

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO
DA FARMÁCIA MUNICIPAL**

Reserva, 17 de março de 2026.

1. INTRODUÇÃO.

- 1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP), enquanto elemento essencial ao planejamento governamental, ao cumprir as determinações legais relacionadas à sua elaboração, auxilia na elaboração do competente Termo de Referência (TR) e dos demais documentos integrantes do processo de locação;
- 1.2. Vê-se, assim, que as finalidades do ETP estão dirigidas, dentre outras, a analisar a viabilidade técnica da almejada contratação, bem assim avaliar todos os aspectos necessários e suficientes à locação;
- 1.3. O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no pedido de licitação, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de locação.

2. NECESSIDADE.

- 2.1. O presente estudo visa analisar e apresentar a melhor alternativa para o atendimento da demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde do Município de Reserva no que se refere à necessidade de um espaço adequado para acomodar as instalações da Farmácia Municipal, em condições, descrições, quantidades e resultados descritos nesse ETP e no Termo de Referência, observado o disposto na Lei nº. 14.133/2021 e demais legislações correlatas;
- 2.2. Justifica-se a abertura de novo processo de inexigibilidade para locação do imóvel onde atualmente está instalada a Farmácia Municipal, considerando a necessidade de assegurar a continuidade dos serviços de assistência farmacêutica prestados à população de forma regular, organizada e sem interrupções.
- 2.3. A permanência no mesmo local revela-se a alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração Pública, tendo em vista que o imóvel atualmente utilizado já se encontra plenamente estruturado e adaptado para o funcionamento da Farmácia Municipal, possuindo espaço físico amplo e compatível com as demandas do serviço. O local dispõe de área suficiente para o adequado armazenamento de medicamentos, insumos, materiais e equipamentos, permitindo a organização dos estoques de forma segura e

conforme as exigências sanitárias, além de proporcionar ambiente apropriado para atendimento à população e desenvolvimento das atividades administrativas da equipe.

- 2.4. Destaca-se ainda que, no momento, não há outro imóvel disponível que atenda às especificações necessárias para o funcionamento da Farmácia Municipal, especialmente no que se refere ao tamanho adequado para a guarda de medicamentos e demais materiais, bem como às condições estruturais necessárias para garantir a correta organização do serviço. A eventual mudança para outro local poderia implicar na necessidade de adaptações estruturais, reformas e investimentos adicionais por parte da Administração, além de possíveis prejuízos à organização logística e operacional da assistência farmacêutica.
- 2.5. Outro ponto de grande relevância é que o atual endereço já está consolidado como referência para a população, sendo amplamente conhecido pelos usuários do Sistema Único de Saúde que utilizam os serviços da Farmácia Municipal para a retirada de medicamentos. A manutenção do serviço no mesmo local contribui diretamente para facilitar o acesso da população, especialmente de pacientes que fazem uso contínuo de medicamentos, evitando deslocamentos desnecessários, dificuldades de localização e eventuais transtornos no atendimento.
- 2.6. Importante ressaltar que a assistência farmacêutica é um serviço essencial dentro da rede municipal de saúde, sendo responsável pela dispensação de medicamentos e pelo apoio ao tratamento de inúmeros pacientes. Qualquer interrupção ou descontinuidade desse serviço pode gerar impactos negativos no acompanhamento terapêutico dos usuários, comprometendo a regularidade do tratamento e a qualidade da assistência prestada. Dessa forma, considerando a inexistência de outro imóvel que atenda plenamente às necessidades do serviço, bem como a importância de manter a Farmácia Municipal em local já estruturado, com espaço adequado e amplamente conhecido pela população, justifica-se a realização de novo processo de inexigibilidade para locação do imóvel atualmente utilizado, garantindo a continuidade, eficiência e acessibilidade do serviço público prestado à comunidade.

- 2.7. O imóvel onde funciona a Farmácia Municipal está localizado na Rua Polônia, nº 610, Sala 01, Centro, com área construída em alvenaria de 250m², possui uma infraestrutura adequada com uma sala ampla com divisórias entre atendimento e almoxarifado, conta com quatro banheiros, sendo dois disponibilizados para uso dos pacientes e dois para funcionários, com ar condicionado, ideal para temperatura adequada para guarda de medicamentos e insumos hospitalares. Desta forma, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a inexigibilidade, para dar continuidade aos serviços, atividades e atendimentos realizados pela mencionada Farmácia Municipal.
- 2.8. Importante destacar, que o município não dispõe de imóvel público que atenda aos requisitos para instalação da Farmácia.

3. SOLUÇÃO.

- 3.1. Diante da necessidade existente, é possível encontrar 1 (uma) solução a curto prazo, é a que melhor atende às necessidades deste Município, sob os aspectos legais e técnicos.
- 3.2. A alternativa para a disposição de espaço adequado para as Instalações da FARMÁCIA MUNICIPAL é:
- a) Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da FARMÁCIA MUNICIPAL.
 - b) Após pesquisa de imóveis na região, concluímos que há um único imóvel que comporta a unidade, assim sendo sugerimos que seja contrato através de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, utilizando-se os critérios de singularidade de imóvel a ser locado pela Secretaria Municipal de Saúde;
- 3.3. **Os preços serão fixos e irrevogáveis dentro do prazo de um ano.**

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

- 4.1. O levantamento de mercado foi realizado com a busca de orçamentos para a estimativa dos valores de locação na região.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO.

