



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
SECRETARIA DE SAÚDE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(ETP)

(Art. 18, §1º da lei federal nº 14.133/2021)

Processo Administrativo nº: 2025.02.10.03-PMI/SMS



INTRODUÇÃO

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.

CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO: Necessidade de imóvel destinado ao funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e Almoxarifado da Secretaria de Saúde, da Prefeitura Municipal de Iguatu-Ce.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

1.1. A locação de um imóvel adequado se mostra a solução mais viável e eficiente para atender às demandas da CAF e do Almoxarifado Central, considerando os seguintes fatores:

1.1.1. **Espaço Físico Adequado:** O imóvel a ser locado deve possuir área suficiente para o armazenamento adequado de medicamentos, o material médico hospitalar, gêneros alimentícios, material de limpeza e material de expediente, garantindo a organização, segurança, acessibilidade e condições de conservação adequadas para cada tipo de produto.

1.1.2. **Localização Estratégica:** A localização do imóvel deve ser estratégica, facilitando o acesso dos profissionais de saúde, o recebimento e a distribuição de todos os tipos de materiais, além de otimizar a logística e reduzir custos de transporte.

1.1.3. **Infraestrutura Adequada:** O imóvel deve possuir infraestrutura adequada para o funcionamento da CAF e do Almoxarifado, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, de ventilação e segurança, além de espaços adaptados para o armazenamento de produtos que exigem condições especiais, para os medicamentos e alimentos.

1.1.4. **Custo-Benefício:** A locação de um imóvel, em comparação com a construção de um novo prédio, apresenta-se como uma opção mais econômica e rápida para atender às necessidades urgentes da Secretaria de Saúde.

1.2. Benefícios Esperados:

1.2.1. A locação do imóvel para a CAF e o Almoxarifado Central trará diversos benefícios para a gestão da saúde no município de Iguatu-CE, incluindo:

1.2.1.1. Melhora na logística de armazenamento e distribuição de medicamentos, insumos, gêneros alimentícios, material de limpeza e material de expediente.

1.2.1.2. Garantia da qualidade e segurança dos produtos armazenados, incluindo alimentos, medicamentos e materiais de limpeza.

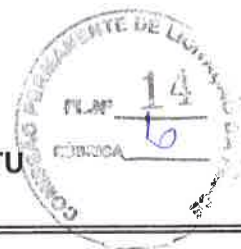
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Wilson Roriz, s/nº, Santo Antônio, Iguatu, Ceará, CEP 63.502-255, inscrita no CNPJ 11.979.908/0001-05

Fone: (88) 3581- 9256 | Site: www.iguatu.ce.gov.br | E-mail: sms@iguatu.ce.gov.br



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
SECRETARIA DE SAÚDE



1.2.1.3. Otimização do espaço físico e melhor organização dos materiais, facilitando o acesso e a gestão.

1.2.1.4. Facilidade no acesso dos profissionais de saúde aos medicamentos, materiais de limpeza, gêneros alimentícios e material de expediente necessários.

1.2.1.5. Redução de custos com transporte e logística, otimizando a distribuição dos materiais.

1.2.1.6. Melhora na eficiência da gestão da saúde no município, garantindo o abastecimento regular e adequado de todos os materiais necessários para o funcionamento das unidades de saúde.

1.3. A locação de um imóvel para abrigar a CAF e o Almoxarifado Central da Secretaria da Saúde de Iguatu-CE, incluindo gêneros alimentícios, material de limpeza e material de expediente, é uma medida fundamental para garantir a qualidade e a eficiência dos serviços de saúde prestados à população. A escolha do imóvel adequado, que atenda aos requisitos técnicos e de infraestrutura necessários para cada tipo de material, é essencial para o sucesso dessa iniciativa.

