



**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

**Órgão:** SECRETARIA DE SAÚDE

**Responsável pela Demanda:** João Urânio Nogueira Ferreira, Ordenador de Despesas

**E-mail:** saude.quixere@gmail.com

**Telefone:** (85) 4042-5536

**1. Objeto:**

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

**2. Justificativa da necessidade da contratação**

A Secretaria Municipal de Saúde tem como um de seus pilares garantir a oferta de medicamentos e insumos essenciais para o funcionamento da rede pública de saúde, assegurando o cumprimento das políticas de assistência farmacêutica e o atendimento às demandas da população.

Nesse contexto, a Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) desempenha um papel estratégico como unidade responsável pelo armazenamento, controle, distribuição e gerenciamento de medicamentos e materiais médico-hospitalares. Para que suas operações sejam realizadas de maneira eficiente, é imprescindível que esta unidade esteja instalada em um espaço físico que atenda às seguintes necessidades:

- Espaço adequado para armazenamento: O imóvel deve possuir condições estruturais apropriadas para armazenar medicamentos de forma segura, com controle de temperatura, umidade e condições que previnam deterioração, perdas ou desvios.
- Acessibilidade logística: É essencial que a localização seja estratégica, facilitando o recebimento de materiais de fornecedores e a distribuição eficiente para as unidades de saúde vinculadas à Secretaria.
- Crescimento e organização operacional: A estrutura deve ser suficiente para comportar as operações atuais e futuras da CAF, permitindo o desenvolvimento de ações de controle de estoques, planejamento de demandas e organização logística de maneira otimizada.



Considerando a inexistência, neste momento, de espaço próprio da Secretaria de Saúde que atenda integralmente às necessidades acima descritas, a locação de um imóvel torna-se a solução mais viável e eficiente. Este investimento é essencial para assegurar a continuidade e melhoria do serviço de abastecimento farmacêutico, refletindo diretamente na qualidade da assistência prestada à população e na eficiência da gestão pública.

Assim, a locação de um imóvel adequado para o funcionamento da CAF é uma medida imprescindível para garantir o cumprimento das atribuições da Secretaria Municipal de Saúde de e o atendimento às necessidades de saúde da população.

### 3. Descrições e quantidades

O objeto se caracteriza na LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE QUIXERÉ, necessitando conter o mesmo as características que se seguem:

#### 3.1. SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

A rua é contemplada com vários imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

Água encanada: CAGECE;  
Comunicação: rede Telefônica;  
Energia Elétrica: Enel;  
Segurança: inexistente;  
Transporte: inexistente;  
Limpeza Pública: Periódica semanal.  
Pavimentação Asfáltica

#### 3.2. ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

Cobertura: Telha cerâmica,  
Piso: Cerâmico e piso de alta resistência,  
Pintura: Simples interna,  
Instalações: Elétricas e hidráulicas, sem restrição.

O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações dos ambientes para o funcionamento da CAF.

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma recepção, uma sala de controle interno, um escritório e um banheiro.

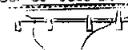
### 4. PRAZO PARA PAGAMENTO

A SECRETARIA DE SAÚDE pagará ao LOCADOR mensalmente o valor estipulado de aluguel, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento, que poderão ser realizados na conta bancária do destinatário.



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE SAÚDE**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**

Somos todos Quixeré



**5. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.**

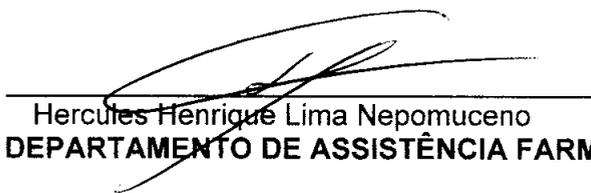
As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária Nº **10.122.1001.2.049** – GERENCIAMENTO DA SECRETARIA DE SAÚDE; Fonte: **1500000000**; Elemento de Despesas nº **3.3.90.36.15** ou nº **3.3.90.39.10** – Locação de Imóveis.

**6. Observações gerais**

Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:

**SECRETARIA DE SAÚDE**, através do(a) Ordenador(a) de Despesas, Sr. **João Urânio Nogueira Ferreira**, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

Quixeré/CE, 27 de Novembro de 2024.

