SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A Secretaria Municipal de Saúde gerencia uma rede logística responsável por recepcionar, armazenar e distribuir, de forma ordenada, insumos médicos, hospitalares e odontológicos, mobiliários, materiais de escritório, equipamentos, alimentos não perecíveis e água mineral a estabelecimentos de saúde pública e diversos setores administrativos.

Atualmente, a insuficiência de espaço do imóvel utilizado compromete a eficiência da gestão de estoques. Soma-se a isso a ausência de um local adequado para a execução de pequenos reparos em mobiliários e equipamentos.

A Administração necessita de um novo imóvel para o almoxarifado e oficina de reparos. Essa estrutura é fundamental para assegurar a melhoria do controle organizado de estoque e a gestão da validade dos insumos, eliminar a perda de materiais por armazenamento inadequado, viabilizar a manutenção de mobiliários e equipamentos e atender às exigências sanitárias de armazenamento de itens de saúde.

Registra-se, ainda, que não há imóvel próprio do Município vago, com características compatíveis às necessidades operacionais do almoxarifado e oficina de reparos da Secretaria Municipal de Saúde.

Dessa forma, torna-se essencial a obtenção de um imóvel com dimensões e características adequadas para suprir essas demandas e assegurar a qualidade dos serviços de saúde no Município.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026 do Fundo Municipal de Saúde, registrado no Plano Nacional de Contratações Públicas (PNCP) sob o ID do item: 78 - 1663297237 - LOCAÇÃO DE ESTRUTURA FÍSICA PARA O FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAÇADOR., podendo ser acessado em: https://pncp.gov.br/app/pca/83074302000131/2026/3.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Para atender à necessidade descrita, a solução a ser contratada deverá, essencialmente, cumprir os seguintes requisitos:

3.1.1. A contratação deverá contemplar um imóvel urbano que compreenda: a) área de depósito compatível com o volume e a natureza da operação de almoxarifado, assegurando condições adequadas para o controle de estoque, transporte e distribuição de insumos de saúde (médicos, hospitalares e odontológicos), mobiliários, materiais de escritório, equipamentos, gêneros alimentícios não perecíveis e água mineral; b) infraestrutura interna que permita a instalação de postos de trabalho administrativo, com disponibilidade de pontos de energia e cabeamento de rede necessários à gestão administrativa do almoxarifado; c) espaço destinado à oficina de reparos, com leiaute que comporte a instalação de bancadas e ferramentas, permitindo a manutenção corretiva de equipamentos e mobiliários de forma segura; d) disponibilidade de espaços destinados à copa e sanitários segregados por gênero; e) área destinada ao estacionamento de veículo oficial.

3.1.2. O imóvel deve estar localizado em região central do perímetro urbano de Caçador/SC, assim entendida como área delimitada tecnicamente, justificada pela necessidade de eficiência logística, economicidade no deslocamento e supervisão administrativa das operações do almoxarifado e manutenção, para garantir a centralidade necessária para a logística de distribuição de materiais e insumos aos estabelecimentos de saúde municipais, otimizando o tempo de resposta e os custos de deslocamento.

3.1.3. Contar com via pavimentada que possibilite a recepção de veículos de carga, com condições para manobras, carga e descarga de materiais e insumos.

3.1.4. O imóvel deve apresentar estrutura interna e externa em ótimo estado, livre de vícios estruturais, fissuras, rachaduras, infiltrações, goteiras ou vazamentos, em condições para a preservação de documentos físicos e insumos sensíveis à umidade.

3.1.5. Pleno funcionamento dos sistemas elétricos e hidrossanitários, com iluminação adequada e infraestrutura para climatização na área administrativa.

3.1.6. O imóvel deve estar em plena conformidade com as normas de segurança vigentes, possuindo o Habite-se e o Certificado de Aprovação (ou equivalente) emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar, garantindo a proteção à vida e ao patrimônio público.

3.1.7. O imóvel deve assegurar o livre acesso e a circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, atendendo integralmente aos parâmetros das Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015 e às normas técnicas de acessibilidade (NBR 9050).

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A estimativa das quantidades para a contratação foi definida da seguinte forma:

Item	Descrição	Unidade de Medida	Quantidade
1	Locação de imóvel do tipo barracão. Área mínima de 706,75 m². O espaço deve contar com sala administrativa, depósito, sala de oficina, sanitário PcD, sanitário geral, copa e garagem.	Mês	12

Justificativa da metragem:

Áreas	Área Útil Mínima	Quantidade de profissionais	Justificativa
Sala administrativa	25 m²	5	Espaço apropriado para acomodar 5 (cinco) estações de trabalho de escritório.
Almoxarifado	530 m²	2	Área necessária para armazenamento adequado dos insumos médicos, hospitalares e odontológicos, mobiliários, materiais de escritório, equipamentos, alimentos não perecíveis e água mineral da Secretaria de Saúde. O espaço previsto permite a disposição de paletes, permitindo a separação do material por estabelecimento de saúde e classe de insumo. É necessário para manobras internas de carga e descarga e movimentação de cargas pesadas. Possibilidade de uso de paleteira.
Sanitários	2,55 m² (PcD) 2,20 m²	0	Dois sanitários, separados por gênero. Um sanitário deve ter acessibilidade a pessoas com deficiência (PcD).
Copa	7 m²	0	Espaço mínimo para copa.
Sala da oficina	140 m²	8	Espaço necessário para instalação de oficina destinada à execução de pequenos reparos de equipamentos e mobiliários pelo Setor de Manutenção.
Garagem	-	0	Espaço para um veículo oficial. Pode ser externa.
Imóvel	706,75 m²	15	

Sala administrativa: O cálculo considera uma área mínima de 5 m² por estação de trabalho.

