



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Processo SGPe 199863/2025

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Equipe de Planejamento

Nome	Matrícula	Email	Setor de lotação
Andréia Lopes	0372527-8-01	regsaomiguel@saude.sc.gov.br	Gerente Regional de Saúde
Larissa Demarco	0962711-1-02	demarcol@saude.sc.gov.br	Apoio Gerencial

II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Tipo de imóvel pretendido	Sala comercial de no mínimo 1.000 m ² , rede elétrica ampla que possa suportar equipamentos como câmaras de refrigeração, equipamentos eletrônicos, equipamentos de laboratório e gerador que dá suporte às redes de frio da imunização e farmácia, garagem para 08 veículos, estrutura de alvenaria, acessibilidade.
Problema a ser resolvido	Instalação definitiva para a Gerência de Saúde de São Miguel do Oeste, considerando que o final da vigência de contrato de aluguel nº130/2021 entre Secretaria Estadual de Saúde/Fundo Estadual e Cocamar Incorporadora e Administradora de Bens LTDA e Incorporadora Cardoso LTDA EPP finda em 30/04/2026, e este contrato não pode ser mais renovado pelo período máximo de renovação, o imóvel em questão serve como base para toda a infraestrutura da Gerência Regional de Saúde. A interrupção de suas atividades resultaria em danos significativos aos serviços de saúde prestados à população dos 30 municípios de nossa abrangência.
Modelo de locação pretendido	Locação tradicional

3. Justificativa da necessidade da locação (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021):

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



Visto que o Contrato 130/2021 PSES168306/2020 com Cocamar Incorporadora e Administradora de Bens LTDA CNPJ 20.426.399/0001-84 e Incorporadora Cardoso LTDA EPP CNPJ nº 08.926.922/0001-36 objetivando o aluguel de imóvel destinado ao funcionamento da Gerência Regional de Saúde de São Miguel do Oeste finda em 30/04/2026, e este contrato não pode ser mais renovado, é necessária a formalização de uma nova locação de imóvel para sediar esta Gerência Regional de Saúde.

Considerando que esta GERSA concentra 08(oito) setores fundamentais: Unidade Descentralizada de Vigilância Sanitária, responsável por fiscalizar, orientar e garantir a segurança sanitária da população; Unidade Descentralizada de Vigilância Epidemiológica, que monitora e controla doenças e agravos, promovendo respostas rápidas em situações de emergência em saúde pública; Atenção Primária à Saúde, que apoia os municípios na promoção e prevenção, base da estrutura do SUS; Unidade Descentralizada de Controle e Avaliação, que supervisiona a execução das ações e avalia o desempenho dos serviços; Laboratório Central/Laboratório da Fronteira (LACEN/LAFRON), referência em análises laboratoriais para diagnóstico e monitoramento epidemiológico; Unidade Descentralizada de Assistência Farmacêutica, que assegura o acesso e o uso racional de medicamentos do componente especializado e também judiciais; Atenção Especializada, que abrange programas como Tratamento Fora de Domicílio(TFD), fornecimento de oxigênio domiciliar e assistência a pacientes ostomizados; Setor Administrativo e Recursos Humanos, responsável pelo suporte e gestão de pessoal da Gerência. A Gerência desempenha um papel crucial no atendimento à 30 municípios da Região Extremo Oeste dos quais 10 são fronteiriços, atua dentro das Redes de Atenção à Saúde (RAS), sendo a força motriz que impulsiona a organização e o funcionamento eficiente desses sistemas complexos. É a gerência que está à frente, garantindo que os recursos sejam otimizados, os processos fluidos e que o cuidado chegue de forma integral e equitativa à população.

Além disso, a Gerência conta com uma Rede de Frio eficaz para o armazenamento e a distribuição de vacinas e medicamentos, garantindo a qualidade e a segurança desses insumos vitais que dependem de ambiente com temperatura controlada. A cada mês, são recebidos e distribuídos aos 30 municípios da GERSA cerca de R\$1.285.000,00 em medicamentos judiciais (julho), R\$90.000,00 em medicamentos para tratamento de diabetes (julho), R\$26.500,00 em medicamentos para hepatites virais (julho), R\$77.000,00 em demais medicamentos do CESAF(tuberculose, hanseníase, influenza...) mês de julho, R\$1.189.521,31 em medicamentos do componente especializado e R\$1.267.761,07 em insumos para imunização (dados do mês de maio). Essas atividades se utilizam da infraestrutura do prédio sede, o qual com seus 1.087,45m², configura o espaço necessário para atender os 39 servidores em suas funções, o armazenamento adequado dos insumos, documentos e a sala de reuniões para capacitação dos servidores dos 30 municípios de abrangência desta regional, vide imagens anexas ao processo.