  
Hercúles Henrique Lima Nepomuceno

**DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ASSISTÊNCIA FARMACÉUTICA**



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

### 1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de 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.

### 2. OBJETO

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE QUIXERÉ.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A Secretaria Municipal de Saúde tem como um de seus pilares garantir a oferta de medicamentos e insumos essenciais para o funcionamento da rede pública de saúde, assegurando o cumprimento das políticas de assistência farmacêutica e o atendimento às demandas da população.

Nesse contexto, a Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) desempenha um papel estratégico como unidade responsável pelo armazenamento, controle, distribuição e gerenciamento de medicamentos e materiais médico-hospitalares. Para que suas operações sejam realizadas de maneira eficiente, é imprescindível que esta unidade esteja instalada em um espaço físico que atenda às seguintes necessidades:

- Espaço adequado para armazenamento: O imóvel deve possuir condições estruturais apropriadas para armazenar medicamentos de forma segura, com controle de temperatura, umidade e condições que previnam deterioração, perdas ou desvios.
- Acessibilidade logística: É essencial que a localização seja estratégica, facilitando o recebimento de materiais de fornecedores e a distribuição eficiente para as unidades de saúde vinculadas à Secretaria.
- Crescimento e organização operacional: A estrutura deve ser suficiente para comportar as operações atuais e futuras da CAF, permitindo o desenvolvimento de ações de controle de estoques, planejamento de demandas e organização logística de maneira otimizada.

Considerando a inexistência, neste momento, de espaço próprio da Secretaria de Saúde que atenda integralmente às necessidades acima descritas, a locação de um imóvel torna-se a solução mais viável e eficiente. Este investimento é essencial para assegurar a continuidade e melhoria do serviço de abastecimento farmacêutico, refletindo diretamente na qualidade da assistência prestada à população e na eficiência da gestão pública.

Assim, a locação de um imóvel adequado para o funcionamento da CAF é uma medida imprescindível para garantir o cumprimento das atribuições da Secretaria Municipal de Saúde e o atendimento às necessidades de saúde da população.



GOVERNO MUNICIPAL  
SECRETARIA DE SAÚDE  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”

Somos Todos Quixeré



#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A fim de atender de modo satisfatório a demanda em tela, é necessário que a solução escolhida atenda à demanda de modo a viabilizar que o imóvel locado atenda aos padrões de estrutura que se seguem:

##### 4.1. SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

A rua é contemplada com vários imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos. Água encanada: CAGECE, Comunicação: Rede Telefônica, Energia Elétrica e Iluminação Pública: Enel, Limpeza Pública (Coleta de Lixo): periódica semanal, Pavimentação Asfáltica.

##### 4.2. ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

Cobertura de telha cerâmica, piso cerâmico e piso de alta resistência. Pintura simples interna e instalações elétricas e hidráulicas, sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações dos ambientes para o funcionamento da CAF.

##### 4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma recepção, uma sala de controle interno, um escritório e um banheiro.

Por sua vez, no que se refere às normas contratuais específicas para orientação do pacto, passamos a expor os requisitos intrínsecos ao ajuste com o futuro contratante.

A vigência contratual será de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, observada a legislação aplicável.

A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.

A futura contratação ainda deverá estar em conformidade com a Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Devem, ainda, ser avaliadas regularidade do imóvel, estando desimpedido e livre de ônus que possam representar riscos à devida execução do objeto. Além disso, a aptidão do proprietário para firmar pacto com o poder público.

#### 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade, no presente caso, corresponde a 01 (um) imóvel que reúna as características bastantes, já identificadas neste documento, para atender a demanda da SECRETARIA DE SAÚDE para funcionar como CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

#### 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possibilidades que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento como CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, encontram-se:

a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;



GOVERNO MUNICIPAL  
SECRETARIA DE SAÚDE  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”

Somos Todos Quixeré



b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento como CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ

c) Disponibilidade de imóvel da SECRETARIA DE SAÚDE adequado para o uso disposto;

d) Construção de um novo imóvel para a referida destinação.

A alternativa “c” não se faz viável, porquanto, conforme certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, documento que compõe os presentes autos, anexo a este estudo.

