



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

(Art. 18 da Lei Federal nº 14.133/21)

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta a análise interna e implementação quando identificada a necessidade de novos processos, estruturas complementares e inclusive a edição de normas regulamentares visando à governança das contratações e ao cumprimento do estabelecido no art 18 da Lei Federal nº 14.133/21 devendo tal medida estar alinhada à realidade fática do município.
- 1.2. O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos no art. 18, incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º e quando não contemplados deverão sempre apresentar as devidas justificativas. Já o § 3º determina que o estudo técnico preliminar para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos.
- 1.3. A locação deste Estudo Técnico Preliminar deverá estar sempre previsto no PAC – Plano Anual de Contratação tudo em conformidade com o art. 12, VII, bem como abrangendo a todas as contratações previstas, inclusive aquelas dos artigos 74 e 75 da Lei Federal nº 14.133/21.
- 1.4. Portanto, 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:

- 2.1. **Fundamentação:** Art 18, § 1º I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;
- 2.2. Em proêmio, cumpre ressaltar que a saúde é um direito fundamental de todos os cidadãos, conforme Art. 6º da Constituição Federal e, portanto, é dever do Estado e das instituições de saúde garantir que os recursos estejam disponíveis para atender as necessidades dos pacientes;
- 2.3. Considerando que a farmácia municipal desempenha um papel fundamental no fornecimento de medicamentos gratuitos à população, especialmente àqueles em situação de vulnerabilidade social. A localização estratégica de um imóvel permite o acesso facilitado para os munícipes, promovendo maior alcance e atendimento inclusivo.
- 2.4. Considerando que o imóvel deve atender às exigências legais e normativas sanitárias determinadas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e outros órgãos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

competentes, garantindo um ambiente seguro para o armazenamento, distribuição e controle dos medicamentos.

- 2.5. Considerando que a operação eficiente da farmácia requer um espaço com infraestrutura adequada, incluindo área para atendimento ao público, armazenamento de medicamentos, escritórios administrativos e acessibilidade para pessoas com deficiência.
- 2.6. Considerando que a escolha de um imóvel em área de fácil acesso no município otimiza a logística e garante que um maior número de pessoas possa ser beneficiado com os serviços oferecidos pela farmácia.

3. **ALINHAMENTO COM PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES:**

- 3.1. A previsão de locação mencionada contempla no PCA do Departamento solicitante conforme publicação e divulgação no site oficial do Município de Conchal, e também disposto no Processo Administrativo N° 2024/12/008838.

4. **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

- 4.1. **Fundamentação:** Art 18, § 1º III – Requisitos da contratação.
- 4.2. De modo a garantir a qualidade e segurança dos serviços de saúde prestados à população, é importante observância mínima dos seguintes requisitos, dentre outros especificados no Termo de Referência, necessários à contratação com vistas ao atendimento da necessidade especificada:
- 4.3. Apresentar a documentação necessária:
 - 4.3.1. Certidões negativas de tributos incidentes sobre o imóvel
 - 4.3.2. Inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal
 - 4.3.3. Habite-se e demais alvarás exigidos pela legislação local
- 4.4. Em hipótese alguma será aceito objeto em desacordo com o Termo de Referência.
- 4.5. Certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal (Certidão Negativa de Débitos ou Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Municipais inscritos em Dívida Ativa), do domicílio e do imóvel de locação.
- 4.6. O locador deverá solicitar a certidão municipal no órgão executivo do imóvel a ser locado.
- 4.7. A certidão municipal deverá conter código de controle e/ou verificador de autenticidade ou “QR Code” (Quick Response Code) para consulta da veracidade da mesma.
- 4.8. A certidão municipal que não apresentar o solicitado no item supracitado deverá ser apresentada pelo locador em via original e/ou cópia autenticada em cartório.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

4.9. A apresentação das certidões supracitadas é obrigatória para a emissão do Pedido de Empenho.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

5.1. **Fundamentação:** Art 18, § 1º IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

5.2. A estimativa de consumo para o período de 12 (doze) meses foi originada com em contratações realizadas anteriormente por esta municipalidade.

ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE	MODALIDADE	DESCRIÇÃO
01	01	SVC	Locação de imóvel	O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos: Localização: • Deverá ser em área urbana, com fácil acesso a transporte público. Estrutura: • Salão com no mínimo 190m² • 02 Banheiros com revestimentos • Cozinha com pia • Entrada privativa para carga e descarga de mercadorias coberta com no mínimo 50m² • Acessibilidade para pessoas com deficiência (conforme NBR 9050) Condições de segurança: • Deverá estar em boas condições estruturais (pinturas e revestimentos) • Sistema de proteção contra incêndio (extintores, saídas de emergência, etc.)

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

6.1. **Fundamentação:** Art 18, § 1º, V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

6.2. Em análise das alternativas possíveis, justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar, verifica-se a solução possível, sendo ela a LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA FARMÁCIA MUNICIPAL "1ª DAMA RENATA PERIS FIGUEIREDO FERREIRA DE MELO", pois foram analisadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais, com objetivo de identificar a



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração.

- 6.3. O entendimento é de que o objeto a ser contratado se trata de prestação de serviço.
- 6.4. Foram levantados os descritivos dos serviços afim de garantir que o solicitado seja efetuado da melhor maneira, para tanto a forma escolhida para a contratação será a celebração de contrato de prestação de serviços.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

- 7.1. **Fundamentação:** Art 18, § 1º VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.
- 7.2. Com base no Parecer Técnico Simplificado de Avaliação Mercadológica de Imóvel Não Residencial para Fins de Locação, optou-se pelo uso da MEDIANA dos valores. Após a realização do levantamento de mercado, deve-se consolidar que o valor para a locação mensal do imóvel é de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais).
- 7.3. Com base nas médias totais dos itens, o estimado para contratação é de R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais), pelo período de 12 meses.

8. JUSTIFICATIVA DA PESQUISA DE PREÇOS

- 8.1. As pesquisas de preços para os itens supracitados parte foi realizada através de parecer técnico simplificado de avaliação mercadológica de imóvel não residencial para fins de locação, por corretor especializado com emissão de Laudo Técnico em anexo.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

- 9.1. **Fundamentação:** Art 18, § 1º VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso.
- 9.2. As soluções a serem adotadas são: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA FARMÁCIA MUNICIPAL "1ª DAMA RENATA PERIS FIGUEIREDO FERREIRA DE MELO"

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

- 10.1. **Fundamentação:** Art 18, § 1º VIII - Justificativas para o parcelamento ou não da contratação.
- 10.2. Não se aplica ao objeto, sendo que trata-se de demanda do Departamento de Saúde.

11. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

- 11.1. **Fundamentação:** Art 18, § 1º IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.
- 11.2. A contratação do objeto nas quantidades estimadas, além de atender as demandas conforme sustentadas nas motivações demonstradas, é essencial para garantir a continuidade e a não interrupção dos serviços prestados à população.
12. **PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:**
- 12.1. Fundamentação: Art 18, § 1º, X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.
- 12.2. Não se verifica a necessidade de providências específicas a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, nem quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.
13. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES:**
- 13.1. **Fundamentação:** art 18, § 1, XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes.
- 13.2. Para esta solução não são necessárias contratações correlatas e/ou interdependentes.
14. **JUSTIFICATIVA DA SOLICITAÇÃO DE AMOSTRA**
- 14.1. Não se aplica ao objeto.
15. **IMPACTOS AMBIENTAIS:**
- 15.1. Não haverá impactos significativos ao meio ambiente, uma vez que o objeto trata-se de locação de imóvel.
16. **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:**
- 16.1. **Fundamentação:** Art 18, § 1º XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.
- 16.2. A equipe de Planejamento da Contratação, após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, posiciona-se pela viabilidade e vantajosidade da aquisição, mediante Sistema de Registro de Preços.
- 16.3. **Diante da declaração de viabilidade e vantajosidade da contratação neste documento, encaminhe-se para, com base neste Estudo Técnico Preliminar, a elaboração do Termo de Referência.**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

17. ANÁLISE DE RISCOS

17.1. Riscos – Fase de Planejamento

Risco 1:	Deficiência na Definição da Demanda	
Probabilidade:	BAIXA	Dano Potencial
		Superdimensionamento ou subdimensionamento da demanda.
Ação Preventiva		Responsável
Qualificação da equipe de planejamento; conhecimento do escopo.		Equipe de Planejamento da Contratação
Ação de Contingência		Responsável
Restabelecimento da demanda.		Equipe de Planejamento da Contratação

