Estudo Técnico Preliminar 260/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 260/2025

2. Descrição da necessidade

A presente solicitação justifica-se face à necessidade de locação de uma área comercial adaptada para recebimento e armazenamento de produtos, insumos e equipamentos para a área da saúde, adquiridos pelo município e que serão distribuídos, posteriormente, às unidades de saúde públicas do município.

Justifica-se ainda, a escolha do Imóvel, pela localização, instalações, estrutura e espaço físico interno e que já encontra-se perfeitamente adaptado às necessidades de carga, descarga e armazenamento.

Cabe registrar que a manutenção do atual valor de locação é favorável ao município quando comparado a outros imóveis com localização e área similares existentes na região, ou seja, a transferência do Almoxarifado Central da Saúde, do atual endereço, para um outro, além de alterar o valor de locação exigiria, do município, um investimento financeiro para a realização de adequações internas visando a instalação e funcionamento dos serviços de recebimento, armazenamento e distribuição de produtos, insumos e equipamentos para a área da saúde.

A Secretaria de município da Saúde não possui prédio (estrutura física própria) com capacidade de armazenamento, observados recomendações dos fabricantes. Cabe também destacar que o imóvel, objeto da locação, atende às finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço adaptado e localização favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Município da Saúde	Marcileni Basso da Silveira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os critérios de área externa (carga e descarga), área interna, isolamento térmico e segurança são bases fundamentais para a escolha do imóvel que abrigará as atividades do Almoxarifado Central da Saúde. Para tanto há necessidade de existência de um espaço externo amplo e que permita o acesso, para fins de carga de descarga, de veículos de pequeno, médio e grande porte.

Deverá também contar com estrutura básica e em pleno funcionamento, para o fornecimento e distribuição de energia elétrica, esgoto e água para consumo humano. Sua área interna deverá ser ampla, iluminada, ventilada e em condições de ser ocupada por pessoas (servidores), também permitindo a instalação de mobiliário e o uso de equipamentos.

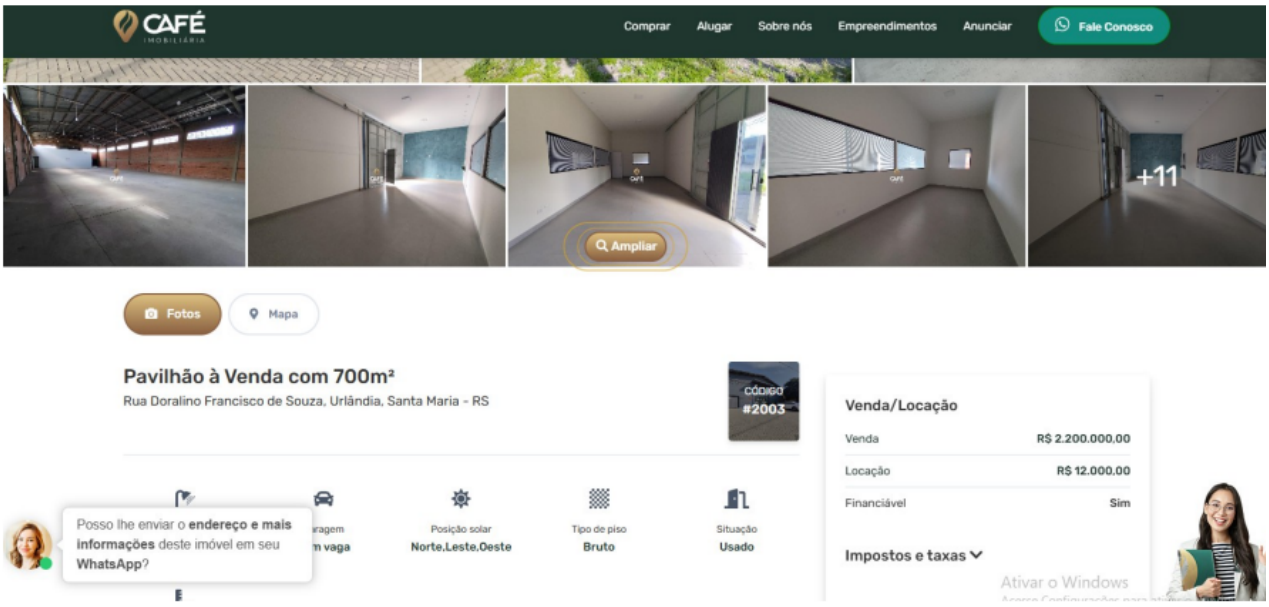
O imóvel deverá estar totalmente pronto para uso, em condições de ser ocupado e operacionalizado sem desconsiderar a necessidade de realização, pelo proprietário, de eventuais futuras adaptações necessárias a implantação do serviço (recebimento, armazenamento e distribuição de produtos, insumos e equipamentos para a área da saúde).