- 5.1. O imóvel está localizado a Rua Polônia, nº 610, Sala 01, Centro, Reserva – Pr, CEP 84320-000.

- I) No imóvel já funciona a Farmácia Municipal;
- II) Trata-se de área construída em alvenaria de 250m², possui uma infraestrutura adequada com uma sala ampla com divisórias entre atendimento e almoxarifado, conta com quatro banheiros, sendo dois disponibilizados para uso dos pacientes e dois para funcionários, com ar condicionado, ideal para temperatura adequada para guarda de medicamentos e insumos hospitalares, com espaço em frente para ser utilizado como estacionamento.
- III) Localizada em área de fácil localização e acesso, com asfalto, possui energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, entre outros serviços de infraestrutura urbana.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

- 6.1. **Valor mensal (R\$): 2.865,00 (Dois mil, oitocentos e sessenta e cinco reais).**
- 6.2. O valor total estimado para o atendimento da demanda anual é de R\$ 34.380,00 (Trinta e quatro mil, trezentos e oitenta reais);

ITEM

Item	Quant	Unid	Descrição	Valor Mensal	Valor Total
01	12	Meses	Serviço de Locação de Imóvel – Tipo Comercial no Centro, Rua Polônia, 610 Cep: 84320,00, Reserva, estado do Paraná, com área construída de 250m ² , utilizado para realizar as atividades da Farmácia Municipal.	R\$ 2.865,00	R\$ 34.380,00

7. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

- 7.1. O **LOCADOR** obriga-se a responder pela qualidade e integridade do imóvel bem como pelas manutenções habituais e de desgastes naturais que ocorrerem no prazo da locação.
- 7.2. O **LOCADOR** obriga-se a entregar o imóvel ao LOCATÁRIO em perfeitas condições de uso e funcionamento, devidamente limpo, com pintura em bom estado, instalações hidráulicas e elétricas em pleno funcionamento, sem infiltrações, rachaduras, vazamentos ou encanamentos danificados, e com todas as lâmpadas instaladas e operando corretamente. O imóvel deverá estar isento

de quaisquer débitos pendentes relacionados a tributos, taxas e contas de consumo (água, luz, etc.) até a data da entrega.

- 7.3. O **LOCADOR** adequará as salas, atendendo a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde, conforme os padrões técnicos exigidos pela vigilância sanitária e normas da ANVISA, quanto a instalação de pias para higienização e para realização de procedimentos;
- 7.4. O **LOCADOR** reparará, no prazo de 5 (cinco) dias, após comunicação da Secretaria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária, o fornecido no qual se verifiquem deteriorações, ou má qualidade (no que couber), sem prejuízo de aplicação de sanções administrativas previstas no edital;
- 7.5. O **LOCADOR** deve comunicar a Administração, no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas) que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- 7.6. Serão de exclusiva responsabilidade do **LOCADOR**:
- a) Entregar o imóvel ao **LOCATÁRIO** nas condições previstas neste contrato, em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, apto ao uso imediato;
 - b) Responder por quaisquer vícios ocultos, defeitos estruturais, ou problemas nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias que comprometam o uso do imóvel, **não** causados por mau uso do **LOCATÁRIO**;
 - c) Realizar, sempre que necessário, as manutenções corretivas de responsabilidade do **LOCADOR**, relativas ao desgaste natural do imóvel;
 - d) Manter o imóvel livre de ônus, débitos tributários e contas de consumo **anteriores** à entrega ao **LOCATÁRIO**.
- 7.7. O **LOCADOR** é responsável pelos vícios e danos decorrentes do produto, de acordo com os artigos 12, 13, 18 e 26, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº. 8.078/1990);
- 7.8. O **LOCADOR** é responsável por reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, as suas expensas no total ou em partes, o objeto deste contrato em que se verificam pelos vícios, defeitos, danos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Secretaria Municipal de Saúde;

- 7.9. O **LOCADOR** não poderá transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada;
- 7.10. A SMS rejeitará, no todo ou em parte, o fornecimento em desacordo com as condições estabelecidas no Edital e no Termo de Referência;
- 7.11. O **LOCADOR** deverá adotar práticas de sustentabilidade na execução do objeto, previstas na IN nº. 01, de 19/01/2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (no que couber);

8. FORNECIMENTO E ACEITAÇÃO.

- 8.1. A disposição do local será realizada somente após a emissão de Nota de Empenho e envio da Ordem de Fornecimento;
- 8.2. Em relação ao imóvel a ser locado, o mesmo deverá estar em perfeitas condições, em estrita observância das especificações do Termo de Referência.
- 8.3. O **LOCADOR** obriga-se a responder pela qualidade e integridade do imóvel locado, garantindo que o mesmo se encontre em condições adequadas de uso para o funcionamento da Farmácia Municipal. Compromete-se e assegura plena funcionalidade e segurança da estrutura física, incluindo paredes, telhados, pisos e demais elementos estruturais, bem como instalações hidráulicas e elétricas, responsabilizando por quaisquer vícios ou defeitos que impeçam ou comprometam o uso do imóvel mediante ao ato de entrega ao LOCATÁRIO;

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.