1.4. É importante ressaltar que a escolha do imóvel a ser locado deverá ser precedida de um estudo técnico detalhado, que avalie as características do imóvel, sua localização, infraestrutura e adequação às necessidades da CAF e do Almoxarifado Central, considerando as particularidades de cada tipo de material a ser armazenado. Além disso, o processo de locação deverá ser realizado de forma transparente e com os princípios da legalidade e eficiência.

1.5. Diante do exposto, a locação de um imóvel para a CAF e o Almoxarifado Central da Secretaria da Saúde de Iguatu-CE é uma medida justificada e necessária para garantir a melhoria da gestão da saúde no município e o acesso da população a medicamentos, insumos, gêneros alimentícios, material de limpeza e material de expediente de forma eficiente e segura.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

2.1. A previsão da contratação no PCA conceitualmente tem por objetivo garantir o alinhamento da contratação com a estratégia e com o orçamento, evitando-se contratações ineficazes e inefetivas.

2.2. No que diz respeito ao Plano de Contratações Anual (PCA) do município de Iguatu-Ce, o mesmo se encontra publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em conformidade com a lei 14.133/2021, bem como em atendimento à previsão contida no decreto municipal 018/2023, o qual regulamentou a aplicação da lei 14.133/2021 no âmbito deste município.

2.3. O decreto municipal 018/2023 ainda dispôs em seu art. 6º que o Plano de Contratações Anual devidamente consolidado, será divulgado no sítio eletrônico oficial até o final de cada exercício, para vigência no exercício seguinte, podendo ser aditado, a qualquer tempo, mediante decisão justificada da autoridade máxima do órgão ou entidade contratante.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

3.1. A fim de atender de modo satisfatório a demanda em tela, é necessário que a solução escolhida atenda à demanda de modo a viabilizar que o imóvel locado atenda aos padrões de estrutura mínimos que se seguem:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Wilson Roriz, s/nº, Santo Antônio, Iguatu, Ceará, CEP 63.502-255, inscrita no CNPJ 11.979.908/0001-05

Fone: (88) 3581- 9256 | Site: www.iguatu.ce.gov.br | E-mail: sms@iguatu.ce.gov.br



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
SECRETARIA DE SAÚDE



- 3.1.1. Área mínima total suficiente para acomodar todas as pessoas e os serviços de armazenamento e distribuição, considerando o número de profissionais e a necessidade de espaços individuais e coletivos;
- 3.1.2. Sistema elétrico adequado, com pontos de energia suficientes para todos os equipamentos necessários;
- 3.1.3. Ventilação natural ou sistemas de ventilação mecânica adequados;
- 3.1.4. Iluminação natural e artificial adequada para todos os ambientes de trabalho;
- 3.1.5. Não apresentar sinais de infiltração nas paredes, tetos e pisos;
- 3.1.6. Garantia de que o imóvel possui um sistema de drenagem eficiente para evitar acúmulo de água;
- 3.1.7. Sistema hidráulico adequado, assegurando que não haja vazamentos, que apresente pressão adequada da água e bom estado dos encanamentos.

3.2. Por sua vez, no que se refere às normas contratuais específicas para orientação do pacto, passamos a expor os requisitos intrínsecos ao ajuste com o futuro contratante:

- 3.2.1. A vigência contratual será de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, observada a legislação aplicável;
- 3.2.2. A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel;
- 3.2.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 3.2.4. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91;
- 3.2.5. Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador;
- 3.2.7. Devem, ainda, ser avaliadas regularmente do imóvel, estando desimpedido e livre de ônus que possam representar riscos à devida execução do objeto. Além disso, a aptidão do proprietário para firmar pacto com o poder público.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

4.1. A quantidade, no presente caso, corresponde a **01 (um) imóvel** que reúna as características, já identificadas neste documento, destinado ao funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), e o Almoxarifado para à Secretaria Municipal de Saúde, pelo prazo de **12 (doze) meses**.