Risco 2:	Reprovação do Estudo Técnico Preliminar / Termo de Referência		
Probabilidade:	MÉDIA	Dano Potencial	
		Atraso no processo de contratação e, consequentemente, atraso no início da prestação do serviço.	
Ação Preventiva		Responsável	
Instruir o Estudo Técnico Preliminar e o Termo de Referência em estrita aderência as disposições dos normativos aplicados à contratação.		Equipe de Planejamento da Contratação	
Ação de Contingência		Responsável	
Readequar o Estudo Técnico Preliminar e o Termo de Referência para sanar as divergentes informações, conforme a lei em vigor.		Equipe de Planejamento da Contratação	

17.2. Riscos – Fase de Licitação

Risco 3:	Deficiências do Ato Convocatório, Critérios de Julgamento, Prazos e Sanções, entre outros.	
Probabilidade:	BAIXA	Dano Potencial
		Revogação do Processo Licitatório
Ação Preventiva		Responsável
Capacitação de servidores, incorporar as atualizações legislativas e estabelecer rotinas de revisão.		Comissão de Licitação
Ação de Contingência		Responsável
Suspensão / retificação do processo de licitação.		Comissão de Licitação

17.3. Riscos – Gestão do Contrato

Risco 4:	Inércia Frente a Descumprimento de Obrigações Contratuais. Falha ou Omissão no Registro dos Atos e Fatos do Contrato.	
Probabilidade:	MÉDIA	Dano Potencial
		Deficiência na prestação de serviços e prejuízos financeiros a administração.
Ação Preventiva		Responsável
Capacitação de servidores, instruir sobre os termos contratuais, sobre o serviço a ser executado bem como as responsabilidades dos fiscais. Além disso, estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual.		Fiscais e Gestores Contratuais



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

Ação de Contingência	Responsável
Sanções administrativas e responsabilização da fiscalização e gestão contratual.	Fiscais e Gestores Contratuais

Risco 5:	Descumprimento das Obrigações Trabalhistas, Previdenciárias e com FGTS da Contratada.	
Probabilidade:	ALTA	Dano Potencial
		Responsabilização Subsidiária da Administração.
Ação Preventiva		Responsável
Capacitação de servidores, previsão expressa no termo de contrato, conhecimento dos termos contratuais, conhecimento das responsabilidades dos fiscais e estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual.		Fiscais e Gestores Contratuais
Ação de Contingência		Responsável
Conferência rotineira do cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e com FGTS da contratada.		Fiscais e Gestores Contratuais

Risco 6:	Volatilidade dos Preços	
Probabilidade:	ALTA	Dano Potencial
		Impacto Orçamentário para Administração e Desacordo Entre as Partes.
Ação Preventiva		Responsável
Avisos com devida antecedencia para possíveis reequilíbrios necessários para adequação as situações mercadológicas.		Fiscais, Gestores Contratuais e Contratada
Ação de Contingência		Responsável
Realizar os devidos aditamentos ou supressões para assegurar o equilibrio economico contratual.		Fiscais, Gestores Contratuais e Contratada

Risco 7:	Qualidade dos Materiais	
Probabilidade:	ALTA	Dano Potencial
		Prejudicar a dos Serviços Públicos, paralisando os mesmos.
Ação Preventiva		Responsável
Fiscalização constante junto aos órgãos competentes sobre a qualidade dos combustíveis da contratada.		Fiscais, Gestores Contratuais e Órgãos Competentes
Ação de Contingência		Responsável
Notificar a contratada a fim de que a mesma regularize a situação. Caso não seja sanado o problema, aplican-se as sanções contratuais previstas.		Fiscais e Gestores Contratuais

17.4. Avaliação Qualitativa dos Riscos

PROBABILIDADE DE RISCOS		
BAIXA	MÉDIA	ALTA
Risco 1	Risco 2	Risco 5
Risco 3	Risco 4	Risco 6
		Risco 7



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL
ESTADO DE SÃO PAULO**

18. APROCAÇÃO E ASSINATURA

Conchal, 21 de janeiro de 2025

Flávia Zanchetta
Diretora do Departamento de Saúde