A alternativa “d” não representa a solução mais adequada porquanto tratamos de necessidade imediata que não pode aguardar o tempo necessário para construção de imóvel adaptado. Ademais, a SECRETARIA DE SAÚDE, DESTE MUNICÍPIO não dispõe de terrenos com características de localização e tamanho que atendam ao propósito em tela.

Assim, para compra ou locação de um imóvel, fora realizada busca que culminou na identificação de que apenas um imóvel disponível para locação atenderia de forma adequado à finalidade, sendo ele devidamente discriminado em laudo que segue anexo. O mesmo não se encontra à venda, o que inviabiliza a alternativa “b”, que igualmente fica obstada em face de não haver sido encontrado outro imóvel adequado e à venda. Ademais, seria inviável investimento correspondente ao valor integral do imóvel neste momento porquanto o capital disponível não é suficiente para tal aquisição. Dessa forma, a opção de compra do imóvel não se apresenta como viável no momento.

#### 7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado da contratação é de R\$ 1.800,00 (Mil e oitocentos reais), apurado em conformidade com laudo em anexo.

#### 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e conservação, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei Nº 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*[...]*

*V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

*[...]*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - 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;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*



GOVERNO MUNICIPAL  
SECRETARIA DE SAÚDE  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”

Somos Todos Quixeré



Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, *a priori*, como viável a **contratação por meio de inexigibilidade**, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

O imóvel em questão se refere ao situado na **RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE**, de propriedade do Sra. **MARIA VILMA RODRIGUES LIMA REBOUÇAS**, portador do RG 2008598216-9 SPSP/CE e do CPF 646.633.453-87, residente na **Rua Vereador Efisio Costa, 474, AP 01, CENTRO - QUIXERÉ/CE, CEP 62.920-000** cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

#### 9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.

#### 10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas para o funcionamento CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE QUIXERÉ, pretende-se:

Demonstrativo dos Resultados Pretendidos com a Locação de imóvel na Rua Vereador Efisio Costa, 474, Centro - Quixeré/CE, destinado ao funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), junto à Secretaria de Saúde do Município de Quixeré:

- **Melhoria na Logística de Abastecimento:** Garantir um fluxo contínuo e eficiente de recebimento, armazenamento e distribuição de medicamentos e materiais médico-hospitalares para todas as unidades de saúde vinculadas à Secretaria de Saúde.
- **Conformidade com Normas Regulatoras:** Assegurar que as operações da CAF estejam em conformidade com as exigências legais e normativas de órgãos reguladores, como a Anvisa, no que se refere ao armazenamento, controle de estoque e transporte de medicamentos e insumos.
- **Segurança e Conservação de Medicamentos:** Reduzir riscos de perdas ou danos aos medicamentos e materiais, garantindo condições adequadas de armazenamento, como controle de temperatura, umidade e organização dos produtos.
- **Otimização do Atendimento à População:** Melhorar o abastecimento das unidades de saúde, garantindo maior disponibilidade de medicamentos e insumos, o que impacta diretamente na qualidade do atendimento prestado à população.
- **Centralização e Eficiência Operacional:** Concentrar as atividades de armazenamento, controle e distribuição em um único espaço adequado, promovendo maior organização e eficiência no gerenciamento dos estoques.



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE SAÚDE**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**

Somos Todos Quixeré



- Redução de Custos com Perdas e Retrabalho: Minimizar custos decorrentes de desperdícios, armazenamento inadequado, vencimento de produtos e falhas no processo logístico.
- Ampliação da Capacidade de Armazenamento: Possibilitar o armazenamento de maior volume de medicamentos e insumos, atendendo à crescente demanda da rede de saúde e evitando desabastecimentos.
- Melhoria na Gestão e Controle de Estoques: Viabilizar a adoção de tecnologias e sistemas de controle mais eficientes, com maior precisão na gestão de estoques e rastreabilidade dos produtos armazenados e distribuídos.
- Facilidade de Acesso Logístico: Garantir um imóvel localizado em área estratégica, com boas condições para carga, descarga e transporte, reduzindo os prazos de distribuição e otimizando as operações.
- Fortalecimento das Políticas de Assistência Farmacêutica: Contribuir para a implementação e consolidação das políticas públicas voltadas à assistência farmacêutica, reforçando o compromisso da Secretaria de Saúde com o atendimento de qualidade à população.