Almoxarifado: O almoxarifado atual possui 398,36 m². Conforme relatório fotográfico anexo, o espaço do almoxarifado atual é insuficiente para armazenamento de materiais e insumos, sendo necessária uma área maior. Estima-se que 530 m² de depósito sejam suficientes para atender à necessidade administrativa (aumento aproximado de 1/3). A estimativa da área útil foi realizada considerando a demanda operacional atual da Secretaria Municipal de Saúde, a volumetria dos materiais armazenados, a necessidade de segregação de insumos por categoria e unidade de destino, espaço de circulação para movimentação logística e para eventual projeção de crescimento operacional.

Sala da oficina: metragem necessária para instalar uma bancada de trabalho e armazenar os mobiliários e equipamentos que serão reparados.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Para atender à necessidade, foram identificadas e analisadas duas soluções viáveis:

Solução 1 - Locação de imóvel (barracão).

Solução 2 - Compra de terreno e construção do barracão.

Critério	Solução 1 - Locação de barracão	Solução 2 - Compra de terreno e construção do barracão
Custos	Valor do aluguel.	Valor de aquisição do terreno + preço da construção de galpão de 700m².
Análise de valores	Proposta de R$ 17.760,00 por mês.[1]	Valor médio do terreno: R$ 1.336,70/m²..[2] Área estimada do terreno: 990 m².[3] Valor estimado para aquisição do terreno: R$ 1.323.333,33. Custo Unitário Básico da Construção (CUB): R$ 1.500,27/m².[4] Valor estimado da construção de galpão de 700 m²: R$ 1.050.189,00. Valor total estimado da solução (aquisição do terreno + construção): R$ 2.373.522,33.
Prazos de Entrega	Tempo necessário para seleção do imóvel em contratação direta ou processo licitatório, após realização de chamamento público. Após a seleção, a disponibilidade é imediata ou após adaptações.	Bastante demorado. Depende do trâmite de compra do imóvel por processo de contratação direta ou licitação. Depois deve ser realizada a licitação das obras para construção da edificação.
Custos de Adaptação	Podem ser necessária a instalação de divisórias, ampliação de pontos de rede, energia elétrica.	O imóvel é edificado conforme a necessidade administrativa.
Custos de Facilities	Contrato nº 56/2024 - MULTI, contratado Patrimonial Segurança Ltda. 2 (duas) câmeras de monitoramento. Valor anual: R$ 2.131,68. Alarme. Valor anual: R$ 3.144,00.	O valor é o mesmo da Solução 1.

5.1.1. Conclusão da análise

A Solução 1 demonstra-se tecnicamente viável e economicamente mais vantajosa para a Administração Pública.

A solução principal consiste na locação de imóvel. Esta solução é utilizada atualmente pela Administração.

Para fins de aferição do valor estimado da solução, foi realizada uma pesquisa preliminar nas imobiliárias e proprietários para aferir o valor de locação de alguns imóveis situados na região central de Caçador/SC.

Considerando as opções de imóveis disponíveis no mercado imobiliário de Caçador/SC, é possível considerar que o valor mensal supracitado, por causa da metragem necessária para atender ao interesse público, se revela economicamente adequado para atender à necessidade.

Por esse motivo, a locação de imóvel consiste na solução mais ágil para atender à necessidade de adquirir um novo espaço.

Dessa forma, as justificativas técnicas e econômicas apresentadas acima demonstram que a melhor solução a ser contratada consiste na locação de imóvel.

---

[1] Valor de proposta única compatível com os critérios deste estudo. O valor imobiliário real será apurado após a realização de Laudo de Avaliação de Imóvel, caso o imóvel seja selecionado no chamamento público.

[2] O cálculo do R$/m² considerou o imóvel 1 de 440m² e R$ 530.000,00, imóvel 2 de 392 m² e R$ 490.000,00 e imóvel 3 de 1350 m² de R$ 2.100.000,00. Os imóveis foram selecionados pela localização no Centro de Caçador/SC, conforme anúncios anexos.

[3] Tamanho de terreno dimensionado para uma edificação de 700m², considerando a taxa de ocupação, recuos e afastamentos da ZC2, conforme Lei Complementar nº 168/2010.

[4] CUB/m² dados de Dezembro/2025, para ser usado em Janeiro/2026. Sinduscon Grande Florianópolis-SC.

De toda forma, entende-se que a contratação da locação do imóvel deve ser precedida da realização de um chamamento público, com o objetivo de identificar os imóveis disponíveis no mercado.

Por esses motivos, a Solução 1 foi observada em outras entidades públicas no entorno da região de Caçador/SC como a solução mais adotada.

Foram consultadas contratações similares de outros órgãos públicos, no entanto, não foram identificadas novas metodologias, tecnologias ou inovações que pudessem atender às necessidades da Administração.

5.2. Modelos de locação

Para a solução escolhida, foram analisados dois modelos viáveis:

Modelo 1 – Locação tradicional.

Modelo 2 - Locação com facilities.

