso a locação de imóvel, pois resolveria o problema enfrentado sem gerar um alto impacto no orçamento.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

De acordo com as necessidades do objeto da contratação descritas na declaração de singularidade do imóvel, verificou-se que no bairro só haveria um imóvel que atenderia aos requisitos de contratação:

Sendo assim, foi realizada uma avaliação pelo setor de coordenação de arrecadação, fiscalização e tributação do município de Pacajus, que com base nos valores de mercado praticados naquela região, chegou ao valor de 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE:

A melhor solução para resolver o problema da prefeitura municipal de Pacajus em relação à necessidade de um imóvel destinado ao funcionamento da CAF (central de abastecimento farmacêutico) no bairro centro na cidade de Pacajus, será a locação de um imóvel onde a contratação será mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel identificado como único apto e disponível cujas características de instalação e de localização demonstram sua singularidade para a finalidade em tela e tornam necessárias sua escolha

A inexigibilidade da licitação ora em análise tem a finalidade de contratar pessoa física a fim de locar bem imóvel destinado à ocupação da CAF (central de abastecimento farmacêutico) no bairro centro na cidade de Pacajus.

A situação em comento se embasa no art. 74, X, da Lei nº 14.133, o qual dispõe:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Desta forma, é possível verificar que as contratações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Sendo assim, após a identificação do imóvel que inicialmente poderia atender as necessidades da locação, foi realizado a avaliação do bem e de seu estado de conservação pelo setor de coordenação de arrecadação, fiscalização e tributação do município de Pacajus, o qual confirmou que ele é adequado para cumprir com a descrição dos requisitos necessários para contratação, tornando suas características de instalação e de localização necessárias para sua escolha.

Sem haver nenhum outro imóvel no Município que possua a metragem e as divisões em salas que possam fornecer os serviços, e ainda estando na área urbana com fácil acesso, ficou demonstrando ser esta a melhor opção para administração pública.

Neste íterim, o valor requerido pelos proprietários também não divergiu dos valores atualmente utilizados no mercado imobiliário, o que é positivo para administração pública, haja vista que se não for por meio da locação de imóvel, para continuar prestando os serviços ligados a Secretaria de Saúde, iria ser necessário a construção de um novo local, o que já está sendo providenciado, porém ainda sem previsão para conclusão.

Portanto, apresentados os aspectos inerentes a esta contratação, o imóvel objeto da locação é o único da área apto a atender às necessidades da Administração Pública, tendo em vista suas características.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

Ademais, este mesmo artigo, em seu parágrafo 1º exprime que nas licitações que forem parceladas devem ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

No caso em apreço, não se vê vantajosidade em parcelar o objeto da contratação, tendo em vista que apenas um imóvel atenderá as necessidades do Município.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ESPERADOS:

A locação de um imóvel para o funcionamento da CAF (central de abastecimento farmacêutico) no bairro centro, na cidade de Pacajus, traz diversos resultados esperados para a Prefeitura Municipal de Pacajus. Em primeiro lugar, garantirá o atendimento à população, a CAF desempenha um papel crucial na gestão e distribuição de medicamentos e insumos para as unidades de saúde do município e a população. O funcionamento eficiente da CAF é essencial para garantir o acesso da população aos medicamentos necessários, impactando diretamente na qualidade dos serviços de saúde oferecidos.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:

Antes de celebrar o contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento da CAF (central de abastecimento farmacêutico) no bairro centro, na cidade de Pacajus, adotou-se diversas providências para garantir a segurança e qualidade do espaço. Primeiramente, foi realizada uma análise minuciosa do imóvel a ser alugado, verificando se atendia a todas as necessidades para atendimento à população, como instalações adequadas, proximidade a pontos de concentração da população, acessibilidade, entre outros aspectos. Além disso, foram realizadas vistorias técnicas para garantir a segurança estrutural do prédio. Posteriormente, foram realizadas negociações com os proprietários do imóvel para estabelecer as condições do contrato, como valor do aluguel, prazos, cláusulas de manutenção e responsabilidades de ambas as partes.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INDEPENDENTES AO OBJETO:

Não foi identificada a necessidade de contratações correlatas para essa aquisição.

DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS:

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21). Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento (Art. 7º, inciso XII da IN 40/2020).

A presente contratação não gera impactos ambientais diretos.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA:

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21). Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação (Art. 7º, inciso XIII da IN 40/2020). Após uma análise criteriosa dos elementos apresentados, concluímos que a contratação é a mais adequada ao funcionamento da CAF, atendendo plenamente a necessidade da Secretaria de Saúde do município de Pacajus.

Pacajus, 10/04/2025


ELABORADO POR: MÁRIO ROBERTO GOMES DOS SANTOS
Coordenador de projetos básicos
Portaria 304/2025