#### **11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Não será realizada nenhuma providência previa à contratação

#### **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Não existem contratações correlatas/interdependentes previstas para o objeto em apreço.

#### **13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

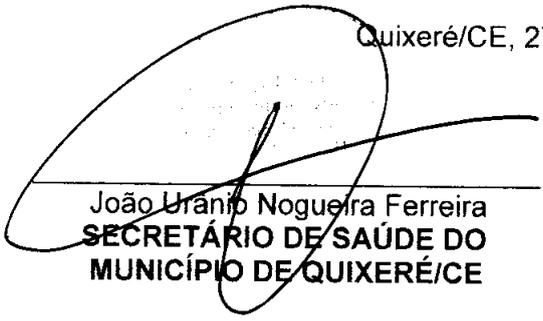
A locação de um imóvel LOCALIZADO NA RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do projeto, deverão observar a legislação federal, estadual e municipal sobre o aspecto da geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

#### **14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Conclui-se pela viabilidade da contratação, considerando os requisitos expostos, os preços avaliados, a aptidão para concretização do resultado pretendido, e, ainda, por haver adequação orçamentária.

Quixeré/CE, 27 de Novembro de 2024.

  
João Urânio Nogueira Ferreira  
**SECRETÁRIO DE SAÚDE DO**  
**MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE**

  
Hercules Henrique Lima Nepomuceno  
**DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE**  
**ASSISTÊNCIA FARMACÊUTICA**



## MAPA DE RISCO

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE QUIXERÉ.

**Objetivo:** Identificar e avaliar os riscos potenciais relacionados à locação de um imóvel situado na RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE, destinado a funcionar como CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE QUIXERÉ.

### Identificação do Local:

- Endereço: RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE.
- Uso pretendido: LOCAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE QUIXERÉ.

### 1. Aspectos Legais:

- Situação jurídica do imóvel: Verificar se o imóvel possui pendências jurídicas, como penhoras, hipotecas ou ações judiciais.
- Documentação do imóvel: Analisar a documentação do imóvel, como matrícula, certidão de inteiro teor e IPTU, para garantir que esteja em dia e em nome do proprietário.
- Contrato de locação: Elaborar um contrato de locação claro e objetivo, com todas as cláusulas necessárias para proteger os direitos e obrigações de ambas as partes.

### 2. Aspectos Financeiros:

- Valor do aluguel: Avaliar se o valor do aluguel está de acordo com o mercado imobiliário da região e com a capacidade financeira da instituição.
- Garantias locatícias: Definir as garantias locatícias que serão exigidas, como fiador ou depósito caução, para garantir o cumprimento do contrato.
- Custos com reformas e adaptações: Prever os custos com reformas e adaptações necessárias para adequar o imóvel às necessidades CAF.

### 3. Aspectos Operacionais:

- Localização do imóvel: Avaliar a localização do imóvel em relação à acessibilidade, infraestrutura urbana e proximidade dos serviços necessários para o funcionamento da CAF
- Estrutura do imóvel: Verificar se a estrutura do imóvel atende às necessidades da CAF, como espaço físico, acessibilidade e condições da rede elétrica e hidráulica.
- Segurança do local: Avaliar a segurança do local em relação à criminalidade e outros riscos.

### 4. Aspectos Ambientais:

- Impacto ambiental: Avaliar o impacto ambiental da instalação da CAF no local.

### Recomendações:

- É importante realizar uma vistoria detalhada do imóvel para verificar suas condições físicas e estruturais.



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE SAÚDE**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**

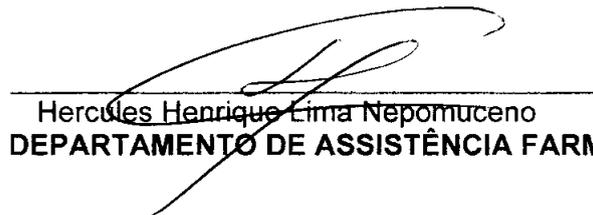
Somos Todos Quixeré



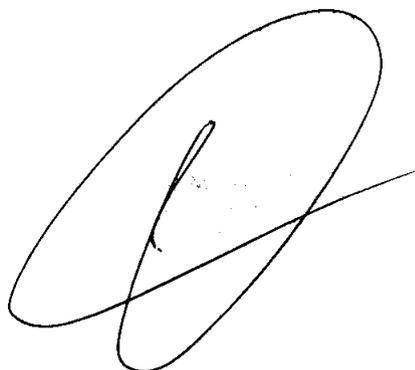
- É recomendável contratar um profissional de engenharia para avaliar a necessidade de reformas e adaptações no imóvel.
- É importante realizar uma pesquisa sobre a segurança do local e, se necessário, solicitar a instalação de medidas de segurança.