- 9.1. A presente contratação é única e indivisível, envolvendo o fornecimento de bens/serviços comuns, pois conforme já demonstrado anteriormente é o formato economicamente mais viável e que tem os melhores resultados para as especificidades de nossa Secretaria;

10. JUSTIFICATIVA DE BUSCA DE PREÇO

- 10.1. Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado ao se tratar de locação de imóvel, podendo a

Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

11. JUSTIFICATIVA ESCOLHA DE FORNECEDOR

- 11.1. A escolha do fornecedor para a locação do imóvel foi justificada pela localização do mesmo, facilitando o acesso dos usuários habituais, garantindo a continuidade dos serviços sem interrupções, e minimizando custos adicionais de transporte e deslocamento.
- 11.2. O imóvel selecionado atende as necessidades e especificações da Secretaria Municipal de Saúde, contando com sala ampla, com divisórias, ar condicionado, banheiros, imóvel conta com boa infraestrutura, localizado em área central, de fácil acesso, tanto para os usuários da Farmácia Municipal, quanto para a equipe de trabalho, com rua pavimentada, espaço para estacionamento.
- 11.3. Dessa forma, a escolha do imóvel encontra respaldo nos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, sendo a solução mais viável e segura para viabilizar a implantação de um serviço essencial à saúde mental da população.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

- 12.1. A presente contratação é de natureza autônoma e não depende de outras contratações correlatas ou interdependentes. Trata-se de uma medida independente, recorrente no exercício financeiro, cujo objetivo é assegurar a continuidade e a efetividade das atividades essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Saúde, evitando prejuízos à sua operação.

13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.

- 13.1. A Secretaria almeja com este serviço, dentre outros benefícios:
 - a) O atendimento das demandas geradas, dando suporte aos pacientes do município que fazem uso de medicamentos de forma contínua e armazenamento de materiais e insumos hospitalares;
 - b) Garantir o bom andamento das atividades desenvolvidas, sempre embasados nos princípios da economicidade, eficácia, eficiência e sustentabilidade,

contribuindo para a melhoria dos serviços prestados pela Secretaria de Saúde;

- c) Atender a todos os preceitos legais vigentes;

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS.

- 14.1. A locação de imóvel é a própria providência adotada diante da demanda apresentada;

Desta forma, entendemos que não haverá necessidade de outro tipo de adequação ou providência a ser tomada.

Os indicados ao acompanhamento e fiscalização dos respectivos serviços deverão adequar seus conhecimentos para a correta verificação e análise do que está sendo fornecido, e deverão realizar o mapeamento dos riscos durante a gestão, indicando possíveis melhorias para as futuras contratações.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

- 15.1. A contratação alinha-se às finalidades do órgão e é viável do ponto de vista ambiental, econômico estratégico, conforme demonstra este estudo.

16. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL.

- 16.1. A **LOCADORA** deverá adotar práticas de sustentabilidade no fornecimento do objeto, previstas na Instrução Normativa nº. 01, de 19/01/2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (no que couber);
- 16.2. Os fornecedores também deverão atentar para o que determina o Decreto Presidencial nº. 7.746 de 05/06/2012, em seu artigo 4º, no que couber;
- 16.3. Para os itens aplicáveis, será exigida a apresentação de registro no Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais, acompanhado do Certificado de Regularidade válido, nos termos do artigo 17, II, da Lei nº. 6.938/1981, artigo 4º da Lei nº. 6.894/1980 e da IN nº. 31/2009 do IBAMA;
- 16.4. A **contratada** deve procurar os órgãos competentes para obter informações quanto a esta exigência legal.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.

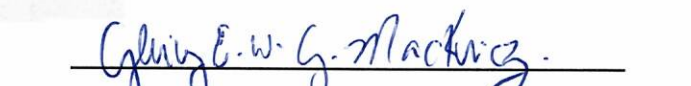
- 17.1. Os estudos preliminares evidenciam que a locação de um imóvel para dar continuidade aos serviços Farmácia Municipal, mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária, considerando a inexistência, no mercado local, de outros imóveis que atendam aos requisitos mínimos de estrutura, acessibilidade e funcionalidade;
- 17.2. Diante do exposto, declaramos ser viável a contratação do ponto de vista técnico e gerencial, sendo necessária análise de viabilidade econômico-financeira e jurídica pelas autoridades competentes, para que ela possa tomar ciência do ato e as providências cabíveis.

18. ENQUADRAMENTO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

- 18.1. Esta contratação está fundamentada no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, considerando a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em razão da inviabilidade de competição para a locação de imóvel específico, conforme demonstrado nos autos do processo.

19. RESPONSÁVEIS.


Ana Carolini Monteiro
Assessora Departamento de Saúde
Portaria 4949/2025


Gleicy Ellen Wauricki Guimarães Mackeivicz
Fiscal de Contrato
Matrícula nº 91674