

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Conforme estabelecido pela Lei Federal nº 14.133/2021, art. 6º, inciso XX, o Estudo Técnico Preliminar é documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, caracterizando o interesse público envolvido e a melhor solução para atendimento da necessidade administrativa, servindo de base ao Termo de Referência, quando concluída a viabilidade da contratação.

DADOS GERAIS

RESPONSÁVEL	Karla Velho Albino de Souza
REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Saúde
FISCAL DO CONTRATO	Jonas Figueiredo - Matrícula nº 11028

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Locação de imóvel situado à Rua Tarcísio Vilela, nº 583, Bairro Centro, Município de Capivari de Baixo/SC, com área aproximada de 316,95 m², destinado ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal, pelo prazo inicial de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado na forma da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA

A presente contratação visa à locação de imóvel destinado ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal, serviço essencial da Secretaria Municipal de Saúde, responsável pelo armazenamento, controle, conservação e dispensação de medicamentos e insumos farmacêuticos à população usuária do Sistema Único de Saúde - SUS.

O imóvel deve possuir estrutura adequada, localização acessível, condições sanitárias, segurança e espaço compatível com as atividades de atendimento ao público, dispensação, organização administrativa e controle de estoque.

A contratação pelo prazo de 60 (sessenta) meses justifica-se pela natureza contínua do serviço e pela necessidade de garantir estabilidade ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal, evitando mudanças frequentes, custos com transporte, adaptação, instalação, organização de estoque, comunicação à população e eventuais interrupções no atendimento.

Além disso, a permanência em imóvel adequado favorece a regularidade das autorizações, licenças, vistorias e demais exigências necessárias ao funcionamento da unidade, especialmente quanto às condições sanitárias, estruturais e de segurança para armazenamento, conservação e dispensação de medicamentos.

Dessa forma, a locação mostra-se necessária, adequada e vantajosa para assegurar a continuidade, eficiência e regularidade dos serviços prestados à população.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

() Sim (X) Não

Indicação/Justificativa: A contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual, pois o Município de Capivari de Baixo ainda não possui PCA elaborado para o exercício vigente.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado considerou a especificidade do objeto, consistente na locação de imóvel destinado ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal, serviço que exige localização acessível, estrutura física adequada, condições sanitárias, segurança, espaço compatível para atendimento ao público, armazenamento, conservação e dispensação de medicamentos. Em razão dessas características, a escolha não se limita ao menor preço, devendo considerar a adequação do imóvel, sua localização, a possibilidade de obtenção ou manutenção das autorizações necessárias e a vantajosidade para a Administração.

Alternativa	Análise	Conclusão
Utilização de imóvel público	Não foi identificado imóvel	Não recomendada, diante da



	público vago e disponível que atenda simultaneamente às necessidades de localização, estrutura, segurança, condições sanitárias e espaço adequado para funcionamento da Farmácia Básica Municipal.	inexistência de imóvel público disponível que atenda ao objeto.
Aquisição de imóvel	Demandaria investimento inicial elevado, processo próprio de aquisição, disponibilidade financeira específica e prazo incompatível com a necessidade de continuidade do serviço.	Não recomendada para este momento, por exigir maior desembolso imediato e reduzir a flexibilidade administrativa.
Locação de outro imóvel no mercado	Alternativa possível, desde que exista imóvel com localização, área, estrutura, acessibilidade e condições sanitárias compatíveis com a finalidade pública.	Possível apenas se houver imóvel que atenda integralmente às exigências operacionais, sanitárias e de acesso da Farmácia Básica.
Locação do imóvel situado à Rua Tarcísio Vilela, nº 583	O imóvel apresenta localização central, área aproximada de 316,95 m ² , estrutura compatível com as atividades de atendimento, armazenamento, dispensação de medicamentos, controle de estoque e organização administrativa.	Alternativa recomendada, condicionada à avaliação/reavaliação da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, à demonstração de compatibilidade do preço e à instrução documental do processo.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	Locação de imóvel situado à Rua Tarcísio Vilela, nº 583, Bairro Centro, Município de Capivari de Baixo/SC, com área aproximada de 316,95 m ² , destinado ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal.	Meses	60	R\$ 363.000,00

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do preço da contratação considera o valor mensal de R\$ 6.050,00 (seis mil e cinquenta reais), pelo prazo inicial de 60 (sessenta) meses, totalizando R\$ 363.000,00 (trezentos e sessenta e três mil reais).

O valor deverá estar respaldado por avaliação/reavaliação da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, demonstrando a compatibilidade do preço com as características do imóvel, seu estado de conservação, localização, área disponível e os valores praticados no mercado local.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

() Aquisição (X) Serviços

A solução consiste na locação de imóvel urbano para instalação e funcionamento da Farmácia Básica Municipal, contemplando espaço físico adequado para atendimento ao público, dispensação de medicamentos, armazenamento, controle de estoque e atividades administrativas.

A contratação será processada por contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando as características de instalação e localização do imóvel, a necessidade de continuidade do serviço público de saúde e a inexistência de imóvel público disponível que atenda integralmente à demanda.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a contratação deverão ser observados requisitos mínimos capazes de assegurar a regularidade, continuidade e segurança do funcionamento da Farmácia Básica Municipal.