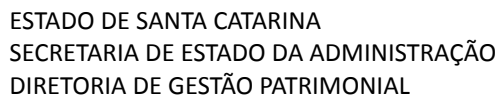
Considerando os investimentos realizados pelo Estado para adaptação do prédio atualmente ocupado, de forma a atender as necessidades de infra-estrutura, como vinculação ao gerador, implantação dos cabos de rede de internet, adequação estrutural, desinstalação e instalação dos aparelhos de ar-condicionado e o transporte dos móveis e insumos, bem como reformas, despesas de mudança e demais encargos operacionais.

É importante ressaltar que não foram encontrados imóveis, sejam eles prédios estaduais ou particulares, em condições adequadas para acomodar a infraestrutura desta Gerência Regional de Saúde. Essa busca está devidamente registrada no processo PSES 00168306/2020. Além das atividades de assessoria, acompanhamento, fiscalização, orientação, e promoção de capacitação às secretarias municipais, este órgão tem a responsabilidade de armazenar, controlar e distribuir, conforme a legislação vigente, insumos termolábeis, medicamentos e imunizadores. Estes materiais exigem condições especiais de armazenamento e precisam estar disponíveis para a população de 30 municípios de forma rápida e segura.

Portanto, a falta de uma sede e a consequente interrupção dos serviços mencionados demandariam uma maior alocação de recursos financeiros para a realocação da estrutura atual, além de interromper a prestação de serviços essenciais à população. Esses fatos caracterizam a situação como um caso excepcional e imprescindível.

4. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



A necessidade da contratação está alinhada aos objetivos estratégicos e ao planejamento e metas governamentais e com previsão no Plano Anual de Compras no PSES185380/2025.

[illegible]

REQUISITOS INDISPENSÁVEIS

- Área de mínimo 1.000 m²
- Atendimento aos requisitos previstos nas normas de acessibilidade (NBR 9050);
- instalações sanitárias para atender a demanda de 39 servidores e demais usuários, copa, rede elétrica ampla que possa suportar equipamentos como câmaras de refrigeração, equipamentos eletrônicos, equipamentos de laboratório e gerador que dá suporte às redes de frio da imunização e farmácia, garagem para 08 veículos, estrutura de alvenaria, de fácil acesso aos usuários e para representantes dos municípios da região, área para carga e descarga, rede lógica e climatização.

- Manutenção Básica Hidráulica e Elétrica sem custos;



	- Vagas para estacionamento público;
DURAÇÃO DO CONTRATO	- Duração de 24 meses;

6. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Para a contratação do objeto, com base nas atividades desenvolvidas pela Gerência Regional de Saúde de São Miguel do Oeste, informamos a organização estrutural atual pautada nas necessidades do órgão:

- Imóvel localizado na Rua Waldemar Rangrab nº 1851, bairro São Jorge, São Miguel do Oeste/SC, imóvel bem localizado, com fácil acesso aos pacientes e municípios que utilizam os serviços prestados pelo órgão público;
- Esta Gerência conta com 39 servidores em postos de trabalho integral, 05 servidores atuando na Unidade Descentralizada em Maravilha/SC, 02 servidores afastados por licença sem remuneração, 08 servidores cedidos.
- Quanto à área útil do imóvel atualmente ocupado, identificamos o montante das seguintes áreas: a área útil do imóvel atualmente ocupado é de 1.087,45m², o que configura no momento, o espaço necessário para atender os 39 servidores em suas funções, o armazenamento adequado dos insumos e documentos. Este imóvel está ocupado da seguinte forma:
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Gerente);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Setor de Recursos Humanos);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Apoio Administrativo);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Setor de Informática);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso da Psicologia);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Setor de TFD e Serviço Especializado);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Setor de Controle e Avaliação);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Setor de Atenção Primária à Saúde);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Setor de Vigilância Sanitária);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Setor de Vigilância Epidemiológica);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do Setor de Farmácia);
 - Escritório (área destinada a uso administrativo, contemplando espaços destinados a uso do