Este mapa de alocação de riscos deve ser utilizado como base para o desenvolvimento de estratégias de mitigação e gerenciamento de riscos ao longo do processo de locação de 01(um) imóvel, situado na **RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE**, destinado a funcionar como **CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF)**, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

Quixeré/CE, 27 de Novembro de 2024.



Hercules Henrique Lima Nepomuceno  
**DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ASSISTÊNCIA FARMACÊUTICA**





## MATRIZ DE RISCO

**OBJETO:** Esta matriz de risco tem como objetivo identificar, analisar e avaliar os riscos potenciais relacionados à locação do imóvel situado à Rua Vereador Efisio Costa, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE, destinado a funcionar como Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), junto à Secretaria de Saúde do Município de Quixeré.

**Metodologia:** A matriz de risco foi elaborada com base nas seguintes etapas:

- 1. Identificação dos riscos:** Realizada a partir de um brainstorming entre os stakeholders do projeto, com foco nos aspectos legais, financeiros, operacionais e de segurança.
- 2. Análise dos riscos:** Para cada risco identificado, foram avaliadas a probabilidade de ocorrência e o impacto potencial na CAF.
- 3. Classificação dos riscos:** Com base na análise de probabilidade e impacto, os riscos foram classificados em quatro categorias:
  - **Baixo:** Riscos com baixa probabilidade de ocorrência e impacto mínimo.
  - **Médio:** Riscos com probabilidade moderada de ocorrência e impacto moderado.
  - **Alto:** Riscos com alta probabilidade de ocorrência e impacto significativo.
  - **Muito Alto:** Riscos com altíssima probabilidade de ocorrência e impacto severo.
- 4. Definição de ações de tratamento:** Para cada risco identificado, foram definidas ações de tratamento para minimizar sua probabilidade de ocorrência ou mitigar seu impacto caso ocorra.

### Tabela da Matriz de Risco:

ID	Riscos	Descrição	Probabilidade	Impacto	Classificação	Ações de Tratamento
1	Inviabilidade jurídica da locação	Imóvel apresentar impedimentos legais para locação, como pendências judiciais ou problemas com documentação.	Baixa	Alto	Muito Alto	<ul style="list-style-type: none"><li>• Solicitar certidões negativas do imóvel junto aos órgãos competentes;</li><li>• Verificar a situação legal do proprietário do imóvel;</li><li>• Consultar advogado especializado em direito imobiliário.</li></ul>
2	Descumprimento do contrato de locação pelo locado	Locador não cumprir com suas obrigações contratuais, como realizar reparos necessários ou fornecer os serviços acordados.	Média	Alto	Alto	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incluir no contrato de locação cláusulas claras e objetivas sobre as obrigações de ambas as partes;</li><li>• Exigir fiador ou garantia equivalente do locador;</li><li>• Realizar vistoria detalhada do imóvel antes e após a locação.</li></ul>



GOVERNO MUNICIPAL  
SECRETARIA DE SAÚDE  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”