Critério	Locação tradicional	Locação com facilities
Características do modelo	O espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.	O espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.
Viabilidade	O modelo é plenamente viável para atendimento da necessidade administrativa. Os imóveis locados geralmente adotam esse modelo.	O modelo atende à necessidade administrativa. Mais usado em condomínios, não é comum no mercado de Caçador para barracão, o que pode prejudicar sua viabilidade.
Utilidade	Já existem contratos vigentes para os serviços acessórios de limpeza e vigilância. Assim, o modelo tradicional é suficiente para a solução completa.	A contratação de facilities não apresenta utilidade para essa contratação, uma vez que o Município já dispõe de contratos administrativos para prestação de serviços de limpeza, recepção e vigilância.

5.2.1. Conclusão da análise:

A adoção do modelo de locação tradicional melhor atende à necessidade administrativa, uma vez que o Município já possui contratos administrativos vigentes para os serviços acessórios de limpeza e vigilância.

5.2.2. Soluções descartadas

Solução 3 – Manter a estrutura atual

Foi descartada a alternativa de manutenção da estrutura atualmente ocupada mediante reforma do imóvel atualmente locado. Conforme relatório fotográfico anexo, verifica-se que a área encontra-se no limite de sua capacidade de ocupação, inexistindo viabilidade técnica para ampliação ou adequação do espaço às necessidades operacionais identificadas, tornando necessária a obtenção de novo imóvel.

Solução 4 – Reforma ou utilização de imóvel público

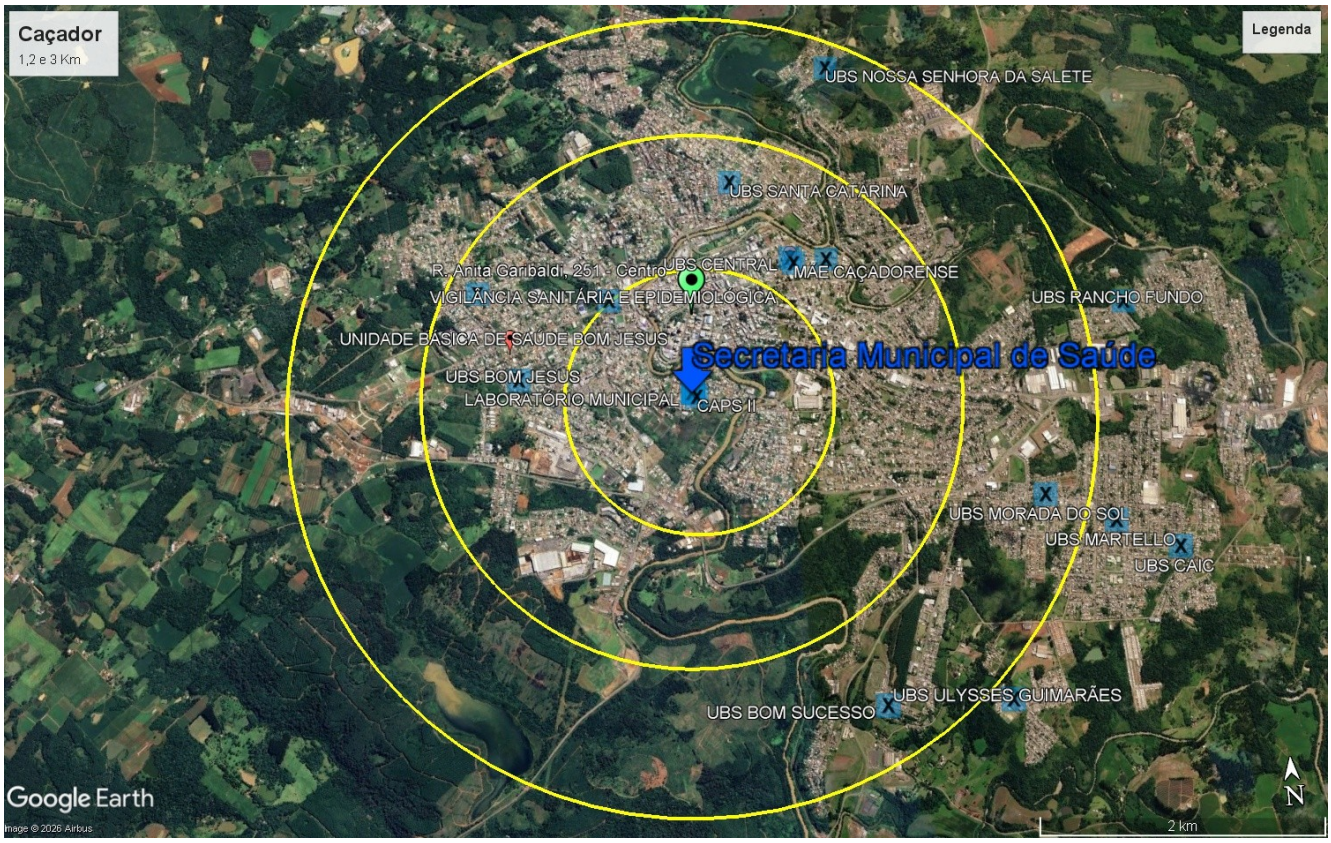
Foi descartada a alternativa de reforma ou utilização de imóvel público, tendo em vista que, conforme certidão emitida pelo Departamento de Patrimônio, não há imóveis públicos vagos disponíveis que atendam aos requisitos mínimos de localização, área, estrutura e adequação operacional necessários ao atendimento da demanda.