O proprietário do Imóvel escolhido deverá apresentar os documentos pertinentes a viabilidade da contratação conforme a legislação vigente, os quais serão solicitados pelo Município.

5. Levantamento de Mercado

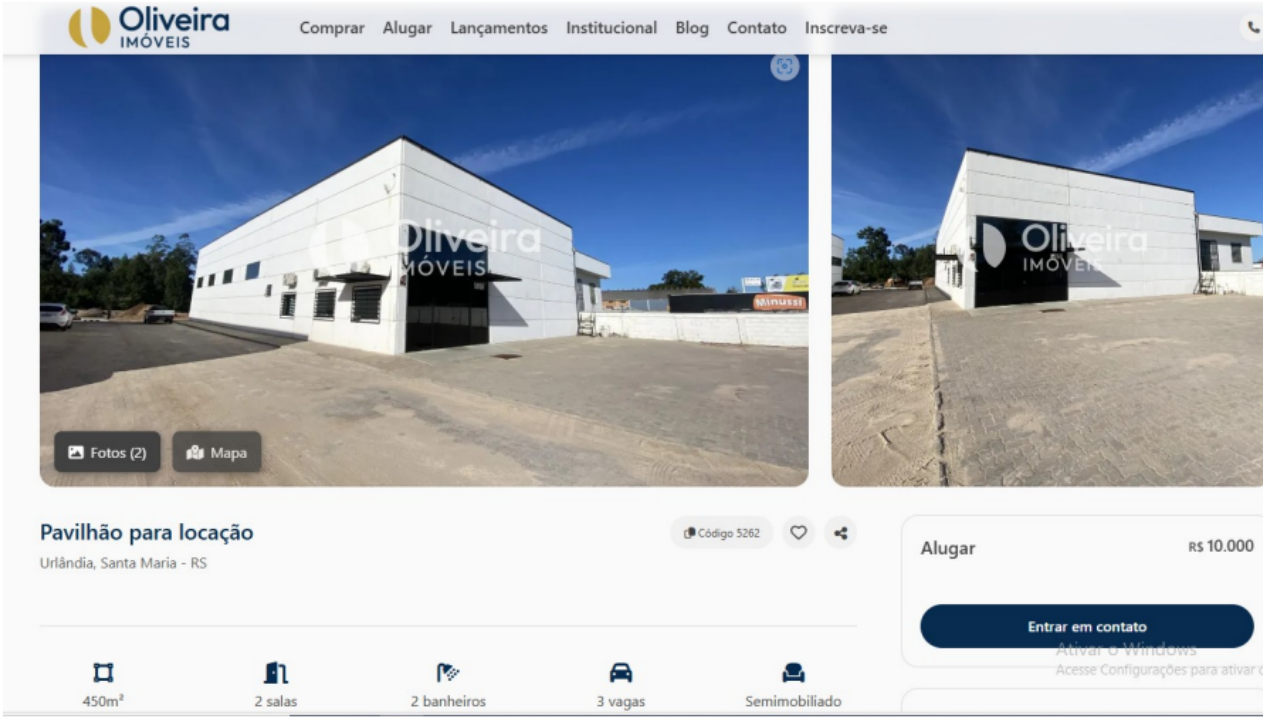
Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizada pesquisa de preços no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa realizada em sites de imobiliárias sobre o panorama do mercado, observou-se imóveis similares e localizados a mesma região com os seguintes valores:

Imobiliária	Área (m²)	Endereço	Valor (R$)
Café Imobiliária	700,00	Bairro Urlândia	12.000,00
Oliveira Imóveis	450,00	Bairro Urlândia	10.000,00
Imobiliária Cotrel	440,00	Bairro Urlândia	10.000,00