O imóvel deverá possuir localização acessível, estrutura física compatível, condições sanitárias adequadas, segurança, área suficiente para armazenamento, conservação e dispensação de medicamentos, atendimento ao público, organização administrativa e controle de estoque.

O imóvel deverá permitir a obtenção, manutenção ou atualização das autorizações, licenças, alvarás, vistorias e demais exigências necessárias ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal, conforme legislação aplicável.

O(a) locador(a) deverá comprovar a propriedade ou legitimidade para locar o imóvel, mediante certidão atualizada da matrícula, além de apresentar os documentos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e demais declarações exigidas pela Administração.

Deverão integrar os autos, no mínimo: avaliação/reavaliação da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis; declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis; justificativa da singularidade e vantagem do imóvel; certidões do(a) locador(a); matrícula atualizada do imóvel; parecer contábil; parecer jurídico; e minuta contratual.

8.1. ANÁLISE DE RISCOS

Risco identificado	Impacto	Medida preventiva/mitigadora
Interrupção do funcionamento da Farmácia Básica por ausência de imóvel adequado	Alto	Formalizar a contratação em tempo hábil e assegurar vigência compatível com a continuidade do serviço.
Incompatibilidade do imóvel com exigências sanitárias ou estruturais	Alto	Exigir avaliação técnica, verificação das condições de uso e possibilidade de obtenção/manutenção das licenças e autorizações.
Valor de locação incompatível com mercado	Médio	Submeter o imóvel à avaliação/reavaliação da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis.
Ausência de documentação regular do locador ou do imóvel	Médio	Exigir certidões, matrícula atualizada e documentos de habilitação antes da contratação.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

É tecnicamente viável o parcelamento da contratação: () Sim (X) Não

É economicamente viável o parcelamento da contratação: () Sim (X) Não
Há perda em escala ou prejuízo à solução ao dividir o objeto: (X) Sim () Não

Justificativa: O objeto consiste na locação de imóvel específico, destinado ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal. Trata-se de solução indivisível, pois o serviço público depende da utilização de um único espaço físico adequado, com características de localização, estrutura e condições sanitárias compatíveis. O parcelamento do objeto descaracterizaria a finalidade da contratação, aumentaria a complexidade operacional e poderia comprometer a continuidade e a eficiência do serviço.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se:

- assegurar a continuidade do funcionamento da Farmácia Básica Municipal;
- garantir espaço adequado para armazenamento, conservação e dispensação de medicamentos;
- proporcionar atendimento regular e acessível à população usuária do SUS;
- evitar mudanças frequentes de endereço e custos operacionais decorrentes;
- favorecer a manutenção das autorizações, licenças, vistorias e demais exigências necessárias ao funcionamento;
- promover maior planejamento administrativo, orçamentário e operacional para a Secretaria Municipal de Saúde.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da formalização contratual, a Administração deverá: realizar ou anexar a avaliação/reavaliação do imóvel pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis; juntar a declaração de inexistência de imóvel público disponível; comprovar a singularidade e vantagem da escolha do imóvel; obter matrícula atualizada e documentos de habilitação do(a) locador(a); confirmar a disponibilidade orçamentária por meio de parecer contábil; designar fiscal/gestor do contrato; elaborar minuta contratual; e submeter o processo à análise jurídica.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

() Sim (X) Não

Justificativa: A solução proposta não depende de contratação correlata ou interdependente para sua execução, sem prejuízo de eventuais adequações, manutenções ou providências administrativas necessárias ao funcionamento regular da unidade, observadas as responsabilidades definidas em contrato.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação não apresenta impactos ambientais relevantes, por se tratar de locação de imóvel já existente. Eventuais impactos relacionados ao consumo de água, energia elétrica, geração de resíduos comuns e manutenção predial deverão ser administrados conforme as normas aplicáveis, buscando o uso racional de recursos, adequada destinação de resíduos e conservação do imóvel.

14. ADEQUAÇÃO DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

Modalidade/Forma:

- () Dispensa de Licitação
() Pregão eletrônico
() Concorrência
(X) Inexigibilidade de Licitação

Fundamento: art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, observados os requisitos do § 5º do referido artigo.

15. ADEQUAÇÃO DA FORMA DE JULGAMENTO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Por se tratar de contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel específico, não se aplica critério ordinário de julgamento como menor preço por item ou por lote. A seleção do imóvel decorre da singularidade de suas características de instalação e localização, da adequação às

necessidades da Farmácia Básica Municipal, da avaliação prévia do bem, da inexistência de imóvel público disponível e da demonstração de vantagem para a Administração.

16. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

(X) Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL a contratação, com base neste Estudo Técnico Preliminar, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

() Esta equipe de planejamento declara INVIÁVEL a contratação.

Capivari de Baixo/SC, assinado na data constante da assinatura eletrônica.



Documento assinado digitalmente
KARLA VELHO ALBINO DE SOUZA
Data: 07/10/2026 08:58:00-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Karla Velho Albino De Souza
Diretoria Administrativa FMS