5.3 Localização do imóvel

Com o objetivo de identificar a área geográfica que melhor atende às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Saúde, foi realizada análise comparativa de cenários hipotéticos de localização do imóvel, tomando-se como ponto de referência a sede da Secretaria Municipal de Saúde, em razão de sua centralidade administrativa e logística.

Para fins de comparação, foram simulados três cenários de localização, compreendendo imóveis hipotéticos situados em raios de até 1 km, 2 km e 3 km do ponto de referência, sendo utilizados endereços representativos apenas como parâmetro de cálculo de deslocamentos, sem qualquer vinculação a imóvel específico, por meio da ferramenta Google Earth Pro.

A análise teve por finalidade identificar o perímetro com maior eficiência logística para armazenamento e distribuição de insumos, considerando a frequência mensal estimada de deslocamentos, as distâncias percorridas e o tempo operacional acumulado.



O imóvel a ser locado deve observar a exigência de centralidade logística, de modo a viabilizar a distribuição eficiente de insumos às unidades e serviços de saúde relacionados abaixo, considerando a periodicidade mensal estimada de deslocamentos para cada endereço:

Nº	Unidade / Destino	Endereço	Viagens mensais aproximadas
1	UBS Central (Unidade Sanitária)	Rua Fernando Machado, 148, Centro	9
2	UBS Bom Jesus	Rua Joinville, 243, Bom Jesus	3
3	UBS Bom Sucesso	Rua Tupiniquim, s/n, Bom Sucesso	5
4	UBS Dr. César Pereira – CAIC	Rua Luiz Souza Correa, s/n, Martello	6
5	Centro de Especialidades Odontológicas	Rua Pinheiro Machado, 184, Paraíso	Conforme necessidade
6	Laboratório Municipal	Rua Pinheiro Machado, 184, Paraíso	5
7	Ambulatório de Especialidades	Rua Pinheiro Machado, 184, Paraíso	Conforme necessidade
8	UBS Jonas Ramos	Rua Pinheiro Machado, 184, Paraíso	4

9	UBS Castelhano	Rodovia SC-350, Km 85, Vila Adami	3
10	UBS Martello	Rua Paulo Luderinghausen, s/n, Martello	5
11	UBS Morada do Sol	Rua Octacilio Trindade Cordeiro, s/n, Martello	2
12	UBS Municípios	Rua Santa Cecília, 50, Municípios	3
13	UBS Nossa Senhora da Salete	Rua Luiz Tortatto, s/n, N. S. Salete	3
14	UBS Santa Catarina	Rua Artur Trevisani, s/n, Santa Catarina	7
15	UBS Rancho Fundo	Rua Henrique Vebber da Silva, 15, Rancho Fundo	3
16	UBS Ulysses Guimarães	Rua Hercélio Tibias, s/n, Bom Sucesso	3
17	UBS Taquara Verde	Rua Zenaide Antônia Dal Pizzol, s/n, Taquara Verde	Conforme necessidade
18	Ônibus Expresso Saúde	Assentamento Hermínio Gonçalves	0
19	Vigilância Sanitária e Epidemiológica	Av. Barão do Rio Branco, 1260, Centro	2
20	CAPS II	Rua Pinheiro Machado, 184, Paraíso	Conforme necessidade
21	CAPS AD	Rua Fernando Machado, 360, Centro	Conforme necessidade
22	Mãe Caçadorense	Rua Conselheiro Mafra, 695, Centro	Conforme necessidade
23	SMS e Anexos	Rua Pinheiro Machado, 184, Paraíso	31
24	Casa Lar	Rua Conselheiro Mafra, 352, Centro	1
25	Presídio	Av. Albino Felipe Potrich, 50, Bom Sucesso	1
26	Rede Feminina de Combate ao Câncer	Rua Ernesto Martello, 60, Centro	1
27	Arquivo	Rua Alfredo Cachoeira, s/n, Bom Jesus	1
28	UPA	Rua Marcos Gonçalves Cordeiro, s/n, Berger	15

Os destinos classificados como “conforme necessidade”, sem periodicidade mensal definida ou de caráter eventual não foram computados na projeção comparativa, a fim de evitar distorções estatísticas e preservar a comparabilidade entre os cenários analisados.

Para projetar os cenários hipotéticos foi utilizado o Google Maps:

- Raio de 1 Km Origem: R. Anita Garibaldi, 13 - Centro, Caçador - SC, 89500-058:

Nº	Unidade / Destino	Km percorridos ida e volta (mês)	Tempo acumulado (min)
1	UBS Central (Unidade Sanitária)	19,8	36

2	UBS Bom Jesus	11,4	36
3	UBS Bom Sucesso	47	110
4	UBS Dr. César Pereira – CAIC	66	156
5	Centro de Especialidades Odontológicas	0	0
6	Laboratório Municipal	11	40
7	Ambulatório de Especialidades	0	0
8	UBS Jonas Ramos	8,8	32
9	UBS Castelhano	59,4	96
10	UBS Martello	54	120
11	UBS Morada do Sol	18,4	40
12	UBS Municípios	12,6	36
13	UBS Nossa Senhora da Salete	19,8	42
14	UBS Santa Catarina	22,4	56
15	UBS Rancho Fundo	25,2	48
16	UBS Ulysses Guimarães	33	78
17	UBS Taquara Verde	0	0
18	Ônibus Expresso Saúde	0	0
19	Vigilância Sanitária e Epidemiológica	3	8
20	CAPS II	0	0
21	CAPS AD	0	0
22	Mãe Caçadorense	0	0
23	SMS e Anexos	68,2	248
24	Casa Lar	1,1	4
25	Presídio	7,2	18
26	Rede Feminina de Combate ao Câncer	1,4	6
27	Arquivo	4,6	10
28	UPA	57	150
Total:		551,3	**1370**

O raio de 2 Km considerou localização em bairro mais centralizado no Berger. Bairros mais afastados de região centrais, embora inseridos no raio, foram descartados por apresentarem resultados menos vantajosos logisticamente.

