



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO – JUSTIFICATIVA

1.1. A Secretaria Municipal de Saúde (SEMSA) de Cantá-RR possui a responsabilidade de garantir a Assistência Farmacêutica em todo o território municipal. Atualmente, as atividades do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF) já se encontram instaladas e em pleno funcionamento no imóvel objeto da presente análise, localizado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, em decorrência de contratação anterior viabilizada pelo Processo nº 024/2021 (Dispensa nº 009/2021). A presente contratação busca a continuidade operacional desse espaço, cuja manutenção da estrutura visa consolidar as condições técnicas e sanitárias já implantadas para a estocagem e preservação de medicamentos e insumos médicos, que exigem rigoroso controle de temperatura, umidade e ventilação.

1.2. A manutenção da locação do imóvel visa garantir a continuidade da assistência farmacêutica municipal sem interrupções, assegurando que o armazenamento dos fármacos ocorra em estrita conformidade com as normas da ANVISA. A permanência no referido local demonstra-se tecnicamente vantajosa e de evidente interesse público, considerando que o imóvel já atende à finalidade pública pretendida, possui estrutura compatível com as atividades desenvolvidas e evita custos adicionais à Administração com mudança, transporte de mobiliário especializado, adaptação de novo espaço, interrupção dos serviços e risco à logística de armazenamento e distribuição de medicamentos.

1.3. A necessidade da contratação também se justifica para o cumprimento do Art. 74, inciso V, c/c § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, amparada por avaliação prévia de mercado juntada aos autos.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. O Plano de Contratações Anual (PCA) 2026 da Prefeitura Municipal de Cantá, encontra-se em elaboração, permitindo a inclusão de novas demandas. O objeto em questão está alinhado ao planejamento municipal e será inserido no sistema. O atendimento do objeto ora apresentado, encontrará alinhado ao PCA 2026. (<https://transparencia.canta.rr.gov.br/pca/>).

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os requisitos abaixo foram devidamente verificados e considerados indispensáveis para garantir que o imóvel atenda às finalidades da Secretaria Municipal de Saúde e às exigências da Lei nº 14.133/2021:

3.1.1. Requisitos de Localização e Acesso:

3.1.1.1. Localização Estratégica: O imóvel deve estar situado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, Cantá-RR. A localização específica justifica-se pelo fato de a estrutura física e logística do CAF já estar completamente consolidada e instalada no



endereço, garantindo proximidade e integração com a rede de saúde local e com a sede da SEMSA.

3.2. Requisitos de Infraestrutura Física (Técnicos):

3.2.1. Espaço Interno: Área ampla para o armazenamento segregado de medicamentos, correlatos, insumos e área administrativa para controle de estoque.

3.2.2. Segurança Estrutural: O prédio deve apresentar ótimas condições de conservação, estando livre de patologias (rachaduras, infiltrações ou mofo) que coloquem em risco a integridade dos insumos farmacêuticos.

3.2.3. Climatização e Ventilação: O imóvel deve possuir viabilidade técnica e elétrica homologada para funcionamento de sistemas de ar-condicionado 24h, além de ventilação natural complementar, garantindo a estabilidade térmica exigida pelos fármacos.

3.2.4. Segurança Patrimonial: Deve possuir fechamentos seguros (portas, janelas e grades) para proteção de itens de alto valor agregado e controle de substâncias especiais.

3.3. Requisitos Documentais e Legais:

3.3.1. Laudo de Avaliação: Apresentação de laudo técnico emitido por profissional habilitado (Engenheiro Civil) atestando o valor locatício de mercado, a higidez estrutural do prédio e a sua adequação para a atividade de armazenamento de insumos de saúde.

3.3.2. Regularidade do Imóvel: O proprietário deverá comprovar a propriedade do bem e a regularidade fiscal para fins de contratação com o Poder Público.

3.4. Requisitos de Operação:

3.4.1. Disponibilidade: O imóvel deve apresentar plena disponibilidade de continuidade de uso pela Administração Pública imediatamente após a assinatura do termo contratual, garantindo a não interrupção das atividades logísticas do CAF.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (art. 18, § 1º, IV da Lei nº 14.133/2021)

4.1. Definição da unidade e quantitativo: A estimativa de quantidade para a presente contratação consiste na locação de 01 (um) imóvel urbano, localizado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, Cantá-RR, de modo a garantir a continuidade operacional das instalações do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF).

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, inciso V da Lei nº 14.133/2021)

5.1. Prospecção de Alternativas:

5.1.1. A equipe de planejamento realizou busca ativa no Centro de Cantá/RR, visando identificar imóveis disponíveis para locação que comportassem a estrutura de um Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF).

5.1.1.1. Foram observados imóveis comerciais na região, contudo, a maioria apresentou limitações impeditivas, tais como: área interna insuficiente para palatização, falta de acessibilidade (NBR 9050) ou localização afastada da sede administrativa da SEMSA.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



5.2. Análise da Solução Escolhida vs. Mercado:

5.2.1. O imóvel situado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, destacou-se das demais opções por reunir cumulativamente:

5.2.1.2. Vantagem Locacional: É o único imóvel disponível frontalmente à SEMSA, o que é um requisito técnico-operacional superior a qualquer outra oferta no mercado local.

5.2.1.3. Continuidade Operacional e Custos: Diferente de outras opções prospectadas que exigiriam a paralisação das atividades para a realização de uma mudança complexa e novas reformas estruturais, este imóvel já se encontra adaptado e em pleno funcionamento com a estrutura do CAF.

5.3. Diretrizes para Validação Técnica e Balizamento de Preços:

5.3.1. Para fundamentar a futura escolha e garantir o cumprimento do Art. 74, inciso V, c/c § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, o processo deverá ser instruído, em etapa posterior, com Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica emitido por engenheiro civil habilitado. Este laudo técnico será o documento que materializará formalmente o levantamento de mercado nos autos, devendo:

5.3.1.1. Utilizar o método comparativo, analisando amostras de outros imóveis na região para definir o valor justo de mercado;

5.3.1.2. Avaliar a compatibilidade da proposta a ser apresentada pelo locador frente à média praticada no município;

5.3.1.3. Ratificar a viabilidade técnica contínua do prédio para a finalidade específica (CAF).

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO - art. 18, § 1º, VI da Lei n. 14.133/21

6.1. Do Parâmetro de Referência: O valor referencial para a contratação tomará como base o histórico do contrato anterior (Processo nº 024/2021 - Dispensa nº 009/2021), que praticava o valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais, servindo como estimativa inicial de planejamento para o aluguel.

6.2. Metodologia de Cálculo Futura:

6.2.1. O preço final da locação não será definido por mera estimativa do ETP, mas sim por meio de avaliação técnica especializada formal (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653) a ser realizada na fase instrutória, garantindo que o desembolso seja fidedigno ao mercado real no momento da contratação.

6.3. Justificativa Preliminar da Vantajosidade Econômica: A manutenção da contratação no local apresenta-se economicamente vantajosa devido aos seguintes fatores:

6.3.1. Custo de Mudança Zero: Economia integral de recursos com transporte especializado de medicamentos, desmontagem de estruturas, fretes e novas obras de adequação física.

6.3.2. Economia Logística: A localização frontal à SEMSA gera economia contínua de combustível e tempo de servidores na rotina de distribuição diária.



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO GLOBAL (COMO UM TODO)

7.1. A solução proposta consiste na manutenção da locação do imóvel situado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, Cantá/RR, visando assegurar a continuidade operacional e a infraestrutura adequada para o funcionamento do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF).

7.1.1. A solução abrange o espaço físico e as condições estruturais necessárias para a guarda segura e climatizada de medicamentos, insumos e correlatos, mantendo a conformidade com as exigências sanitárias vigentes.

7.2. Integração Operacional: A solução é considerada "global" por integrar a logística de abastecimento diretamente à sede administrativa da SEMSA.

7.2.1. Essa configuração elimina barreiras geográficas entre a gestão e a execução, otimizando o monitoramento do fluxo de entrada e saída de medicamentos sem interrupções operacionais.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

8.1. Da inviabilidade de parcelamento: No presente caso, o parcelamento do objeto mostra-se tecnicamente inviável e economicamente desvantajoso. A natureza da contratação de locação de imóvel para o Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF) exige a unidade e a integridade de uma estrutura física centralizada para garantir o controle rigoroso de estoque, segurança patrimonial e as condições sanitárias exigidas pela legislação de saúde.

8.2. Justificativa técnica: A divisão da demanda em diferentes imóveis fragmentaria a logística de distribuição de medicamentos, elevaria os custos operacionais e dificultaria a fiscalização direta pela SEMSA. A solução recomendada busca a consolidação de uma infraestrutura única, cuja localização e arranjo físico atual mostram-se determinantes para a eficiência do serviço, sendo inviável o parcelamento sem prejuízo à finalidade pública.

8.3. Dessa forma, em observância ao princípio da unidade do objeto e da eficiência administrativa, o planejamento indica que a contratação deva ocorrer de forma global, sem parcelamento do item de locação.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Com a manutenção da locação e a continuidade das atividades do CAF no imóvel, a Administração Municipal busca consolidar os seguintes resultados:

9.1.1. Eficiência Logística e Operacional: Manutenção do baixo tempo de resposta no abastecimento das Unidades Básicas de Saúde (UBS), em razão da centralização dos insumos e da localização estratégica frontal à SEMSA, facilitando a supervisão e o despacho de materiais.

9.1.2. Conformidade Sanitária: Garantia de que o estoque de medicamentos do município continue armazenado em local que atenda às normas da ANVISA, assegurando a estabilidade térmica e a integridade físico-química dos fármacos distribuídos à população.



9.1.3. Economicidade e Proteção ao Erário: Minimização de perdas de medicamentos por armazenamento inadequado e eliminação completa de despesas com desmobilização, transporte especializado ou adaptação de novas estruturas físicas.

9.1.4. Preservação do Ambiente de Trabalho: Proporcionar aos servidores da assistência farmacêutica a manutenção de um espaço físico seguro, com acessibilidade e infraestrutura adequada para o exercício de suas funções.

9.1.5. Continuidade do Serviço Público: Garantia do fluxo ininterrupto de distribuição de itens essenciais à saúde, mitigando riscos de desabastecimento decorrentes de transições de endereço ou paralisações logísticas.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

10.1. Para a regular tramitação e viabilização da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências instrutórias na fase interna do processo:

10.1.1. Obtenção do Laudo de Avaliação: Determinar a realização e juntada aos autos de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e Vistoria por profissional habilitado, visando balizar formalmente o valor justo da locação e atestar a higidez do prédio.

10.1.2. Verificação da Regularidade do Locador: Consultar e anexar as certidões de regularidade fiscal (Federal, Estadual, Municipal, FGTS e Trabalhista) do proprietário do imóvel, bem como a prova de propriedade (Matrícula do Imóvel atualizada) e dados cadastrais.

10.1.3. Formalização do Termo de Referência (TR): Elaboração do TR com base nos requisitos consolidados neste ETP e nas conclusões do futuro Laudo de Avaliação, detalhando precisamente as obrigações das partes.

10.1.4. Publicidade do Ato de Inexigibilidade: Instruir o ato de ratificação da inexigibilidade, com base no Art. 74, inciso V, c/c § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, garantindo a publicação no PNCP (Portal Nacional de Contratações Públicas).

10.1.5. Empenho da Despesa: Indicação da dotação orçamentária específica e emissão da Nota de Empenho contendo a previsão de cobertura para as parcelas locatícias.

10.1.6. Designação de Fiscal de Contrato: Nomeação formal de servidor da SEMSA para atuar na fiscalização e gestão do contrato, assegurando o cumprimento das cláusulas de manutenção e uso do imóvel.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes para a viabilização do objeto, uma vez que a manutenção da locação do imóvel atende de forma autônoma e suficiente a demanda da Secretaria Municipal de Saúde.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Avaliação de Impacto: Por se tratar de locação de imóvel já edificado e destinado a atividades de armazenamento e administração, a contratação apresenta baixo impacto ambiental. Não estão previstas intervenções civis de grande porte, supressão de vegetação ou alterações que impactem o ecossistema local.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



12.2. Medidas de Mitigação e Sustentabilidade: A Administração e o locador deverão observar as seguintes diretrizes de sustentabilidade e gestão ambiental durante a execução do contrato:

12.2.1. Gestão de Resíduos: O descarte de materiais resultantes da operação do CAF (embalagens, papéis, plásticos) deverá seguir o plano de gerenciamento de resíduos sólidos do município. No caso de medicamentos vencidos ou avariados, estes deverão ser rigorosamente segregados e destinados conforme as normas de Logística Reversa e descarte de resíduos de serviços de saúde (PGRSS).

12.2.2. Eficiência Energética: Recomenda-se a utilização de lâmpadas de baixo consumo (LED) e a manutenção preventiva dos sistemas de climatização para otimizar o gasto de energia elétrica.

12.2.3. Uso da Água: Monitoramento contínuo de vazamentos nas instalações hidráulicas para evitar o desperdício de recursos hídricos.

12.3. Conclusão Ambiental: A solução é considerada ambientalmente viável, uma vez que a continuidade da utilização de um prédio já existente evita os impactos típicos de uma nova construção civil (geração de entulho, consumo de matéria-prima e impermeabilização do solo).

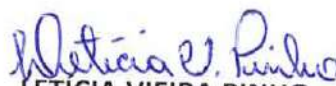
13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, XIII)

13.1. Com base nos elementos anteriores do Estudo Preliminar, considerando a análise das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade.

14. RESPONSÁVEIS

14.1. Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que compila os Estudos Preliminares.

Cantá-RR, 25 de maio de 2026.


LETÍCIA VIEIRA PINHO

Assessora Especial
Decreto nº062/2025

14.2. Aprovo este Estudo Técnico Preliminar.


ALEX LIMA DA SILVA
Secretário Municipal de Saúde
Decreto nº076/2026



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



ANÁLISE DE RISCOS

UNIDADE REQUISITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ-RR

INTRODUÇÃO

A análise de riscos tem por finalidade prevenir falhas que possam comprometer o êxito da contratação direta e a adequada execução contratual referente à CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO (CAF), em atendimento à Secretaria Municipal de Saúde de Cantá-RR, por meio de uma avaliação prévia, minuciosa e estruturada dos possíveis eventos que possam impactar negativamente o processo.

Esse instrumento contempla:

- a) A identificação dos riscos potenciais durante as fases de planejamento, formalização da instrução e execução do contrato de locação imobiliária para fins de interesse público em saúde;
- b) A avaliação do impacto e da probabilidade de ocorrência de cada risco, classificando-os conforme sua gravidade.

As definições de estratégias de tratamento envolvem:

- a) Medidas preventivas, destinadas a reduzir a probabilidade de ocorrência;
- b) Medidas mitigadoras, voltadas à redução dos impactos, caso o risco se concretize;
- c) A atribuição de responsáveis, para monitoramento e adoção das providências cabíveis, conforme as competências institucionais.

Essa análise visa reforçar a governança das contratações públicas, garantindo maior segurança jurídica, previsibilidade, economicidade e eficiência, em consonância com os princípios previstos na Lei nº 14.133/2021.

Riscos relacionados à fase de Planejamento da Contratação

Risco 01	Risco:	Ausência de nexo ou divergência entre o valor contratado e o futuro Laudo de Avaliação Mercadológica a ser emitido na instrução.		
	Probabilidade:	Baixa		
	Impacto:	Alto		
	Dano (Consequência) 1:	Atraso na instrução processual da inexigibilidade devido à necessidade de correções técnicas nos anexos de engenharia.		
	Tratamento:	Mitigar		
	Id	Ação de tratamento Preventiva	Responsável	
	1	Condicionar a fixação final do preço no TR e na minuta de contrato ao valor exato que for apurado e homologado	Equipe de Planejamento da Contratação	



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



		pelo engenheiro civil no laudo pericial oficial.	
	Id	Ação de tratamento de Contingência	Responsável
	1	Corrigir e readequar imediatamente as cláusulas financeiras e os anexos técnicos do processo caso o laudo aponte valores distintos do parâmetro referencial histórico.	Equipe de Planejamento da Contratação

Riscos relacionados à fase de Seleção do Fornecedor

Risco 01	Risco:	Apresentação de certidões fiscais vencidas, restrições jurídicas ou falta de comprovação de propriedade (matrícula) por parte do locador.	
	Probabilidade:	Média	
	Impacto:	Alto	
	Dano (Consequência) 1:	Impedimento legal absoluto para assinar o contrato, paralisando o processo de inexigibilidade e gerando insegurança jurídica sobre a permanência física do CAF	
	Tratamento:	Mitigar	
	Id	Ação de tratamento Preventiva	Responsável
	1	Notificar formalmente o proprietário logo no início da instrução para emitir e apresentar a Certidão de Ônus Reais e o pacote de regularidade fiscal (Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista)	Equipe de Licitação
	Id	Ação de tratamento de Contingência	Responsável
	1	Promover diligências imediatas junto ao proprietário para saneamento de falhas formais ou emissão de novas guias, evitando o travamento do fluxo processual.	Equipe de Planejamento da Contratação.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