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



Laboratório - LAREG/LAFRON);
xiii.Sala de Reuniões;
xiv.Sala de reuniões setoriais;
xv.08 Banheiros;
xvi.01 Copa;
xvii.01 Área de recepção térreo;
xviii.01 Área de recepção superior;
xix.01 Sala arquivo permanente de material;
xx.01 Sala de arquivo permanente documental GERSA;
xxi.01 Sala de arquivo permanente UDAF;
xxii.01 Sala de arquivo em uso UDAF;
xxiii.01 Plataforma de elevação;
xxiv.01 Depósito externo de material de endemias(inseticida);
xxv.01 Laboratório (LAREG/LAFRON)
xxvi.01 Laboratório de entomologia;
xxvii.02 Almoxarifado de medicamentos(ambiente climatizado e temperatura controlada).
xxviii.01 Almoxarifado UDVE;
xxix.Rede de Frio UDAF (ambiente climatizado e temperatura controlada).
xxx.Rede de Frio UDVE (ambiente climatizado e temperatura controlada).

- d. Necessidade de área destinada à recepção e atendimento ao público para entrega de medicamentos judiciais, atendimento dos motoristas dos municípios para recebimento de amostras para análise laboratorial, entrega de vacinas, medicamentos, e demais insumos.
- e. Necessidade de 08 vagas de garagem coberta, vagas de estacionamento descobertas e amplo espaço para carga e descarga.
- f. Quantitativo e dimensionamento do mobiliário atual/pretendido de no mínimo 1.000 m².

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

7. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Realizamos levantamento em diversas imobiliárias de São Miguel do Oeste a procura de imóvel que atenda a demanda da Gerência de Saúde de São Miguel do Oeste. Porém, os imóveis disponíveis não possuem a estrutura necessária ou especificações mínimas para locação. Poucas imobiliárias responderam nossa solicitação, e as que retornaram tiveram resposta negativa, conforme anexos neste processo. Restando o imóvel atualmente ocupado com os requisitos necessários. Consultamos, ainda, a existência de imóveis aptos à cessão, doação, permuta, sem sucesso, podem ser evidenciados nas fls 032 à 038 no PSES199863/2025.

TABELA DE COMPARAÇÃO DE IMÓVEIS COM FINALIDADE DE LOCAÇÃO

REQUISITOS DO IMÓVEL	IMÓVEL A	IMÓVEL B	IMÓVEL C
----------------------	----------	----------	----------

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



LOCALIZAÇÃO/ENDEREÇO	Rua Waldemar Rangrab nº 1851, bairro São Jorge, São Miguel do Oeste/SC.		
METRAGEM (M²)	1.087,45m²		
VAGAS DE GARAGEM	08 vagas		
IDADE DO IMÓVEL			
VALOR LOCAÇÃO MENSAL	R\$ 20.378,55		
PREÇO DO M²	R\$18,73		
PONTOS POSITIVOS	- Atende a todos os requisitos indispensáveis. - Não é necessária adequação de infra-estrutura. - Não é necessária mudança.		
PONTOS NEGATIVOS			
REQUISITOS INDISPENSÁVEIS	-Área de mínimo 1.000 m².		
	-Atendimento aos requisitos previstos nas normas de acessibilidade (NBR 9050);		
	-instalações sanitárias para atender a demanda de 39 servidores e demais usuários, copa, rede elétrica ampla que possa suportar equipamentos como câmaras de refrigeração, equipamentos eletrônicos, equipamentos de laboratório e gerador que dá suporte às redes de frio da imunização e farmácia, garagem para		

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



	11 veículos, estrutura de alvenaria, de fácil acesso aos usuários e para representantes dos municípios da região, área para carga e descarga, rede lógica e climatização.		
REQUISITOS DESEJÁVEIS	- Manutenção Básica Hidráulica e Elétrica sem custos;		
	- Vagas para estacionamento público;		
DURAÇÃO DO CONTRATO	- Duração de 24 meses;		

8. Estimativa do valor da contratação , acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A estimativa de valor segundo os pareceres mercadológicos, anexo no processo fls 040 à 079 , considera-se para metragem por área da região R\$18,73 por metro quadrado.

O custo mensal de locação é de R\$20.378,55.

