

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Objetivo:

Analisar a viabilidade da contratação intencionada, por meio de estudo técnico preliminar, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Itajaí/SC no que tange a este processo, cujo objeto é Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel para Instalação da Farmácia Especializada de Itajaí, a fim de melhorar a qualidade e estrutura ofertada para o atendimento dos pacientes que necessitam acesso aos medicamentos do Componente Especializado da Assistência Farmacêutica (CEAF) e Judiciais.

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Planejamento

NOME	CARGO/FUNÇÃO	MATRÍCULA	E-MAIL
Kaethe Lunardelli Hesse	Gerente da Assistência Farmacêutica	2668602	farmacia@itajai.sc.gov.br
Karoliny Kretzer	Gerente da Farmácia Municipal	2693301	farmacia.adm@itajai.sc.gov.br
Leandro Zago	Farmacêutico	1524003	farmacia.adm@itajai.sc.gov.br

II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Atualmente, a Farmácia Central Municipal oferece três serviços no mesmo imóvel: a dispensação de medicamentos de controle especial da REMUME (Relação Municipal de Medicamentos), o setor de medicamentos judiciais e o Componente Especializado da Assistência Farmacêutica (CEAF). Com o aumento progressivo da demanda, especialmente no CEAF, que atualmente realiza cerca de 3.000 atendimentos por mês, representando um crescimento de 20% entre os anos de 2024 e 2025, o fluxo de pessoas nas dependências da farmácia gira em torno de 200 a 300 usuários por dia.

Nos últimos meses, foram registradas diversas manifestações por meio da ouvidoria relatando a falta de espaço adequado para a espera, principalmente em horários de pico. O ambiente atual não comporta a instalação de mais assentos, o que compromete o conforto dos usuários. Ressalta-se que o atendimento no CEAF, por envolver a abertura de processos e a dispensação de medicamentos específicos, exige maior tempo e atenção, contribuindo para a sobrecarga no local.

Além da limitação para atendimento ao público, a falta de espaço físico também afeta o armazenamento dos medicamentos, a instalação das nove câmaras frias obrigatórias e a organização dos armários de arquivos, que armazenam a documentação dos processos ativos e que, devido à crescente demanda, também precisam ser ampliados.

Diante desse cenário, torna-se evidente a necessidade de reestruturar os serviços, separando das atividades relacionadas aos medicamentos judiciais e CEAF e a dispensação dos medicamentos de controle especial da REMUME. Essa medida visa proporcionar um

atendimento mais qualificado à população, em um ambiente mais adequado, além de garantir condições apropriadas para o armazenamento dos medicamentos e insumos, assegurando sua estabilidade e segurança.

3. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Contratações (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Não está prevista no plano anual de contratação. A necessidade pela divisão dos serviços prestados pela Farmácia Central foi verificada pelo aumento da demanda de atendimentos e pelas ouvidorias relacionadas ao serviço, motivando a Gestão a solucionar o problema, conforme justificativas apresentadas no Item 02 deste documento.

4. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O novo espaço deverá estar localizado na região central de Itajaí, nas proximidades da atual Farmácia Central Municipal, a fim de facilitar o acesso dos usuários que utilizam transporte público. Considerando que o CEAF é um serviço essencial vinculado aos atendimentos e à dispensação de medicamentos judiciais, uma localização central próxima à Defensoria Pública é de grande relevância.

A sala comercial que receberá o serviço deverá ter, no mínimo, 300 m² e, preferencialmente, dispor de planta térrea ou possuir elevador, para viabilizar o transporte interno de mercadorias e acesso dos pacientes. O espaço deve ser adequado para garantir a acessibilidade às pessoas com deficiência. Deverá permitir a instalação das câmaras frias destinadas ao armazenamento de medicamentos, bem como acomodar o mobiliário, divisórias, rede elétrica compatível, cabeamento para computadores, telefones, aparelhos de ar condicionado e demais itens necessários à estruturação dos serviços prestados.

5. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A contratação se dará inicialmente pelo prazo mínimo de 36 (trinta e seis) meses. Assegurando um período de permanência longo no imóvel, a Administração evita os custos e os transtornos de uma realocação, garante que o serviço de saúde se estabeleça no novo local, integre-se ao cotidiano da população atendida e tende a pagar um valor de locação menor por metro quadrado.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

6. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Diante da necessidade de ampliação do serviço para atendimento do CEAF e das atividades relacionadas à dispensação de medicamentos judiciais, em razão do aumento da demanda e das manifestações registradas por meio da ouvidoria da Secretaria Municipal de Saúde, foram analisadas as possíveis alternativas:

- i. Utilização de imóvel próprio
Conforme parecer emitido pela Diretoria de Patrimônio, não há disponibilidade de imóvel público vago no bairro Centro que atenda às especificações e características

exigidas para essa finalidade.

