ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Distribuição de Medicamentos de Guaratinguetá (CDMG).

1. JUSTIFICATIVA NA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÀO

A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel para a instalação do Centro de Distribuição de Medicamentos de Guaratinguetá de forma a garantir infraestrutura mínima adequada para armazenamento, manuseio e distribuição dos medicamentos adquiridos pela Secretaria Municipal da Saúde.

A necessidade se deve ao fato de que o atual local onde os medicamentos estão sendo armazenados se encontra em péssima situação de estrutura, apresentando infiltrações e falta de espaço adequado.

2. DESCRIÇÀO DA SOLUÇÀO PROPOSTA

A solução proposta consiste na locação de imóvel privado com as seguintes características mínimas:

- Localização no bairro Centro de Guaratinguetá, próxima a sede da Secretaria da Saúde;
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado;
- Viabilidade de adaptações conforme normas da ANVISA e da RDC nº 44.
- Ser de fácil acesso para carga e descarga de produtos;
- Área útil de, no mínimo, 200 m².
- Ambiente com possibilidade de climatização.
- Banheiros exclusivos para a equipe de trabalho.
- Copa/cozinha.
- Ambientes para atividades administrativas, recebimento e armazenamento dos produtos.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos Funcionais

- Estrutura física deve permitir instalação de mobiliário e equipamentos de saúde;
- Deve permitir circulação adequada de profissionais e materiais.

3.2 Requisitos Técnicos

- Imóvel em boas condições estruturais (parede, piso, telhado, instalações hidráulicas e elétricas);
- Sistema de ventilação e iluminação natural/artificial suficiente;
- Acessibilidade para carga e descarga de material.

3.3 Requisitos de Localização

- Bairro Central, próximo a sede da Secretaria da Saúde;
- Vias em bom estado de conservação.

4. ESTIMATIVA DO VALOR

Dada a inexistência de imóveis similares para locação dentro dos requisitos, principalmente na localização, que invibializa a obtenção de 03 (três) cotações diretas com características compatíveis, opta-se por uma metodologia alternativa de estimativa, nos termos do art. 23, § 3º da Lei 14.133/2021.

A estimativa será realizada com base nos seguintes critérios técnicos:

4.1 Avaliação por Benchmarking Regional

- Consultas de valores médios de aluguel por metro quadrado (m²) praticados na região central do município de Guaratinguetá;
- Utilização de portais imobiliários, levantamento com corretores locais e dados de mercado (FIPE/ZAP ou IBGE, se disponíveis) para compor média referencial;
- Consideração de que imóveis para fins de serviço público exigem características específicas que podem justificar margem de ajuste para adequações técnicas e estruturais.

4.2 Utilização de Índices Oficiais e Avaliação Técnica

- A estimativa poderá considerar valores de referência da Caixa Econômica Federal ou INCC (Índice Nacional da Construção Civil), adaptados a metragem prevista;
- O local pretendido deverá ter, no mínimo 200m² de área útil, considerando os sanitários e sala para medicamentos controlados e área técnica.

4.3 Justificativa da Estimativa

- O uso de benchmarking é justificado pela especificidade da demanda local e ausência de opções diretamente comparáveis.

- A estimativa será validade por parecer técnico de equipe de engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento ou órgão competente, garantindo respaldo técnico e legal ao processo.

5. ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO – FINANCEIRO

A contratação terá impacto no orçamento da Secretaria Municipal da Saúde, devendo ser verificada a dotação orçamentária disponível para despesas com locação de imóveis, no exercício vigente, conforme art. 18, §1º da Lei 14.133/2021.

A despesa está prevista na Lei Orçamentária Anual (LOA) do município para o exercício de 2025, na rubrica orçamentária referente a Atividades de Manutenção e Serviços Administrativos da Saúde.

6. AVALIAÇÀO DE RISCOS

Risco Identificado	Grau de Impacto	Mitigação Proposta
Imóvel não atender requisitos técnicos	Alto	Vistorias técnicas prévias detalhadas
Atraso na conclusão de adaptações	Médio	Estabelecer cronograma contratual definido
Aluguel acima da média de mercado	Alto	Ampla pesquisa de preços; negociação
Rescisão antecipada do contrato pelo locador	Médio	Incluir cláusulas contratuais protetivas

7. ALTERNATIVAS AVALIADAS

- Manter a logística no galpão do almoxarifado da Saúde.
  Avaliação inválida – O galpão não tem espaço físico suficiente e não teria como adaptar o local para o armazenamento de medicamentos termolábeis.

- Construção de nova unidade própria
  Avaliação inviável – Requer prazo e orçamento elevados.

8. CONCLUSÀO

Com base nas informações e avaliações técnicas apresentadas conclui-se que a locação de imóvel no bairro Centro é tecnicamente viável, economicamente justificável e juridicamente adequada, sendo a solução mais eficaz para assegurar o funcionamento pleno do Centro de Distribuição de Medicamentos e garantir o armazenamento adequado de acordo com as normas vigentes.

Recomenda-se a instauração de procedimento de inexigibilidade, conforme critérios estabelecidos no art. 74, II da Lei 14.133/2021.

Responsável Técnico pela Elaboração do ETP

Celso Rodrigues Zimmermann

Secretaria Municipal de Saúde – Guaratinguetá/SP

Assinatura: _____

Celso Zimmermann
Coordenador Administrativo
Secretaria Municipal de Saúde

_____

Nádia Maria Magalhães Meireles
Secretária Municipal da Saúde de Guaratinguetá