9. Comparativo das soluções

Após análise das propostas orçamentárias, considerando os requisitos indispensáveis no imóvel para sediar a estrutura da Gerência Regional de Saúde de São Miguel do Oeste percebe-se que o opção A (compra) apesar do alto custo inicial, a compra pode ser mais econômica a longo prazo, considerando que o imóvel se tornaria um patrimônio do órgão público e evitaria gastos futuros com aluguel. Além disso, o custo de depreciação predial, mesmo sendo um fator importante, pode ser imprevisível dependendo do estado do imóvel ao longo dos anos. Considerando que neste ano o proprietário manifestou interesse na venda do imóvel, o qual está contido no PSES 155138/2025, e conforme OFÍCIO Nº1431/2025/SES/GABS, após análise, a Secretaria de Estado da Saúde (SES) não dispõe, no presente momento, de dotação orçamentária disponível para viabilizar a referida aquisição, motivo pelo qual não manifesta interesse na compra, portanto a locação é o meio viável neste momento. Quanto a opção B (locação) o valor mensal de R\$20.378,55 está dentro do valor de mercado como demonstram os estudos mercadológicos em anexo. O imóvel atende às necessidades atuais do órgão sem necessidade de grandes

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



adaptações. Embora seja uma solução temporária e, a longo prazo (30 anos), apresenta um custo elevado sem retorno patrimonial, é viável no curto e médio prazo, especialmente neste caso, que não houve disponibilidade orçamentária para compra, imóveis de propriedade estadual ou para cessão disponíveis.

IMÓVEL	A (COMPRA)	B (LOCAÇÃO)	C (bts, cessão ou demais soluções encontradas))
VALOR LOCAÇÃO MENSAL	R\$4.500.000,00	R\$ 20.378,55	
VALOR ANUAL	Despesas com Taxas, IPTU, manutenção predial.	R\$244.542,60	
VALOR A LONGO PRAZO (30 ANOS)	Depreciação predial, estimada em 4% ao ano.	R\$7.336.278,00	
CUSTO BENEFÍCIO	Investimento inicial mais elevado, mas, a longo prazo mais econômico do que a locação. Porém, como evidenciado no PSES 155138/2025 a Secretaria de Estado da Saúde (SES) não dispõe, no presente momento, de dotação orçamentária disponível para viabilizar a referida aquisição.	- Edifício que atende às necessidades atuais. - Não é necessária adequação de infra-estrutura. - Não é necessária mudança.	
JUSTIFICATIVA	Evidenciado no PSES 155138/2025 após análise, a Secretaria de Estado da Saúde (SES) não dispõe, no presente momento, de dotação orçamentária disponível para viabilizar a referida aquisição, motivo pelo qual não manifesta interesse na compra, portanto a locação é o meio viável neste momento.	Na ausência de propostas orçamentárias de locais que atendam aos requisitos indispensáveis, sugere-se a permanência no local atual.	



IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

10. Descrição da solução escolhida (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Dada a constatação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, bem como negativa de propostas de compra ou ausência de proposta de aluguéis que atendam as necessidades do órgão. A opção B com a proposta para locação é o único imóvel disponível com a área e requisitos indispensáveis para atender as demandas da Gerência de Saúde até o momento. Com base no exposto, o presente imóvel atende os requisitos necessários para a execução das atividades do órgão, incluindo localização privilegiada para logística dos municípios, além de evitar maiores despesas com transporte de móveis e equipamentos, adaptações estruturais e tecnológicas que já foram realizadas nas salas até então locadas, cabeamento e equipamentos para a rede lógica e também a desinstalação e reinstalação dos aparelhos de ar condicionados. A locação do atual imóvel permanece como opção mais viável visto que possui os requisitos indispensáveis para o funcionamento da GERSA São Miguel do Oeste.

11. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

12. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Os resultados pretendidos são os benefícios diretos e indiretos que a instituição almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos (por exemplo: diminuição de consumo de água, de energia elétrica), bem como, se for caso, de melhoria da qualidade de serviços, de forma a atender à necessidade pública.

a) Benefícios diretos

Espaço físico suficiente para armazenamento de medicação, vacinas e demais insumos. Conservação adequada dos medicamentos e vacinas pelo gerador abrigado e conectado a rede elétrica das redes de frio, acessibilidade com plataforma de elevação, espaço para carga e descarga dos caminhões que realizam a logística dos insumos, e também para os municípios que necessitam dos mesmos, garagem para os veículos desta GERSA inclusive de maior porte, acessibilidade conforme normativa vigente, continuidade do serviço de forma a atender à necessidade pública.

b) Benefícios indiretos

A escolha do imóvel para a sede deste órgão baseia-se em critérios de economicidade e aproveitamento dos recursos materiais e financeiros disponíveis. Considerando a localização e espaço do imóvel, e despesas adicionais com o transporte de móveis e equipamentos, bem como adequações estruturais, uma vez que o imóvel atual já possui as adaptações necessárias.

Dessa forma, entendemos que a manutenção da sede no imóvel atual (Imóvel A) da tabela de comparação de imóveis para locação representa a opção mais adequada e vantajosa no momento, visto que não existem outras opções com as características necessárias.

13. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Necessidade de transição contratual; capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual;

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGPC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



adequação do ambiente para que o contrato possa ser celebrado.
14. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)
Não é necessária.
15. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)
A locação de imóvel para a Gerência Regional de Saúde (GERSA) de São Miguel do Oeste acarreta impactos ambientais típicos de atividades administrativas e de suporte à saúde, que, embora de baixa magnitude individual, exigem atenção devido à natureza pública e contínua do serviço. Os principais impactos e suas respectivas medidas de mitigação estão detalhados abaixo: • Principais Impactos Ambientais - Consumo de Recursos Naturais: O funcionamento da unidade gera uma demanda constante por energia elétrica (iluminação, climatização e equipamentos de informática) e água potável (uso sanitário e higienização). - Geração de Resíduos Sólidos: Predominam os resíduos administrativos (papel, papelão e toners) e resíduos comuns de áreas de convivência. No entanto, por ser uma unidade de saúde, pode haver a geração eventual de Resíduos de Serviços de Saúde (RSS) — como materiais perfurocortantes ou contaminados em ações de vigilância(LAREG/LAFRON) ou treinamentos — que possuem alto potencial de contaminação se descartados incorretamente. - Efluentes Líquidos: Geração de esgoto doméstico que, em São Miguel do Oeste, requer conexão adequada à rede ou sistemas de tratamento local (fossas sépticas) para evitar a contaminação do solo e do lençol freático. • Medidas Mitigatórias - Para neutralizar ou reduzir esses impactos, a GERSA deve implementar estratégias de gestão sustentável: Gestão de Resíduos e Efluentes Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde (PGRSS): Implementar rigorosamente a segregação na fonte, garantindo que resíduos infectantes sejam coletados por empresa especializada e não misturados ao lixo comum. Coleta Seletiva: Estabelecer parcerias com associações de catadores locais para o descarte de papel e plásticos administrativos. Logística Reversa: Devolução de cartuchos de impressora e pilhas aos fabricantes. Uso Racional de Energia e Água Eficiência Energética: Substituição de lâmpadas fluorescentes por LED, manutenção periódica de aparelhos de ar-condicionado (preferencialmente modelos com tecnologia Inverter). Economia de Água: Monitoramento frequente do hidrômetro para detecção rápida de vazamentos. A adoção dessas medidas não apenas reduz o impacto ambiental, mas também gera economia direta ao erário público.
16. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)
Visto que o Contrato 130/2021 PSES168306/2020 com Cocamar Incorporadora e Administradora de Bens LTDA CNPJ 20.426.399/0001-84 e Incorporadora Cardoso LTDA EPP CNPJ nº 08.926.922/0001-36 objetivando o aluguel de imóvel destinado ao funcionamento da Gerência Regional de Saúde de São Miguel do Oeste finda em 30/04/2026, e este contrato não pode ser mais renovado pelo período máximo de renovação, é necessária a formalização de uma nova locação de imóvel para sediar esta Gerência Regional de Saúde, incluindo o armazenamento e distribuição de medicações de alto custo e insumos que requerem condições ambientais específicas, além de funções administrativas que demandam infraestrutura apropriada. A ausência de um imóvel adequado colocaria em risco a segurança dos insumos de alto valor e interromperia serviços de saúde vitais, afetando diretamente os usuários dos 30 municípios da região. Ademais, a inexistência de prédios públicos para atender às demandas desta Gerência, bem como o