Riscos relacionados à fase de gestão do contrato:

Risco 01	Risco:	Retomada do imóvel pelo proprietário particular, alienação do bem a terceiros ou solicitação de desocupação durante a vigência do contrato	
	Probabilidade:	Média	
	Impacto:	Alto	
	Dano (Consequência) 1:	Desmobilização forçada da estrutura de saúde, gerando despesas imprevistas com mudança e risco severo de desabastecimento de medicamentos nas UBS por quebra da cadeia logística.	
	Tratamento:	Mitigar.	
	Id	Ação de tratamento Preventiva	Responsável
	1	Inserir cláusulas rígidas na minuta contratual que estipulem o direito de preferência da Administração, prazos extensos de notificação prévia para desocupação e multas rescisórias pesadas em caso de rompimento imotivado pelo locador.	Gestor e Fiscal do Contrato
	Id	Ação de tratamento de Contingência	Responsável
	1	Acionar os meios jurídicos e recursais para garantir a permanência temporária do serviço essencial até que um plano de transição logística segura seja concluído pela SEMSA.	Gestor e Fiscal do Contrato, Secretário e Assessoria Jurídica.

Riscos relacionados ao Encargo Tributário - IPTU (Fase de Execução)

Risco 01	Risco:	Inadimplemento ou atraso no pagamento do IPTU por parte do Locador, gerando embargos ou execução fiscais sobre o imóvel locado.
	Probabilidade:	Média



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



Impacto:		Médio
Dano (Consequência) 1:		Restrições administrativas sobre o imóvel; riscos de execução fiscal que possam turbar a posse do município; necessidade de desocupação antecipada do órgão público em caso de litígio judicial sobre o bem.
Tratamento:		Mitigar.
Id	Ação de tratamento Preventiva	Responsável
1	Inserir cláusula contratual prevendo o preço fechado, embutido o IPTU no valor global do aluguel e definindo que o reconhecimento é de responsabilidade exclusiva do Locador.	Gestor e Fiscal do Contrato
Id	Ação de tratamento de Contingência	Responsável
1	Constatada a inadimplência do IPTU pelo Locador, a SEMSA realizará a retenção cautelar do valor equivalente ao tributo direto na fatura do aluguel. O município emitirá e pagará a guia diretamente ao Setor Financeiro para proteger a posse do órgão, abatendo o custo do repasse devido ao proprietário.	Gestor e Fiscal do Contrato, Secretário.

LEGENDA:

- **Risco:** Acontecimento capaz de impactar o objeto da contratação.
- **Dano:** Impactos gerados pelo risco, quando ocorrido.
- **Probabilidade:** Chance de o acontecimento de risco ocorrer.
- **Níveis de impacto:**
 - **Baixo:** Danos que não afetem o processo/serviço.
 - **Médio:** Danos que afetem parcialmente o processo/serviço, gerando atraso ou interferindo de alguma forma em sua qualidade.
 - **Alto:** Danos que afetem a essência do processo/serviço, impedindo sua execução.
- **Ações Preventivas:** Providências que impeçam ou diminuam a probabilidade do risco ocorrer.
- **Ações de Contingência:** Providências que resolvam ou pelo menos diminuam os danos causados pelo risco.



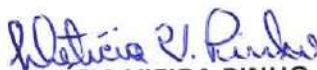
ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



A Equipe de Planejamento da Contratação apresenta o Mapa de Análise de Risco, certificando que somos responsáveis pela elaboração do presente documento e que o mesmo traz os conteúdos previstos na Instrução Normativa SEGES/MP nº 5/2017.

Cantá-RR, 25 de maio de 2026.

Equipe de planejamento de contratação


LETÍCIA VIEIRA PINHO

Assessora Especial

Decreto nº062/2025

Aprovo este documento em atendimento às disposições normativas:

Autoridade Competente



ALEX LIMA DA SILVA

Secretário Municipal de Saúde

Decreto nº076/2026

EM BRANCO