- Raio de 2 Km. Origem: R. Teresina, 422 - Berger, Caçador - SC, 89500-000:

Nº	Unidade / Destino	Km percorridos ida e volta (mês)	Tempo acumulado (min)
1	UBS Central (Unidade Sanitária)	41,4	108
2	UBS Bom Jesus	32,4	60
3	UBS Bom Sucesso	25	70
4	UBS Dr. César Pereira – CAIC	34,8	96
5	Centro de Especialidades	0	0

	Odontológicas		
6	Laboratório Municipal	24	60
7	Ambulatório de Especialidades	0	0
8	UBS Jonas Ramos	19,2	48
9	UBS Castelhano	43,8	66
10	UBS Martello	20	60
11	UBS Morada do Sol	6,4	16
12	UBS Municípios	27	66
13	UBS Nossa Senhora da Salete	25,8	60
14	UBS Santa Catarina	50,4	126
15	UBS Rancho Fundo	13,2	30
16	UBS Ulysses Guimarães	20,4	42
17	UBS Taquara Verde	0	0
18	Ônibus Expresso Saúde	0	0
19	Vigilância Sanitária e Epidemiológica	12,8	32
20	CAPS II	0	0
21	CAPS AD	0	0
22	Mãe Caçadorense	0	0
23	SMS e Anexos	148,8	372
24	Casa Lar	4,8	10
25	Presídio	3,2	8
26	Rede Feminina de Combate ao Câncer	4,2	10
27	Arquivo	11,2	18
28	UPA	48	120
Total:		616,8	1478

No cenário de raio de até 3 km, foi simulado um ponto de referência situado em região abrangida pelo perímetro analisado, sendo este adotado exclusivamente para fins comparativos, sem qualquer vinculação a imóvel específico, servindo apenas como parâmetro técnico de análise da localização e dos impactos logísticos correspondentes.

- Raio de 3 Km. Origem: R. Antônio Osório, 173 - Martello, Caçador - SC, 89500-000:

Nº	Unidade / Destino	Km percorridos ida e volta (mês)	Tempo acumulado (min)
1	UBS Central (Unidade Sanitária)	75,6	180
2	UBS Bom Jesus	36	66
3	UBS Bom Sucesso	35	80
4	UBS Dr. César Pereira – CAIC	14,4	48
5	Centro de Especialidades Odontológicas	0	0
6	Laboratório Municipal	41	100
7	Ambulatório de Especialidades	0	0

8	UBS Jonas Ramos	32,8	80
9	UBS Castelhano	39,6	60
10	UBS Martello	3,5	20
11	UBS Morada do Sol	3,4	8
12	UBS Municípios	43,2	84
13	UBS Nossa Senhora da Salete	47,4	78
14	UBS Santa Catarina	79,8	182
15	UBS Rancho Fundo	19,8	48
16	UBS Ulysses Guimarães	15,6	42
17	UBS Taquara Verde	0	0
18	Ônibus Expresso Saúde	0	0
19	Vigilância Sanitária e Epidemiológica	23,6	44
20	CAPS II	0	0
21	CAPS AD	0	0
22	Mãe Caçadorense	0	0
23	SMS e Anexos	254,2	620
24	Casa Lar	9	18
25	Presídio	5,2	12
26	Rede Feminina de Combate ao Câncer	8,4	18
27	Arquivo	12,4	20
28	UPA	93	240
Total:		892,9	2048

Comparativos:

Critério	Distância percorrida (Km) ida e volta mensal	Distância percorrida (Km) ida e volta anual	Comparação / Desvantagem operacional
Raio de 1 Km	551,3	6615,6	Cenário-base (menor impacto operacional)
Raio de 2 Km	616,8	7401,6	+65,5 km/mês e +786,0 km/ano em relação ao raio de 1 km (+11,9%), implicando maior tempo de deslocamento, consumo de combustível, desgaste veicular e custo operacional.
Raio de 3 Km	892,9	10714,8	+341,6 km/mês e +4.099,2 km/ano em relação ao raio de 1 km (+62,0%), representando impacto operacional expressivo na logística de distribuição e deslocamentos administrativos.

Critério	Tempo de deslocamento (min) ida e volta mensal	Tempo de deslocamento (min) ida e volta anual	Comparação / Desvantagem operacional

Raio de 1 km	1370	16440	Cenário-base (menor impacto operacional)
Raio de 2 km	1478	17736	+108 min/mês (≈ 1h48min) e +1.296 min/ano (≈ 21h36min), equivalente a +7,9% em relação ao raio de 1 km.
Raio de 3 km	2048	24576	+678 min/mês (≈ 11h18min) e +8.136 min/ano (≈ 135h36min), equivalente a +49,5% em relação ao raio de 1 km.

Conclusão:

A análise comparativa dos cenários hipotéticos demonstra que a localização do imóvel dentro de um raio de até 1 km da Secretaria Municipal de Saúde apresenta o melhor desempenho logístico e operacional, configurando o cenário de menor impacto em deslocamentos e tempo de operação.

Em comparação ao cenário-base, imóveis situados em raio de até 2 km representam acréscimo aproximado de 11,9% na quilometragem percorrida e 7,9% no tempo de deslocamento acumulado, enquanto imóveis situados em raio de até 3 km implicam aumento de aproximadamente 62,0% na distância percorrida e 49,5% no tempo operacional, equivalentes a 4.099,2 km adicionais por ano e 135h36min anuais de deslocamento.

Não obstante os resultados comparativos apontarem maior eficiência operacional para imóveis situados no raio de até 1 km, verificou-se que imóveis localizados dentro do perímetro de até 2 km da Secretaria Municipal de Saúde, quando inseridos nos bairros Centro, Berger, Alto Bonito e Bello, também podem apresentar desempenho logístico compatível com as necessidades operacionais da Administração, desde que, no caso concreto, demonstrem centralidade funcional e ausência de prejuízo operacional relevante na distribuição de insumos e nos deslocamentos administrativos.

Os resultados evidenciam que o afastamento da área central de logística ocasiona incremento relevante de custos indiretos, maior tempo improdutivo em trânsito, aumento do consumo de combustível, desgaste da frota e redução da eficiência operacional na distribuição de insumos às unidades de saúde.

Diante disso, conclui-se tecnicamente pela necessidade de priorização de imóvel situado em região de centralidade logística compatível, preferencialmente dentro de raio de até 1 km da Secretaria Municipal de Saúde, como medida de eficiência administrativa.

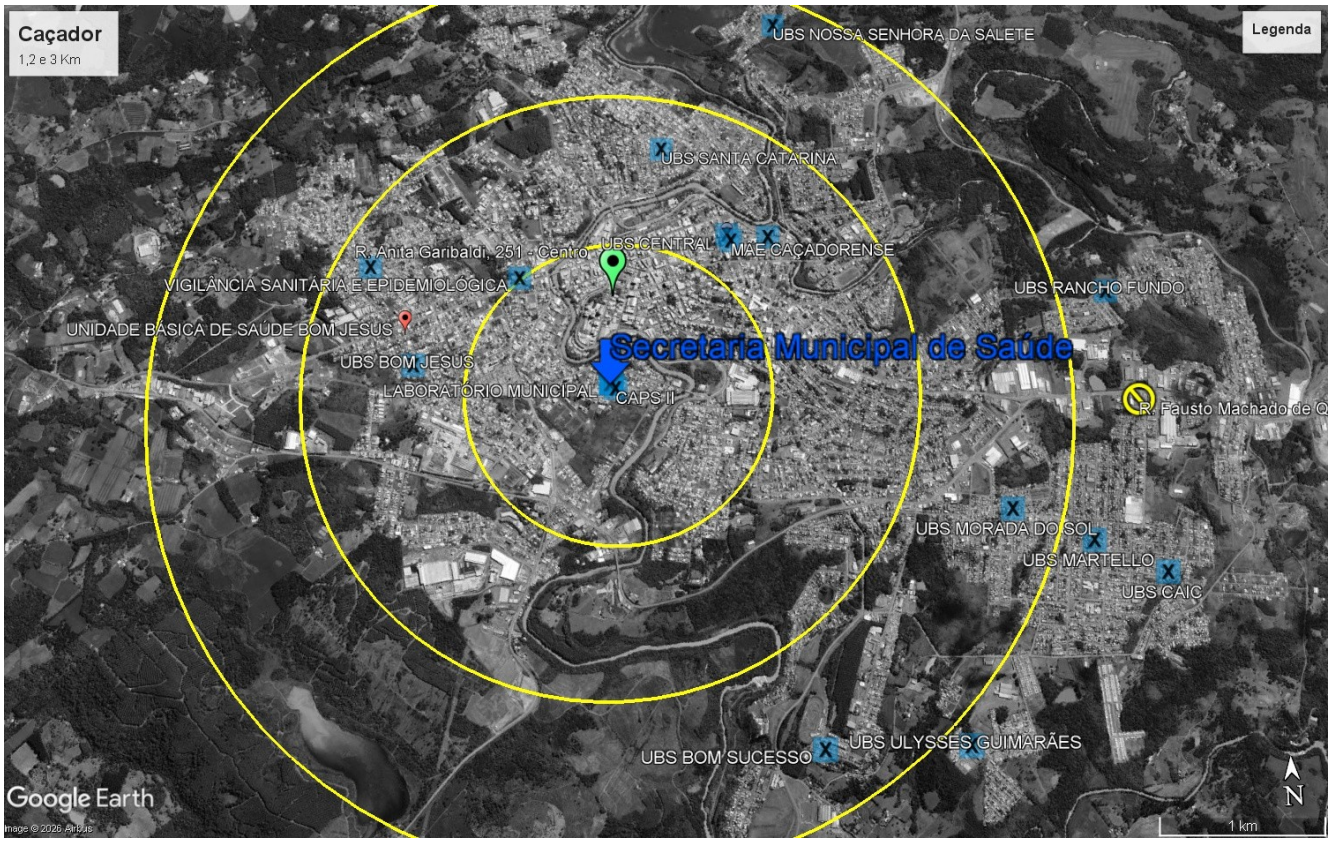
6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1. O preço estimado foi definido com base em pesquisa de mercado realizada mediante consulta a sites especializados de imobiliárias.