impacto financeiro e logístico que uma descontinuidade na operação acarretaria, justificam a urgência e excepcionalidade da contratação. Soma-se a isso os investimentos já realizados no imóvel atualmente ocupado, que aumentam ainda mais a racionalidade econômica e operacional em formalizar uma nova locação em condições semelhantes. A contratação de um imóvel com as especificações descritas é adequada e essencial para atender à necessidade da Gerência Regional de Saúde de São Miguel do Oeste. A exigência de uma sala comercial com mínimo de 1.000m², infraestrutura de alvenaria, suporte para gerador, estacionamento, acessibilidade e condições técnicas (rede de internet, energia e climatização) é coerente com as necessidades específicas da rede de frios das unidades descentralizadas de epidemiologia e farmácia, bem como dos serviços especializados. A manutenção da locação justifica-se, primordialmente, pela preservação dos expressivos investimentos realizados pela Secretaria de Estado da Saúde (SES) no imóvel atualmente ocupado, o qual já dispõe de infraestrutura plenamente consolidada. A edificação conta com adequações de acessibilidade, cabeamento estruturado para a rede de dados do Estado, além de instalações técnicas complexas, como a infraestrutura para ligação de gerador e o pleno funcionamento dos sistemas de climatização. Destaca-se, ainda, que o local abriga as instalações físicas dos laboratórios LAREG/LAFRON, cujos equipamentos exigem condições ambientais e elétricas específicas já implantadas. Portanto, a continuidade da ocupação evita o desperdício de recursos públicos com novas adaptações, garante a imediata operacionalidade das frentes de trabalho e assegura o cumprimento dos requisitos de segurança e logística indispensáveis ao serviço público de saúde na região. Além disso, o impacto da interrupção das atividades pode acarretar prejuízos irreparáveis à saúde pública regional, reforçando a urgência e pertinência de uma nova locação. Diante das informações apresentadas, a locação do imóvel atual atende aos requisitos indispensáveis e configura a solução mais eficiente e econômica no curto e médio prazo, garantindo a continuidade dos serviços essenciais à população e alinhando-se ao disposto no art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, entre outros fatores, devido à sua adequação à necessidade pública e à sua essencialidade.

17. Indicação da data da contratação:

Considerando que o Contrato 130/2021 encerra em 30/04/2026, há necessidade do novo contrato iniciar em 01/05/2026.

18. Anexos:

- Anexo 01 (fls 02 a 04) - Ofício solicitação novo contrato;
- Anexo 02 (fls 116 a 119) - Documento de Oficialização da Demanda - DOD;
- Anexo 03 (fls 09 a 27) - Imagens de parte da Estrutura atual da Gerência Regional de Saúde de São Miguel do Oeste;
- Anexo 04 (fls 28 a 29) - Imagens Planta Imóvel
- Anexo 05 (fls 30 a 31) - Inexistência imóvel público - Manifestação da GEAPO;
- Anexo 06 (fls 32 a 36) - Negativa das Imobiliárias;
- Anexo 07 (fls 37 a 38) - Levantamento Mercadológico;
- Anexo 08 (fls 39) - Proposta Orçamentária do Imóvel;
- Anexo 09 (fls 40 a 79) - Parecer Mercadológico;

Equipe de Planejamento	Responsável pela área demandante
Nome: Andréia Lopes Matrícula: 0372527-8-01	Nome: Larissa Demarco Matrícula: 0962711-1-02

	MODELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
	RESPONSÁVEL: Modelo desenvolvido pela DGLC, adaptado para locação de bens imóveis pela DGPA.	Data: Fevereiro/2024	Versão nº 1.4



Função: Gerente Regional de Saúde de São Miguel do Oeste. Assinado digitalmente	Função: Apoio Gerencial Assinado digitalmente
--	--

De acordo:

Andréia Lopes

Gerente Regional de Saúde de São Miguel do Oeste.

Assinado digitalmente

São Miguel do Oeste, data da última assinatura.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **S6S04GM2**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LARISSA DEMARCO (CPF: 058.XXX.409-XX) em 11/02/2026 às 08:26:11

Emitido por: "SGP-e", emitido em 12/09/2019 - 14:36:56 e válido até 12/09/2119 - 14:36:56.

(Assinatura do sistema)



ANDREIA LOPES (CPF: 024.XXX.649-XX) em 11/02/2026 às 09:52:11

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 13:18:25 e válido até 13/07/2118 - 13:18:25.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VtXzcwNTIfMDAxOTk4NjNfMjAxNjQ0XzlwMjVfUzZTMdRHTTI=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SES 00199863/2025** e o código **S6S04GM2** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.