Somos Todos Quixeré



ID	Riscos	Descrição	Probabilidade	Impacto	Classificação	Ações de Tratamento
3	Atraso na entrega do imóvel	Imóvel não ser entregue na data acordada, impossibilitando a instalação da CAF.	Média	Médio	Médio	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incluir no contrato de locação prazos e penalidades para atrasos na entrega do imóvel;</li><li>• Negociar com o locador um cronograma de entrega realista;</li><li>• Acompanhar de perto o andamento das obras de reforma ou adaptação do imóvel.</li></ul>
4	Insuficiência da estrutura do imóvel	Imóvel não apresentar estrutura adequada para atender às necessidades da CAF, como espaço físico insuficiente, falta de acessibilidade ou problemas na rede elétrica e hidráulica.	Baixa	Alto	Alto	<ul style="list-style-type: none"><li>• Realizar vistoria técnica rigorosa no imóvel antes da assinatura do contrato de locação;</li><li>• Solicitar ao locador a realização das reformas ou adaptações necessárias para adequar o imóvel à sua finalidade;</li><li>• Contratar empresas especializadas para realizar as obras de acordo com as normas técnicas vigentes.</li></ul>
5	Falta de segurança no local	Localização do imóvel apresentar problemas de segurança, como alto índice de criminalidade ou falta de iluminação pública.	Baixa	Médio	Médio	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verificar o histórico de ocorrências na região;</li><li>• Negociar com o locador a instalação de medidas de segurança no imóvel, como câmeras de monitoramento, alarmes e portaria;</li><li>• Estabelecer parcerias com órgãos de segurança pública para garantir a segurança da CAF.</li></ul>
6	Dificuldades na captação de recursos	Não conseguir captar recursos suficientes para custear o funcionamento da CAF, como aluguel, reformas, mobiliário	Média	Alto	Alto	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaborar um plano de captação de recursos detalhado e realista;</li></ul>



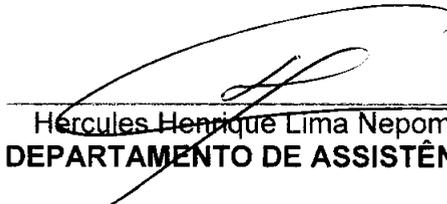
GOVERNO MUNICIPAL  
SECRETARIA DE SAÚDE  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”

Somos Todos Quixeré

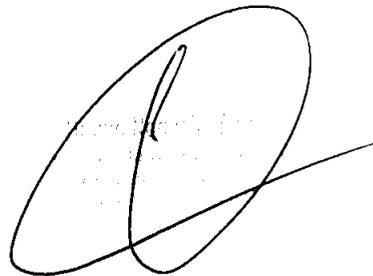


ID	Riscos	Descrição	Probabilidade	Impacto	Classificação	Ações de Tratamento
		e equipe de profissionais.				• Buscar parcerias com entidades públicas e privadas

Quixeré/CE, 27 de Novembro de 2024.

  
Hércules Henrique Lima Nepomuceno

DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ASSISTÊNCIA FARMACÊUTICA





## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

1.1 LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A Secretaria Municipal de Saúde tem como um de seus pilares garantir a oferta de medicamentos e insumos essenciais para o funcionamento da rede pública de saúde, assegurando o cumprimento das políticas de assistência farmacêutica e o atendimento às demandas da população.

Nesse contexto, a Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) desempenha um papel estratégico como unidade responsável pelo armazenamento, controle, distribuição e gerenciamento de medicamentos e materiais médico-hospitalares. Para que suas operações sejam realizadas de maneira eficiente, é imprescindível que esta unidade esteja instalada em um espaço físico que atenda às seguintes necessidades:

- Espaço adequado para armazenamento: O imóvel deve possuir condições estruturais apropriadas para armazenar medicamentos de forma segura, com controle de temperatura, umidade e condições que previnam deterioração, perdas ou desvios.
- Acessibilidade logística: É essencial que a localização seja estratégica, facilitando o recebimento de materiais de fornecedores e a distribuição eficiente para as unidades de saúde vinculadas à Secretaria.
- Crescimento e organização operacional: A estrutura deve ser suficiente para comportar as operações atuais e futuras da CAF, permitindo o desenvolvimento de ações de controle de estoques, planejamento de demandas e organização logística de maneira otimizada.

Considerando a inexistência, neste momento, de espaço próprio da Secretaria de Saúde que atenda integralmente às necessidades acima descritas, a locação de um imóvel torna-se a solução mais viável e eficiente. Este investimento é essencial para assegurar a continuidade e melhoria do serviço de abastecimento farmacêutico, refletindo diretamente na qualidade da assistência prestada à população e na eficiência da gestão pública.

Assim, a locação de um imóvel adequado para o funcionamento da CAF é uma medida imprescindível para garantir o cumprimento das atribuições da Secretaria Municipal de Saúde de e o atendimento às necessidades de saúde da população.

