



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao processo administrativo que tem como objeto a locação de imóvel destinado à instalação da Farmácia Básica e Farmácia Parceira, uma vez que a municipalidade não possui prédio para atender as necessidades da Secretaria de Saúde, conforme consta no Documento de Formalização de Demanda (DFD) nº **04/2026**.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como estrutura para a distribuição de medicamentos para a população, e que de acordo com a demandante o mesmo atenderá as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a locação do imóvel em questão, para dar continuidade e aprimorar os serviços e atividades realizadas pelo setor no município.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



Considerando a necessidade de atender e fazer a distribuição dos medicamentos para a população e para comportar a equipe da Farmácia Básica do Município.

O imóvel a ser locado deverá apresentar localização estratégica, de fácil acesso à população, especialmente aos grupos mais vulneráveis, bem como infraestrutura adequada para instalação dos serviços, garantindo sigilo, conforto e segurança aos usuários. A unidade deverá contar com salas para acolhimento, armazenamento e distribuição dos medicamentos, conforme os padrões exigidos pelo Ministério da Saúde.

A locação visa assegurar uma acomodação com qualidade para os profissionais atender a população de São Lourenço da Mata, dispondo da quantidade de salas de maneira adequada.

Assim, torna-se imprescindível a contratação de imóvel que atenda as necessidades supracitadas, com vistas à ampliação do acesso e à melhoria da qualidade dos serviços prestados à população. O imóvel deve estar localizado próxima a Secretaria de Saúde do município de forma a facilitar a localização deste por parte dos usuários que necessitam do serviço.

No tocante a Central de Abastecimentos Farmacêutico, onde atualmente está localizado, o prédio tem um espaço insuficiente para instalar essas duas farmácias. Sendo assim, necessário um outro local e não deixar de prestar os serviços oferecidos para a população.

Ressalta-se ainda que consta na DFD nº 004/2025, a informação da relevância da necessidade do aluguel do imóvel para a instalação e funcionamento da Farmácia Básica do Município e Farmácia Parceira do Estado, e do porquê precisará de um imóvel específico para atender suas demandas.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções par 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 dos imóveis municipais, observou-se que, em matéria de soluções para justificar tal aluguel do imóvel, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

3.1. Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, seja ele por intermédio aquisição ou desapropriação, 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.

3.2. Permuta

A permuta de imóvel é uma modalidade de negócio em que duas partes envolvidas trocam seus imóveis, sem a necessidade de dinheiro em espécie. É como uma troca, onde cada um oferece seu imóvel como pagamento pelo imóvel do outro.

3.3. Cessão

A cessão de direitos de um imóvel é uma operação jurídica na qual uma pessoa (cedente) transfere para outra (cessionário) os seus direitos sobre um determinado bem imóvel. É como se o cedente estivesse "vendendo" o seu lugar em uma fila para adquirir a propriedade do imóvel.

3.4. 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, 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.

3.5. Análise da Solução

3.5.1. Solução 01 - Em tratando-se da solução relativa a aquisição, vemos que esta é inviável no presente momento e isso se dá pelo fato da Secretaria de Saúde não dispor de recursos suficientes para abarcar a despesa com a aquisição de imóvel, contendo as especificações mínimas e necessárias para acomodação da Farmácia Básica e Farmácia Parceira neste município.

3.5.2. Solução 02 - Uma segunda alternativa seria a permuta de imóveis, contudo, conforme declaração acostadas ao presente documento, na qual consta que não há imóvel municipal desocupando, essa solução se demonstra inviável, visto que caso município dispusesse de imóvel para acomodação não seria necessário, a princípio, sequer realizar o processo de permuta, já que o imóvel atenderia as necessidades da administração.

3.5.3. Solução 03 - Uma terceira alternativa seria a sessão de um imóvel, por parte de alguma entidade ou proprietário. Fato este que se mostra inviável no presente momento tendo em vista que não recebemos qualquer notificação acerca deste tipo de solução, sem contar que esta solução traz consigo riscos, como:

3.5.3.1. Defeitos construtivos: O imóvel pode apresentar defeitos construtivos não identificados no momento da cessão, gerando custos adicionais para o cessionário com reformas.

3.5.3.2. Problemas jurídicos: Pode haver pendências jurídicas sobre o imóvel, como ações judiciais ou ônus reais, que podem comprometer a posse do cessionário.

Por essas razões, no presente momento, tal solução não se mostra viável.



3.5.4. Solução 04 – Uma segunda alternativa seria a locação do imóvel onde a administração firma contrato com o proprietário do imóvel por determinado período, modelo no qual o município não necessitaria dispendiar vultosos recursos, mas sim, apenas de parcelas mensais relativas a locação do imóvel. Desse modo, no contexto atual este se mostra a medida mais vantajosa para esta municipalidade.

Em se tratando da locação do imóvel a legislação mais especificamente a Lei 14.133/2021, trouxe duas hipóteses. A primeira hipótese trata-se da realização de processo licitatório, conforme dispõe o Art. 51, da Lei nº 14.133/2021. A segunda diz respeito a contratação do objeto em tela com base inciso V, do Art. 74, da Lei 14.133/2021.

No presente contexto, com a intenção de melhor prestar o serviço de distribuição de medicamentos, não existe imóvel com esse espaço para comportar os atendimentos, armazenamento dos medicamentos e demandas desse serviço.

Diante a necessidade de encontrar um imóvel para comportar ambos serviços, foi realizada uma diligência, onde foi indicado um imóvel localizado na Rua José Carneiro Leão, 372, Pixete. Este imóvel possui a estrutura e ambientes adequadas para instalar tanto a Farmácia Básica do Município quanto a Farmácia Parceira do Estado. Ainda assim, como forma de verificar se só haveria esse imóvel a atender a necessidade da Secretaria demandante, foi realizada uma publicação no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco na qual convoca proprietários de imóveis que tenham interesse em alugar seu imóvel com as características solicitadas. Findado o prazo da Convocação, não compareceu nenhum proprietário interessado em alugar seu imóvel.

Nessa toada e considerando o requisito fixado no inciso II, do § 5º, do Art. 74, da Lei 14.133/2021, obtivemos declaração oriunda do setor competente da Secretaria de Finanças, Planejamento, Gestão e Tecnologia, na qual atesta que o



município não dispõe de imóvel de propriedade do município para acomodação da diretoria em questão.

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução 04: A locação do imóvel destinado ao funcionamento da Farmácia Básica e Farmácia Parceira será realizada por Inexigibilidade de Licitação, com base no inciso V, do Art. 74, da Lei 14.133/2021, para Locação do imóvel situado na Rua José Carneiro Leão, 372, Pixete, 54735-000 - São Lourenço da Mata/PE, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, por estar evidenciado como sendo o único imóvel disponível para atender as necessidades da administração.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se pelas peculiaridades deste, conforme acima relatado, o qual atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Farmácia Básica e Farmácia Parceira.

Ademais o imóvel escolhido é localizado em área estratégica da solicitada pela demandante, para prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla estrutura para comportar os serviços oriundos do referido setor.

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 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



Para fins de definição do valor da contratação, solicitamos a proprietária do imóvel, proposta de preços para locação do imóvel, a qual apresentou no valor de **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos reais) mensais, fazendo constar nessa que todos os custos relativos a IPTU, água e eletricidade serão de responsabilidade do locatário.

Para fins de verificação da compatibilidade do valor requisitado na locação do imóvel para com o mercado, solicitou-se ao setor de planejamento da Secretaria de Finanças, Planejamento, Gestão e Tecnologia, a elaboração de laudo de avaliação do imóvel em questão, o qual fora devidamente apresentado e comprovada a compatibilidade dos preços.

6. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria de Saúde e suas unidades vinculadas.

8. ALINHAMENTO COM O PCA

A locação pretendida encontra-se alinhando com a Lei Orçamentária Anual do município, bem como o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme códigos orçamentários enviados pela Contabilidade deste município.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

- a)** Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b)** Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO 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 Básica e Farmácia Parceira, durante a vigência do contrato.

11.IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

12.VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

- Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:
- Relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

13.EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Ana Karoline da Silva
Matrícula: 978637
Servidora da Secretaria de Saúde

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

São Lourenço da Mata, 01 de abril de 2026.