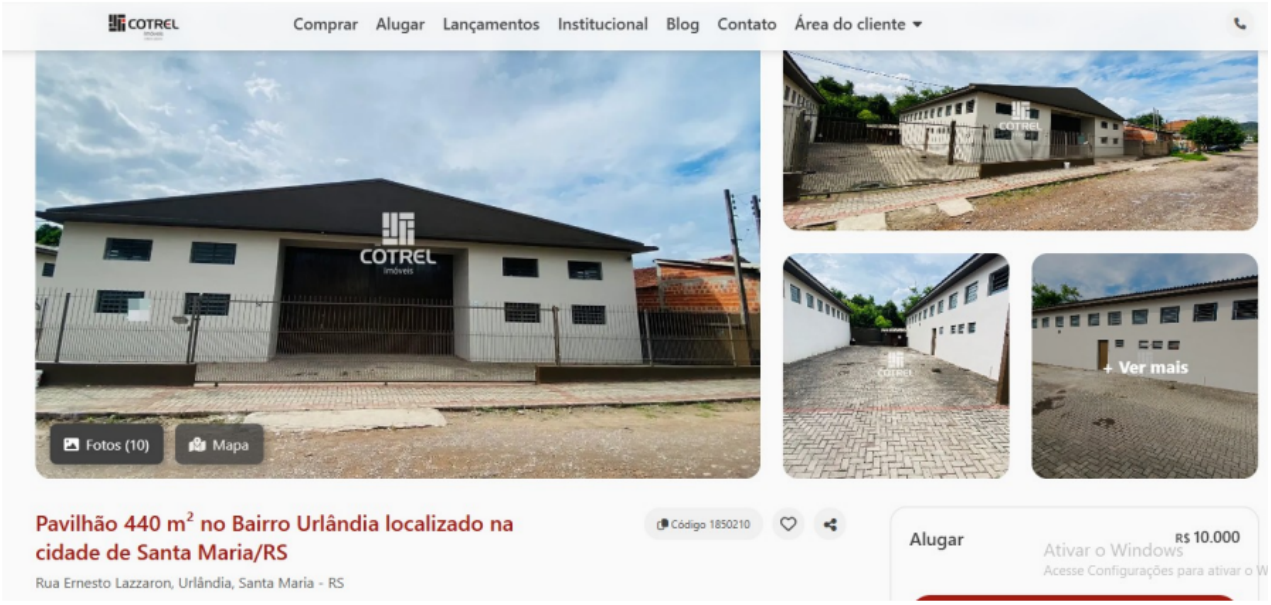
link imóvel CAFÉ IMOBILIÁRIA

https://www.cafeimobiliaria.com.br/imovel/2003/venda-e-aluguel-pavilhao-urlandia-santa-maria-r



Link imóvel OLIVEIRA IMÓVEIS

https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/pavilhao-para-alugar-450m2-e-3-vagas-bairro-urlandia-em-santa-maria/5262



Link imóvel IMOBILIÁRIA COTREL

https://www.cotrelimoveis.com.br/imovel/pavilhao-para-alugar-440m2-bairro-urlandia-em-santa-maria/1850210

Considerando-se que a área, atualmente, ocupada pelo Almoxarifado Central da Saúde é de 600,00 m² e que as áreas disponíveis na região se aproximam a esta (700,00, 450,00 e 440,00 m²) apresentam valores acima do que o município atualmente desembolsa como valor de aluguel, ou seja, R$ 9.000,00.

Resta assim comprovado que, em razão da área atualmente ocupada (600,00 m²), e às adaptações já realizadas para acomodar as instalações de mobiliário e equipamento, o valor pago mensalmente pela locação do imóvel, de R$ 9.000,00 é vantajoso aos cofres do município.

6. Descrição da solução como um todo

Desta feita, concluímos pela seguinte solução: Locação de imóvel, destinado a abrigar o Almoxarifado Central da Saúde. Será realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela, conforme o art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021.

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 de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e por possuir os requisitos necessários para a Instalação do Almoxarifado Central da Saúde. Ademais, o imóvel escolhido além de ser amplo, adaptado, é localizado fora da área central o que permite operações de carga e descarga de veículos de médio e grande porte sem prejuízos ao fluxo de veículos nas vias adjacentes. Outro aspecto a ser considerado é o valor de locação menor, quando comparados a outros com estrutura similar na mesma região/bairro.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Não se aplica.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 540.000,00

O valor da contratação foi obtido através da prospecção no mercado imobiliário, restando, que o preço mensal, estimado, da contratação da edificação comercial será de R$ 9.000,00, resultando em R$ 540.000,00 pelo período do contrato de 60 meses.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Será parcelado mensalmente conforme as condições de execução do objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da compra /contratação pretendida para essa finalidade, especificamente.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação pretendida encontra-se alinhada a necessidade da Secretaria de Município da Saúde (SMS) e aos recursos específicos consignados no Orçamento da mesma.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a referida contratação se pretende alocar, nesta edificação, o Almoxarifado Central da Saúde em um imóvel adequado e seguro, proporcionando a otimização as questões de logísticas no que se refere ao recebimento e armazenamento de produtos, insumos e equipamentos para a área da saúde.

Assim, a contratação pretendida trará benefícios diretos a fim de suprir a necessidade de um local adequado e seguro para o recebimento e armazenamento de produtos, insumos e equipamentos para a área da saúde em um só local, em um local seguro, amplo, de fácil acesso para operações de carga e descarga, enfim, já adaptada às necessidades de instalação e operacionalização do Almoxarifado Central da Saúde.

13. Providências a serem Adotadas

O(s) proprietário(s) do imóvel deverá(ão) realizar obras de adequação e/ou reparos conforme descrição que segue (constante no relatório de vistoria nº 08/2025):

1.faz-se necessário a execução de revestimentos impermeabilizados nas faces externas e internas das paredes de tijolos aparentes. 2. a instalação interna de um forro, próximo ao telhado, e com capacidade de isolante térmico, assim como o instalado no pavilhão do CAF, ao lado, proporcionaria melhor conforto térmico, interno, do espaço. 3. A parte da iluminação interna também necessita de adequação seja pela instalação de novas luminárias ou pela substituição, das atuais, lâmpadas, por outras, mais potentes com melhoria na iluminação interna. 4. As aberturas (janelas) deverão terem seus sistemas de abertura, manuais, lubrificados e as cortinas danificadas deverão serem substituídas por outras, íntegras, conforme necessidade de uso apontada pelos próprios trabalhadores do local. 5.O forro de madeira do ambiente do banheiro apresenta sinais de mofo e bolor que necessitam serem removidos e na sequência deverá ser realizada nova pintura do mesmo preferencialmente em cor clara; 6. As paredes internas deverão serem limpas com remoção de mofo e bolores com produto específico e com capacidade de retardar seu ressurgimento em especial durante o inverno.

Todas as adequações e/ou reparos referentes aos itens 1, 2, 3, 4, 5 e 6 serão objeto de um termo de compromisso, por escrito (declaração simples) entre as partes e na qual o proprietário concorda em realizar as seguintes adequações nos prazos a seguir:

Itens 1, 2: prazo de até 01 (um) ano para que o(s) proprietário(s) os execute;

Itens 3, 4, 5 e 6: prazo de até 90 (noventa) dias para que o(s) proprietário(s) os execute.

A renovação do contrato de locação do imóvel ficará condicionada ao cumprimento integral, pelo(s) proprietário(s) do imóvel, de todas as exigências contidas no TERMO DE COMPROMISSO PARA ADEQUAÇÃO DE ÁREA FÍSICA – Nº 01/2025 ALMOXARIFADO CENTRAL DA SAÚDE.

Os apontamentos de necessidades, de adequações e/ou reparos, visam garantir condições físicas estruturais para o bom funcionamento da atividade implantada/instalada no local.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

A equipe de planejamento declara viável a contratação. Considerando as análises ora empreendidas no presente Estudo Preliminar da Contratação e demais informações, a equipe de planejamento manifesta-se no sentido de considerar viável, tanto nos aspectos técnicos quanto econômicos, a realização da contratação pretendida, para atender as demandas do Almoxarifado Central da Saúde do município de Santa Maria.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

MARCILENI BASSO DA SILVEIRA

Agente Administrativo

GUILHERME RIBAS SMIDT:01654510092

Assinado digitalmente por GUILHERME RIBAS SMIDT:01654510092
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Videoconferencia, OU=30722213000198, OU=AC SyngularID Multipla, CN=GUILHERME RIBAS SMIDT:01654510092
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.06.09 10:20:47-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.1