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades como LOCAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ., e, em consulta às propriedades deste ente municipal, não foi identificado qualquer imóvel vago e apto a essa finalidade, seguindo anexo o competente **Laudo de Avaliação Locatícia e Declaração de Inexistência de Imóvel Público Vago**.

Sendo assim, a locação de bem imóvel se faz necessária para atender a finalidade descrita.



GOVERNO MUNICIPAL  
SECRETARIA DE SAÚDE  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”

Somos todos Quixeré



2.2. De acordo com Laudo de Avaliação Locatícia e com a Declaração de Inexistência de Imóvel Público vago, verificou-se que a presente contratação poderá ser realizada com base no Art. Nº 74, inciso V, § 5º, incisos I, II e III ambos da Lei 14.133/2021.

3. **DAS ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS E DOS RESPECTIVOS VALORES**

3.1. O imóvel em questão se refere ao situado na RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE, de propriedade do Sra. MARIA VILMA RODRIGUES LIMA REBOUÇAS, portador do CPF 646.633.453-87, residente na Rua Vereador Efisio Costa, 474, AP 01, CENTRO - QUIXERÉ/CE, CEP 62.920-00, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

3.2. Os serviços objeto do presente Termo de Referência são caracterizados pela locação de imóvel que restará disponível à SECRETARIA DE SAÚDE para funcionamento DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICO (CAF), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, constituindo obrigação de trato sucessivo, continuada no tempo, enquanto válido o ajuste entre as partes.

3.3. Os serviços supra perfazem o valor de R\$ 1.800,00 (Mil e oitocentos reais) mensais, por um período de 12 (doze) meses, totalizando o montante de R\$ 21.600,00 (Vinte e um mil e seiscentos reais).

3.4. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e conservação, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei Nº 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*[...]*

*V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

*[...]*

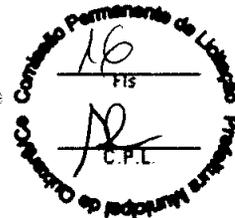
*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - 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;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, a priori, como viável a contratação por



meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

O imóvel em questão se refere ao situado na **RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 474, CENTRO - QUIXERÉ/CE**, de propriedade do Sra. **MARIA VILMA RODRIGUES LIMA REBOUÇAS**, portador do **CPF 646.633.453-87**, residente na **Rua Vereador Efisio Costa, 474, AP 01, CENTRO - QUIXERÉ/CE, CEP 62.920-00** cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

#### 4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

##### 4.1. ROTINA DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL.

4.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

4.1.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

4.1.2.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

4.1.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

4.1.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

4.1.5. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

4.1.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim. (IN 5/2017, art. 44, §2º).

4.1.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

##### 5. PAGAMENTO

5.1. O aluguel será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por meio de Ordem de Pagamento, via depósito na conta do Proprietário do Imóvel (Contratado);

5.2. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.

5.3. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

##### 6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1. O contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, pelas razões no presente Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

6.2. Antes da formalização da inexigibilidade de licitação, foram verificados os seguintes documentos, que compõem estes autos:

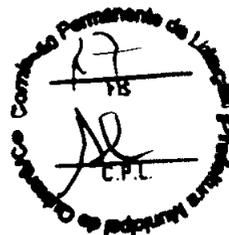
###### Relativo ao proprietário:

- a) Documento de identificação;
- b) Prova de inscrição no cadastro de pessoas físicas (CPF);



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE SAÚDE**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**

Somos Todos Quixeré



- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional por meio da CND de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual;
- f) Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário.

**Relativo ao imóvel:**

- a) Matrícula atualizada do imóvel ou outro documento que ateste a posse regular do bem;
- b) Apresentação de comprovante de pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, referente ao corrente ano, se for o caso e/ou declaração de inexistência de cobrança deste tributo.
- c) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

**7. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.**

7.1. As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária nº **0601.10.122.1001.2049 – Gerenciamento da Secretaria Saúde**; Fonte: **1500000000**; Elemento de Despesas nº **3.3.90.36.15** ou **3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis**

**8. PERÍODO DE VIGÊNCIA E DE PRORROGAÇÃO CONTRATO:**

8.1. O contrato será celebrado pelo período inicial de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado nas hipóteses legais.

Quixeré/CE, 27 de Novembro de 2024.

João Urânio Nogueira Ferreira  
**SECRETÁRIO DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE**