

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º.



LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL NA ZONA URBANA PARA SEDIAR AS INSTALAÇÕES DA FARMÁCIA BÁSICA CENTRAL MUNICIPAL E DEPÓSITO, PARA ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – FMS DO MUNICÍPIO DE BREJÃO/PE.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação para a solução que atenderá à necessidade especificada do Fundo Municipal de Saúde-FMS.

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda/necessidade registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade da solução identificada, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

Unidade Requisitante:	Fundo Municipal de Saúde – FMS / SMS		
Responsável pela Demanda:	ANDREA DOS SANTOS CALADO RODRIGUES		
E-mail:	saude@brejao.pe.gov.br	Telefone:	(87) 93300-8596

3. OBJETO PARA CONTRATAÇÃO

Constitui o presente objeto a Locação de 01 (um) Imóvel na Zona Urbana para sediar as instalações da **Farmácia Básica Central Municipal e Depósito**, para atender as demandas da Secretaria Municipal de Saúde – FMS do Município de Brejão/PE.

4. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, I

A demanda ora em análise refere-se à solicitação da Gestora do FMS, que tem como objetivo a locação 01 de imóvel, destinado ao funcionamento de uma unidade básica – farmácia básica central da Secretaria Municipal de Saúde – FMS. Vez que a municipalidade não possui prédio/casa para atender a finalidade desejada pela Secretaria de Saúde.

É importante frisar que o imóvel objeto da demanda servirá como base para a unidade da farmácia básica e depósito na Zona Urbana. Que, de acordo com a solicitante o mesmo atende as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.



O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Saúde.

Desta feita, tendo por base as informações da solicitante faz-se imprescindível a referida locação do imóvel, para dar início aos serviços de atendimento aos munícipes na distribuição de medicação.

A locação do imóvel se justifica com objetivo de atender os munícipes com a prestação de serviços de atendimento aos vulneráveis, ampliar o acesso a saúde para a população do município através de um processo que venha a possibilitar vivência a fim de proporcionar um desenvolvimento harmonioso e global de todos.

A necessidade da locação encontra-se respaldada no fato de que a Administração busca uma área adequada para o funcionamento da unidade para a farmácia básica, atendendo aos requisitos estabelecidos e no interesse público.

Portanto, tendo por base as informações da solicitante faz-se imprescindível a formalização de procedimento para a referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela Secretaria Municipal de Saúde – FMS.

5. DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133, art. 18, § 1º, II.

A contratação pretendida, encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como com o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme Declaração Orçamentária, expedida pela Secretaria Municipal de Finanças - Departamento de Contabilidade, sendo a mesma custeada por meio da dotação especificada.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, III

O art. 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.



020
 WMP

A locação do imóvel urbano se justifica pela necessidade de ter um local para a instalação e funcionamento da farmácia básica e depósito, onde será utilizado para a atividades em atendimentos/entregas de medicamentos e demais serviços à população.

Frisa-se que, a informação do imóvel em questão encontra-se registrado no Laudo Técnico elaborado pelo setor competente, descreve que atende as necessidades para instalação e funcionamento para que se destina, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Saúde – FMS, em questão.

7. DO QUANTITATIVO ESTIMADO

Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, IV

Entende-se necessária a ser locado imóvel para atender a instalação e funcionamento das atividades da farmácia básica central e do depósito, conforme registro da solicitação da requerente, bem como, especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação do Bem	Qtd e Tipo do Item	Und Medida	Qtd
01	Constitui o presente objeto a Locação de 01 (um) Imóvel na Zona Urbana para sediar as instalações da Farmácia Básica Central Municipal e Depósito , para atender as demandas da Secretaria Municipal de Saúde – FMS do Município de Brejão/PE.	01 imóvel	Mês	12

8. DO LEVATAMENTO DE MERCADO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, V

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado local, sede do município de Brejão, pretende-se locar um imóvel que atendesse a necessidade, para funcionamento da farmácia básica central e o depósito. Observou-se que, em matéria de soluções para o caso em verificação, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são elas:

8.1. Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento, adequações ou construções.

8.2. Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais,



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250718151329.pdf>
 assinado por: idUser 433



desta forma, cede temporariamente o uso e fruição de um bem infungível à outra, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

8.3. Análise da Solução

Desta feita, conclui-se pela seguinte solução:

A locação do imóvel, destinado ao funcionamento da Farmácia Básica Central e do Depósito na sede do Município, tem objetivo desenvolver o funcionamento dos serviços de atenção básica, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto.

Considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que o Fundo Municipal não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto, a opção que mais se adequa é a **locação do imóvel** e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim o imóvel apresentado pela Comissão no laudo técnico atende os critérios pretendidos, e atesta a inexistência de outro imóvel compatível com o padrão pretendido para instalar a farmácia e o depósito.

Portanto, a declaração emitida pelo Setor competente da Prefeitura Municipal de Brejão, se faz necessário para atestar a existência ou inexistência de imóvel de propriedade do Município que atenda aos critérios e necessidades para instalação e funcionalidade da farmácia básica central e do depósito da Secretaria de Saúde – FMS.

9. DA ESTIMATIVA DO VALOR

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VI

A estimativa do valor no ETP só faz sentido quando se está levantado preço de soluções de Mercado, para compará-las. No caso de uma solução rotineira como a presente, não há sentido de planejamento realizar esse levantamento. Dai porque posterga-se para o Termo de Referência esse cálculo, uma vez que o objeto estará especificado de forma definitiva, o que permitirá a elaboração de um orçamento mais detalhado, especialmente seguindo-se a metodologia do art. 23 da Lei nº 14.133/21.

Cabe ressaltar que o preço fora pesquisado pela Comissão de Avaliação Municipal para fins de locação, conforme consta no laudo técnico emitido, pesquisa de mercado realizada através de uma avaliação do imóvel pelo setor competente.

Item	Especificação dos Serviços	Qtd e Tipo do Item	Und Medida	Qtd	Valor R\$	
					Mês conforme Laudo Técnico	Total Ano conforme Laudo Técnico
01	Constitui o presente objeto a Locação de 01 (um) Imóvel na Zona Urbana para sediar as instalações da Farmácia Básica	01 imóvel	Mês	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00



	Central Municipal e Depósito, para atender as demandas da Secretaria Municipal de Saúde – FMS do Município de Brejão/PE.					
TOTAL						RS\$ 24.000,00

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VII

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação dos imóveis. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação que é o baixo custo, quando comparado a aquisição/compra dos imóveis.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha dos imóveis baseia-se por este ser o único imóvel na área geográfica na sede do município que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para instalar a farmácia básica central e o depósito destinado a seu funcionamento para as ações da Secretaria de Saúde - FMS.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e localização para atividade juntos a comunidade local.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º, c/c art. 51, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

11. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VIII

Todavia, a natureza do objeto a ser contrato é indivisível, pois dar-se-á em unidade única, técnica que já vem sendo aplicada em demandas de exercícios anteriores. Em exame da natureza do item que ora se pretende locar nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu parcelamento.

Portanto, a solução não será parcelada.

Desta forma, haverá o parcelamento da contratação em pagamentos mensais e ininterruptos por 12 (doze) meses ou mais.

12. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, IX

Pretende-se com essa contratação na locação do imóvel urbano instalar a estrutura da farmácia básica central e do depósito para acesso aos serviços prestados pela Secretaria de Saúde - FMS, com a expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação, são:

- a) Garantir as mínimas condições de acesso as políticas públicas da saúde dos munícipes, a entrega/distribuição/armazenamento de medicação destinado a população local;
- b) Garantir as condições adequadas para alocação dos móveis e dos servidores da Secretaria Municipal de Saúde – FMS e das Unidades.



- c) Conferir facilidade de acesso do público no atendimento dos anseios da comunidade local;
- d) Obter estrutura adaptada para atendimento as necessidades da requisitante;
- e) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo Secretaria Municipal de Saúde no atendimento dos municípios pelo Sistema Único de Saúde.

13. **DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, X

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas adequadas para a instalação e o bom funcionamento para o acesso as atividades dos serviços prestados pela Secretaria de Saúde – FMS, durante toda sua utilização.

Providenciar a execução das adaptações, instalações e estrutura nos imóveis, se necessários, proceder com as contratações referente a locação do imóvel e demais que se fizerem necessárias.

Designação de equipe técnica responsável pela fiscalização do contrato, incluindo a verificação da conformidade do imóvel entregue com as especificações técnicas definidas, seguindo o Art. 7º, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021 que enfatiza a importância da segregação de funções para mitigar a possibilidade de ocorrência de fraudes.

14. **DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, X

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser contratadas para a completa prestação do objeto principal. Já as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em outro exercício financeiro, para evitar a paralisação no fornecimento de medicamentos e demais insumos, ações desenvolvidas na atenção básica pelo Fundo Municipal de Saúde - FMS.

15. **DOS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, XII

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

No caso de obras para adequação dos imóveis a ser locados, deverá obedecer aos termos da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a Contratada deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação.

Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados na Contratação.



026
damp

8

Diante do exposto, evidencia que não existem impactos ambientais a serem produzidos na presente contratação.

16. DA CONCLUSÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, XIII

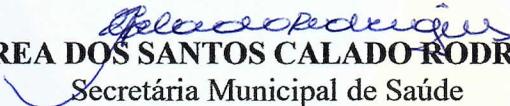
Considerando o levantamento realizado para a locação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor, sendo de relevância para o desenvolvimento das ações do Fundo Municipal de Saúde – FMS, à comunidade geral na qual está inserida.

Recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade, com fundamento no art. 74, inciso V, § 5º, c/c art. 51, da Lei Federal n. 14.133/2021.

Diante de todas as observações e com base nos elementos contidos neste Estudo Técnico Preliminar, que a contratação na locação do imóvel na área urbana, se mostra viável e razoável a contratação, em razão da sua vantajosidade.

Autorizo o prosseguimento para locação do imóvel na forma de Inexigibilidade de Licitação, considerando sua relevância aos objetivos pretendidos pela gestão.

Gabinete da Secretária Municipal de Saúde
Fundo Municipal de Saúde - FMS
Brejão/PE, 05 de maio de 2025.


ANDREA DOS SANTOS CALADO RODRIGUES
Secretária Municipal de Saúde
Gestora do FMS
Portaria nº 03/2025.

