



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

Memorando nº 191/2025 - FMS

Jacarezinho – PR, 04 de abril de 2025

FORMULÁRIO DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Conforme o processo para Locação de Imóvel, a contratação deve ser precedida de Estudos Técnicos Preliminares (ETP's), atendendo ao disposto na Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa nº 40/2020, tal como estabelece a Norma Introdutória NP 01.

Objetivando subsidiar a elaboração do ETP, importante examinar os normativos (normas, regras, preceitos e legislações) que disciplinam o imóvel a ser alugado, de acordo com sua natureza, além de analisar as aquisições anteriores do mesmo objeto, a fim de identificar as inconsistências ocorridas nas fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e recebimento e utilização dos materiais/equipamentos.

Abaixo, orientações para preenchimento de cada item constante do ETP:

1– INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O 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 DE AQUISIÇÃO

Considerando, elucida-se a futura contratação, com viés no aluguel de imóvel específico que atenda as qualificações necessárias.

Considerando, devidamente, o espaço tem por objetivo um local com



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

bom espaço para recepção (atendimentos), eventualmente comporte o armazenamento de medicamentos, em quantidade variável, posto a imprevisibilidade no fornecimento de medicamentos caso venha a proliferar doença transmissível.

Considerando, o alto fluxo de pessoas circulando diariamente na Farmácia Municipal, na prestação de atendimentos o espaço na recepção deve possuir comodidade para assentos e locomoção dos pacientes.

Considerando que os espaços que o município tem posse, atualmente estão todos ocupados e servindo a outras atividades;

Considerando que o município não tem espaços adequados a serem utilizados para o fim da contratação;

Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas da ABNT focando na acessibilidade, o imóvel a ser locado atende aos requisitos mínimos;

Justifica – se a citada contratação, conforme será descrito neste presente estudo;

A contratação se dará de forma continua a longo prazo, visto que não temos estruturas adequadas para o uso na qual se justifica a contratação.

3- DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ao passo que vislumbra a locação de imóvel, é impreterível o cumprimento do rol das necessidades, identificadas pelo Locatário, como afeito para designar as atividades pertinentes.

No ensejo de atender as necessidades vislumbrada pela Administração Pública, o imóvel caracteriza como adequado se cumprir com os seguintes requisitos.

- Espaço amplo, com espaço designado para depósito ao qual abrigará o armazenamento de insumos farmacêuticos.

- O imóvel deverá possuir pontos de acessibilidade para recepção dos pacientes, conforme para que haja melhor adequação dos pacientes no recebimento de



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

medicamentos.

- No espaço interno elucida o amplo saguão para recepção, com bom ambiente e arejado para melhor comodidade aos pacientes.

O município deverá efetuar algumas adaptações para a realidade do público que será atendido, manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.

Todas e quaisquer reformas do prédio serão de obrigação do município de Jacarezinho no período da locação.

4- LEVANTAMENTO DO MERCADO

A locação é bastante simplificada podendo ser oferecida por qualquer área, no entanto devido as necessidades da Farmácia Municipal o local supri a demanda da Secretaria Municipal de Saúde.

Não foram identificadas soluções diferentes capazes de suprir eficientemente a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, sendo que foram consideradas as seguintes opções:

a) Compra de imóvel.

Tal opção seria inviável, devido ao preço de mercado e ou as custas na construção, visto que o município tem no seu planejamento a construção de Farmácias nas Unidades Básicas de Saúde.

b) Utilização de outro imóvel próprio.

Tal opção não está disponível devido não ter a densidade de espaço necessário para o fim, e com localização fixa na área central do município.

c) Utilização de outro imóvel locado.

Tal opção não está disponível devido os outros imóveis alugados já estarem sendo utilizados.

Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige o aluguel de imóvel.



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

Tem-se que a solução buscada pela solicitação da secretaria a melhor disponível no momento para locação do imóvel pretendido.

5- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

No percalço dos empenhos quanto a imóvel adequado, para a execução das atividades em distribuição de medicamentos a população, foi realizado o planejamento anual ao qual impetrou na designação no aluguel de imóvel na área central, com boas acomodações e toda acessibilidade cabível para ofertar atendimento de qualidade.

Ao passo que a solução identificada foi a locação do imóvel na Rua Paraná, 478, Centro, conforme o espaço foi analisado e identificado com pontos favoráveis, assim identificado como local que atenderá as finalidades da Administração Pública.

Como bem relatado a solução é mediante ao espaço do imóvel, ao qual proporcionará melhor acomodação, e salientando o espaço interno que abrigará o armazenamento dos medicamentos, consiste no 2º andar do imóvel.

Conforme o local possibilita novas adequações, caso seja identificado a necessidade de alterações para melhor acomodar a população.

É impreterível direcionar os valores, em estudos mercadológicos que consiste em adequação aos valores de mercado, cujo a localidade interfere nos valores atribuídos, entretanto veio a identificar que os valores e toda a estrutura do imóvel concerne em vantajosidade para a Administração Pública.

Considerando os meios cabíveis para resolução do empenho, a locação do imóvel foi avaliado como a escolha correta para atender a população que usufruirá das comodidades da Farmácia Municipal.

6- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

O valor estimado da locação solicitada pelo futuro contratante é de R\$



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

4.120,72 (quatro mil e cento e vinte reais, e setenta e dois centavos) ao mês, conforme proposta total no valor de **R\$ 49.448,64 (quarenta e nove mil e quatrocentos e quarenta reais, e sessenta e quatro centavos)**, fixando em valor anual.

Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.

7- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando os valores atribuídos no mercado imobiliário, e toda a infraestrutura e acomodações inclusas na localidade do imóvel, destarte a percepção quanto aos valores manifestados estarem de acordo e condicionando a Administração Pública a custeio condizente ao ofertado.

Assim, o valor cobrado cumpre com as qualificações do imóvel, e que atenderá a finalidade proposta pela Administração Pública, discerne em espaço amplo com vertentes que recaia em benefício a população.

8- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Considerando a exclusividade do item a ser adquirido, o parcelamento não é meio cabível para locação de imóvel, por ser item único e a divisão não contribuiria com a efetividade da contratação.

Assim, a divisão não é benéfica, conforme o parcelamento da solução não será Viável, logo, existindo o pagamento mensal das parcelas.

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Considerando a locação do imóvel, e toda exclusividade na referida contratação, satisfatoriamente, o valor mensal será interdependente, com fulcro na contratação unitária, sem a necessidade de outras adequações para contratação de serviços e materiais para a adequação da finalidade na distribuição de fármacos. Assim,



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

sendo unicamente o aluguel necessário para cumprimento do Planejamento Anual.

Trata – se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Saúde.

De modo que não foram identificadas contratações interdependentes neste caso.

10- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Considerando a aquisição pretendia encontra – se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme Declaração Orçamentária, expedida pela Contabilidade.

Considerando a continuidade no fornecimento de medicamentos, a locação do imóvel enquadra-se no rol anual do plano de aplicação para manutenção e continuidade de serviços, essencial o local adequado e com vigência contratual para distribuição de medicamentos.

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Sobrevêm que toda contratação almeja resultados satisfatórios, conforme a elaboração correta do Estudo Técnico Preliminar direciona na vantajosidade e efetividade da contratação.

Advém a expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de locação de móvel;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes;
- d) Não paralisação das atividades da Farmácia Municipal, conforme são atividades desenvolvidas pela Atenção Primária Básica de Saúde.



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

12- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Farmácia Municipal.

Consolida o imóvel estar em perfeitas condições, que as alterações sejam mediante a adequação do espaço, e não por condições de danos a estrutura. Nesse sentido, as providências prévias as celebrações do contrato deverão ser nulas, pois é assertivo que o imóvel preenche os requisitos para utilização e, não ensejando em alterações na estrutura.

13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Estabelece que a possível contratação atende a todos os princípios executados pela Administração Pública, ao qual advém no resguardo quanto a geração de impactos ambientes, assim promovendo medidas que relativize os danos ao meio ambiente.

Na consecução da locação do imóvel na Rua Paraná, 478, Centro, os impactos ao meio ambiente serão nulos, onde abstém de possíveis impactos, com o direcionamento do local do imóvel ser na área central, sendo desnecessário a alteração na estrutura e com isso não gerando resíduos de construção, como bem entendido fato determinante para possíveis impactos ambiental.

As atividades são desenvolvidas na Farmácia Municipal, não venha a causar qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do Centro Municipal de Pediatria, considera possíveis intervenções físicas, entretanto ao identificar o pouco espaço para reformas, foi firmado no Planejamento Anual a impossibilidade de reformas, ao qual não causará resíduos.



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Jacarezinho - Estado do Paraná

e-mail: saude@jacarezinho.pr.gov.br

Rua Paraná, 628 - Centro - Fone: (43) 3911-3040/3054 - CEP: 86.400-000

CNPJ 09.309.271/0001-06

14- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Consolida-se a presente contratação, diante do Estudo Técnico Preliminar foi identificado os requisitos necessários para a conclusão da contratação.

Diante do exposto, após os estudos realizados e através do planejamento anual a Viabilidade da contratação, encontra-se favorável, ratificando a necessidade da continuidade dos serviços de distribuição de fármacos no município.

15- ANEXOS

Destarte que o prévio Estudo Técnico Preliminar, enseja em amplos estudos e dados informados, através de Orçamentos que serão anexados ao procedimento.

16- RESPONSÁVEIS

De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação.

Guilherme Davi da Silva
Secretário Municipal de Saúde