Foram identificados dois barracões em Caçador com a metragem mínima necessária:

- Imóvel 1: Rua Anita Garibaldi, 251, Centro, Caçador/SC. 760 m². R$ 17.760,00.
- Imóvel 2: Rua Fausto Machado de Quadros, 117, Martello, Caçador/SC. 1030 m². R$ 13.000,00.

Diante da necessidade administrativa de se estabelecer o almoxarifado em região central, e próximo à Secretaria de Saúde, foram desenhados 3 (três) círculos com raios de 1 km, 2 km e 3 km, tendo como centro a Secretaria Municipal de Saúde:



A pesquisa preliminar de mercado identificou dois imóveis com metragem potencialmente compatível com a necessidade administrativa. Contudo, verificou-se que o Imóvel 2 situado no Martello não atende aos requisitos mínimos relacionados à localização logística e à centralidade administrativa necessárias ao adequado funcionamento do almoxarifado e oficina de reparos da Secretaria Municipal de Saúde.

Nesse contexto, constatou-se que apenas o Imóvel 1 encontrava-se inserido na região delimitada, compatível com as necessidades operacionais identificadas, ao passo que o Imóvel 2, embora apresentasse metragem compatível, localiza-se em região considerada logisticamente menos eficiente para atendimento da demanda administrativa, especialmente em razão da maior distância da área central e da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde.

A exclusividade por imóveis inseridos na região delimitada decorre das seguintes necessidades administrativas:

- Centralidade necessária para a logística de distribuição de materiais e insumos a todos os estabelecimentos de saúde municipais, otimizando o tempo de resposta e os custos de deslocamento.
- Proximidade do almoxarifado à gestão administrativa da Secretaria de Saúde para supervisão presencial do fluxo de estoques, agilidade na conferência de materiais recebidos e facilitação da comunicação direta entre as equipes de suprimentos e os gestores da pasta.
- Proximidade da equipe de manutenção predial à gestão da Secretaria de Saúde para supervisão imediata das ordens de serviço, agilidade no deslocamento para reparos nas unidades de saúde e monitoramento direto do cronograma de manutenções prediais.

Não obstante a prospecção preliminar realizada, entende-se necessária a realização de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário, com a finalidade de ampliar a competitividade, identificar outros imóveis potencialmente aptos e assegurar maior vantajosidade à Administração Pública, evitando-se restrições indevidas à participação de interessados.

O valor mensal preliminarmente identificado para locação corresponde a R$ 17.760,00 (dezessete mil, setecentos e sessenta reais), resultando em valor estimado anual de R$ 213.120,00 (duzentos e treze mil, cento e vinte reais) para o período de 12 (doze) meses.

Soma-se a isso o custo associado ao Contrato nº 56/2024 - MULTI, contratado Patrimonial Segurança Ltda, de 2 (duas) câmeras de monitoramento, valor anual: R$ 2.131,68 e alarme, valor anual: R$ 3.144,00, que engloba

o valor total da solução.

Ressalta-se, contudo, que o valor definitivo da contratação será apurado após a seleção do imóvel potencialmente apto, mediante licitação ou contratação direta, mediante avaliação prévia do bem (Laudo de Avaliação do Imóvel), considerando suas características, estado de conservação, valor de mercado e custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização pela Administração.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução abrange a contratação da locação de um imóvel situado em área central de Caçador/SC, conforme os requisitos estabelecidos neste estudo, para a instalação do almoxarifado e oficina de manutenção.

Ademais, a adoção do modelo de locação tradicional melhor atende à necessidade administrativa, uma vez que o Município já possui contratos administrativos vigentes para os serviços acessórios de limpeza e vigilância.

Para viabilizar essa contratação, deve ser publicado um edital de chamamento público, com o objetivo de identificar no mercado imobiliário as opções de imóveis disponíveis para a Administração.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

8.1. O objeto a ser contratado é um item único e indivisível. A natureza da locação do imóvel exige que a contratação seja realizada de forma única, sem a possibilidade de parcelamento do objeto.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Os resultados pretendidos com a contratação são:

I. Garantir o armazenamento correto de insumos médicos, hospitalares e odontológicos, mobiliários, equipamentos, materiais de escritório, alimentos não perecíveis e água mineral, evitando perdas, avarias ou deterioração por falta de condições adequadas.

II. Otimizar a logística de distribuição, centralizando as entregas aos estabelecimentos de saúde, reduzindo custos com transporte e combustível, além de agilizar o abastecimento das unidades.

III. Implementar uma oficina de manutenção, permitindo pequenos reparos em equipamentos e materiais de uso na saúde, evitando descarte desnecessário e prolongando a vida útil dos recursos disponíveis.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. As providências necessárias para o prosseguimento do feito consistem na elaboração do Termo de Referência, da minuta do Edital e da minuta do Contrato, com base nas diretrizes estabelecidas neste estudo, e o posterior encaminhamento para análise e aprovação jurídica. A pesquisa de preços e o levantamento de mercado que fundamentam este estudo encontram-se anexos ao processo.