- ii. Construção de um novo imóvel
A construção de um prédio próprio para abrigar este serviço de saúde demandaria um investimento financeiro muito alto, especialmente devido à localização pretendida. Considerando que, conforme parecer da Diretoria de Patrimônio, não há disponibilidade de imóveis próprios da Administração na região, a construção exigiria a compra ou desapropriação de algum imóvel, aumentando ainda mais os custos desta alternativa.
- iii. Locação de imóveis menores
Grande parte dos imóveis disponíveis para locação no Centro de Itajaí não atende à metragem quadrada mínima necessária para a instalação e a estruturação adequada do CEAF. Contratar múltiplas salas pequenas para instalar este serviço de saúde resultaria em custos elevados com a adaptação e integração dos imóveis, prejudicando a eficiência do serviço.
- iv. Localização de imóvel com maior compatibilidade possível
Considera-se, por fim, que a melhor alternativa seja a busca por um imóvel capaz de atender a maior parte das necessidades e requisitos do serviço, com a possibilidade de permitir as adaptações necessárias para o pleno funcionamento do CEAF.

7. Estimativa do valor da contratação (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Em busca de referências de mercado, verificou-se que o valor médio do metro quadrado de salas comerciais na região central de Itajaí é de R\$ 102,29 (cento e dois reais e vinte e nove centavos). Foram consultados os seguintes imóveis para compor esta estimativa de preços:

- i. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-itajai-90m2-aluguel-RS8000-id-2835260816/?source=ranking%2Crp>
R\$ 88,88 o metro quadrado;
- ii. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-itajai-115m2-aluguel-RS13210-id-2824205925/?source=ranking%2Crp>
R\$ 114,87 o metro quadrado;
- iii. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-240-m-venda-por-r\\$-3000499879.html?duplicated=true](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-240-m-venda-por-r$-3000499879.html?duplicated=true)
R\$ 125,00 o metro quadrado;
- iv. <https://portaltransparencia.itajai.sc.gov.br/epublica-portal/#/itajai/portal/compras/contratoView?params=%7B%22id%22:%22MV81MzUw%22,%22mode%22:%22INFO%22%7D&entidade=411>
Contrato 100/2022 do Município de Itajaí, R\$ 80,39 o metro quadrado.

Considerando o tamanho mínimo de 300m² justificado no Item 03 deste DFD, estima-se o valor mensal desta locação em R\$ 30.687,00, totalizando R\$ 368.244,00 por ano.

IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

8. Descrição da solução escolhida (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Diante das alternativas levantadas para a solução do problema, a melhor opção para a Administração será realizar uma busca criteriosa por um imóvel na região solicitada, que, possuindo a metragem e a infraestrutura adequadas, seja capaz de atender as necessidades do serviço.

9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O objeto não comporta parcelamento, por se tratar de locação de um único imóvel que deve abrigar todos os serviços da Farmácia Especializada, garantindo continuidade operacional e eficiência no atendimento ao público.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Não haverá outras contratações/aquisições relacionadas a este objeto, pois o município já possui licitações dos serviços acessórios, como móveis, materiais de construção, entre outros.

11. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O resultado desta locação para o funcionamento do CEAF será ofertar melhor qualidade no atendimento, ampliação do serviço e atendimento às solicitações de melhoria feita pelos usuários. Com um espaço físico maior e dedicado aos serviços da Farmácia Especializada, será possível organizar o fluxo de pacientes de forma eficiente, reduzindo o tempo médio de espera e as filas, permitindo que a Farmácia Especializada absorva o crescimento progressivo da demanda.

12. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Antes da celebração do contrato, deverão ser adotadas as seguintes providências: vistoria técnica do imóvel; análise documental; conferência da titularidade do imóvel e inexistência de ônus.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Tendo em vista que o objeto desta contratação é a locação de um imóvel, não há o que constar acerca de impactos ambientais a serem gerados com a respectiva contratação.

14. Responsáveis pela Elaboração do ETP

Kaethe Lunardelli Hesse
Gerente da Assistência Farmacêutica
Matrícula: 2693301

Karoliny Kretzer
Gerente da Farmácia Municipal
Matrícula: 2693301

Leandro Zago
Farmacêutico
Matrícula: 1524003

15. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Considerando o Estudo Técnico Preliminar elaborado, aprovo e atesto a sua conformidade às disposições contidas na Lei 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 12.840 de 25 de janeiro de 2024.

Itajaí/SC, outubro de 2025.

MYLENE MARTINS LAVADO
Secretária Municipal de Saúde