Item	Especificação	Und	Quantidade
01	Necessidade de imóvel destinado ao funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e Almoxarifado da Secretaria de Saúde, da Prefeitura Municipal de Iguatu-Ce.	Mês	12

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



5.1. Dentre as possíveis soluções que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), e o Almoxarifado para à Secretaria Municipal de Saúde, encontram-se:

5.1.1. **Locação de imóvel compatível com a finalidade:** Locar um imóvel privado que possa ser adaptado para as necessidades da central de abastecimento. Isso poderia incluir reformas para acessibilidade, instalação de equipamentos de reabilitação, e outros ajustes necessários. Entretanto deve-se considerar a locação de imóveis comerciais que já possuam uma infraestrutura robusta e que possam ser adaptados para uso.

5.1.2. **Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento da unidade de apoio:** Avaliar a aquisição de um imóvel que já possua a infraestrutura necessária ou que possa ser adaptado para abrigar da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e o Almoxarifado. A compra pode representar um investimento a longo prazo, evitando os custos recorrentes de locação e proporcionando maior estabilidade para o funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), e o Almoxarifado. Após a aquisição, poderá ser necessário a realização de reformas e adaptações necessárias para que o imóvel atenda plenamente às exigências funcionais e de acessibilidade do centro.

5.1.3. **Disponibilidade de imóvel do Município adequado para o uso disposto:** Verificar se há prédios públicos municipais ou estaduais que estão subutilizados ou ociosos e que poderiam ser adaptados para abrigar o Centro de Reabilitação. Isso poderia incluir escolas desativadas, centros comunitários ou outras instalações governamentais.

5.1.4. **Construção de um novo imóvel para a referida destinação:** Avaliar a construção de uma nova estrutura específica para o centro utilizando técnicas de construção modular ou pré-fabricada. Isso pode ser uma solução rápida e economicamente viável, especialmente se houver terrenos disponíveis pertencentes ao município. Pode-se ainda estabelecer uma parceria público-privada (PPP) para a construção de uma nova estrutura que atenda a todas as necessidades da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e o Almoxarifado. Essa parceria pode incluir empresas privadas, ONGs ou outras entidades interessadas em colaborar com a saúde pública.

5.2. Essas alternativas oferecem diferentes abordagens para garantir que a Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), e o Almoxarifado possa funcionar de maneira eficaz, respeitando as condições financeiras e logísticas da Secretaria Municipal de Saúde. A escolha da melhor alternativa deve considerar fatores como custo, tempo de implementação, adequação às necessidades dos pacientes, e sustentabilidade a longo prazo.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO:

6.1. O valor de mercado do imóvel é de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais) mensais, totalizando o valor de **R\$ 72.000,00** (setenta e dois mil reais) referentes aos **12 (doze) meses**, apurado em conformidade com laudo em anexo.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

7.1. Após análise das alternativas, **a escolha da locação foi vista como mais viável pela administração.** Tal decisão pode ser justificada pelos seguintes motivos:

7.1.1. A locação de um imóvel permite que da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e o Almoxarifado comece a operar em um prazo significativamente mais curto do que seria possível



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
SECRETARIA DE SAÚDE



com a construção ou aquisição de um novo imóvel. Isso é crucial para atender prontamente às necessidades da população de Iguatu que necessita dos serviços públicos disponibilização pela secretaria da Saúde;

7.1.2. A locação oferece maior flexibilidade, permitindo que o município se adapte às mudanças nas demandas dos serviços. Se houver necessidade de expansão ou de realocação do centro no futuro, a locação facilita a mudança para um novo espaço, sem os entraves associados à venda de um imóvel próprio;

7.1.3. Ao optar pela locação, é possível escolher um imóvel que já atenda, ou que possa ser facilmente adaptado para atender, às necessidades específicas para o armazenando, como acessibilidade e infraestrutura básica. Isso minimiza o tempo e o custo envolvidos em adaptações extensivas, que seriam necessárias em um imóvel adquirido ou construído do zero;

7.1.4. A locação reduz o risco financeiro para o município, evitando a necessidade de imobilização de grande capital em um único ativo. Além disso, permite uma gestão mais eficiente do orçamento público, com previsibilidade dos custos de aluguel e maior facilidade na adequação das despesas às receitas municipais.

7.2. Portanto, identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária no presente caso é a locação do imóvel, porquanto o mesmo deva ser compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área e estrutura, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela;

7.3. Em face do exposto, cumpre observar que a Lei Nº 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

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.

[...]

§ 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.

7.4. Desse modo, notadamente a Secretaria deve expedir certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Wilson Roriz, s/nº, Santo Antônio, Iguatu, Ceará, CEP 63.502-255, inscrita no CNPJ 11.979.908/0001-05

Fone: (88) 3581- 9256 | Site: www.iguatu.ce.gov.br | E-mail: sms@iguatu.ce.gov.br



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
SECRETARIA DE SAÚDE



pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, a priori, como viável a contratação por meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos;

7.5. Diante da melhor solução apontada, o imóvel em questão que se mostrou apto ao objeto está situado na Rua Júlio Cavalcante, nº 721, CEP 63.500-292, bairro Tabuleiro, Iguatu-CE, inscrição do imóvel 007743, de propriedade da pessoa física **Antônia Araújo de Moura**, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados no laudo anexo.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

8.1. O parcelamento da solução é a regra devendo a licitação ser realizada por item, sempre que o objeto for divisível, desde que se verifique não haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, visando propiciar a ampla participação de licitantes, que embora não disponham de capacidade para execução da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas.

8.2. Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, **não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.**

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

9.1. Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), e o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

10.1. A locação do imóvel destinado a atender às necessidades básicas de funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, conforme especificações relacionadas no presente estudo deverão ter vigência pelo período de **12 meses** e o objeto deve ser formalizado em contrato.

10.2. Avaliação mínima de 3 corretoras de imóveis, para aferição de valor de mercado, no que diz respeito ao valor a ser pago de aluguel.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

11.1. Dentre as contratações correlatas/interdependentes que a Secretaria deve manter ou iniciar um contrato, estão:

11.1.1. Contratação de empresas ou profissionais para a manutenção contínua das instalações, como serviços de elétrico, hidráulico, ar-condicionado, e pequenos reparos;

11.1.2. Instalação de redes de internet, computadores, e sistemas de gestão clínica, incluindo softwares de gestão de controle, se for o caso.

11.2. Essas contratações são interdependentes porque o funcionamento adequado da CAF e do Almoxarifado desta secretaria depende da integração eficiente de todos esses serviços. Cada contratação contribui para que o imóvel locado seja um ambiente seguro, acessível e funcional,

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Wilson Roriz, s/nº, Santo Antônio, Iguatu, Ceará, CEP 63.502-255, inscrita no CNPJ 11.979.908/0001-05

Fone: (88) 3581- 9256 | Site: www.iguatu.ce.gov.br | E-mail: sms@iguatu.ce.gov.br



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
SECRETARIA DE SAÚDE



proporcionando as condições necessárias para o armazenamento dos materiais e todos os profissionais que vão está nesse ambiente.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS:

12.1. A realização das atividades da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), e o Almojarifado, no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

12.2. A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do termo de referência e as necessidades da unidade de apoio, deverão observar a legislação federal, estadual e municipal sobre o aspecto da geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

13.1. Esta equipe de planejamento **declara viável** esta contratação, mostrando-se tecnicamente possível e fundamentalmente necessária, considerando os requisitos expostos, os preços avaliados, a aptidão para concretização do resultado pretendido e é essencial para manter e/ou melhorar a qualidade de atendimento à população.

19 de fevereiro de 2025, Iguatu-Ce.

Levir de Araújo Silva

Equipe de Planejamento de Contratações Públicas
Prefeitura Municipal de Iguatu