10.2. Para viabilizar a correta fiscalização e gestão contratual, a Administração adotará as seguintes medidas antes do início da execução dos serviços:

a) Designar formalmente, por meio de portaria, o servidor do quadro de pessoal que atuará como fiscal técnico e administrativo do contrato.

b) Reajustar a contratação dos serviços de monitoramento eletrônico com equipes de atendimento 24 horas, instalação, manutenção, sistema eletrônico de alarmes e CFTV com software analítico e vigilância orgânica armada para o novo imóvel.

c) Providenciar a extinção do contrato de locação do imóvel atualmente destinado ao almoxarifado.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

11.1. São contratações correlatas/interdependentes que podem impactar a solução escolhida ou serem por ela impactadas:

I. Contratação de serviços de monitoramento eletrônico com equipes de atendimento 24 horas, instalação, manutenção, sistema eletrônico de alarmes e CFTV com software analítico e vigilância orgânica armada. Contrato nº 56/2024 - MULTI, contratado Patrimonial Segurança Ltda.

II. Contratação de empresa especializada em serviços de instalação, limpeza, manutenção preventiva e corretiva de eletrônicos (ar-condicionado), com aplicação de peças.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Impactos ambientais: Garantia da acessibilidade nas edificações sob sua administração ou utilização.

12.2. Medida mitigadora: Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. A contratação mostra-se viável sob os aspectos técnico, operacional e econômico, encontrando amparo no XIII do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, condicionado à realização prévia de chamamento público de prospecção imobiliária.

Caçador, 26 de maio de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
MARCOS FERRAREZE GODINHO
Data: 26/05/2026 14:12:44-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Marcos Ferrareze Godinho
Gerente de Almoxarifado e
Controle de Materiais

Terreno à venda, 440 m² por R$ 530.000,00 - Centro - Caçador/SC

TE0122-STF





R$ 530.000

440 m²

Venda

~~R$ 690.000~~ R$ 530.000
R$ 1.205/m²

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 440 m² à venda em Caçador - SC

440 m²
Área total

Apresentamos um terreno comercial de 440 m², localizado no coração da cidade, ideal para quem busca investir em um ponto verdadeiramente estratégico.

Área total: 440 m²

Localização: Centro da cidade, com fácil acesso às principais vias, próximo a comércios, serviços e transporte público

Valor de oportunidade: R$ 530.000,00

Valor de tabela: R$ 690.000,00

Este terreno se destaca pelo excelente potencial comercial, sendo perfeito tanto para a construção de um novo empreendimento quanto para a expansão de um negócio já existente. Sua localização privilegiada garante alta visibilidade e intenso fluxo de pessoas, fatores essenciais para o sucesso de qualquer atividade comercial.

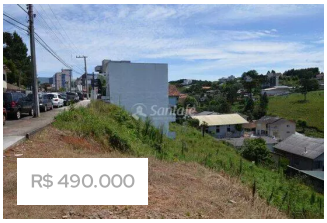
Uma oportunidade rara, com valor abaixo da tabela, pensada para investidores atentos e empreendedores que buscam retorno e valorização.

Entre em contato conosco para mais informações e agende uma visita. Essa pode ser a base do seu próximo grande negócio.

Características

Pavimentação

Já viu estes imóveis?



CRECI: 3589-J

Matriz

Rua Victor Baptista Adami, 32
- Sl 03
Centro
Caçador/SC

(49) 98841-9900
(49) 3202-4396

Horário de funcionamento
Horários de Seg a Sex:
Manhã - 9:00h às 12:00h
Tarde - 13:30h às 18:00h

Precisa de um horário especial?
Agende com seu corretor!

CRECI: 3589-J

Descubra outras possibilidades de imóveis

Apartamentos à venda em Caçador

Áreas à venda em Caçador

Prédios à venda em Caçador

Apartamentos duplex à venda em Caçador

Casas para alugar em Caçador

Casas à venda em Caçador

Terrenos à venda em Caçador

Terrenos novos em Caçador

Salas para alugar em Caçador

Salas à venda em Caçador

Sítios à venda em Caçador

Chácaras à venda em Caçador

Bairros mais populares

Centro - Caçador

Berger - Caçador

Loteamento Contestado - Caçador

Martello - Caçador

Bom Jesus - Caçador

Der - Caçador

Dos Municípios - Caçador

Municipios - Caçador

Reunidas - Caçador

Sorgato - Caçador

Taquara Verde - Caçador

Cidades mais populares

Caçador

Videira

Facilitado por
Kenlo

Terreno à venda, 392 m² por R$ 490.000,00 - Centro - Caçador/SC

TE0020-STF





R$ 490.000

392 m²

Venda	**R$ 490.000** R$ 1.250/m²
IPTU	R$ 1.525/ano

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 392 m² à venda em Caçador - SC

392 m²
Área total

14x28
Dimensão do terreno

Ideal para construção de prédio!

Terreno urbano sem benfeitoria, com 392 m², com 14 m de frente por 28 m lateral.

O TERRENO JÁ POSSUI UM PROJETO DE CONSTRUÇÃO O QUAL FOI PAGO CERCA DE 20 MIL REAIS (projeto com cerca de 1.400 m²), NA COMPRA DO TERRENO VOCÊ GANHA O PROJETO!

O projeto possui 7 pavimentos!

Sendo disposto da seguinte maneira:

- 2 apartamentos no subsolo com aproximadamente 95 m² cada;
- 2 salas comerciais no nível da rua com estacionamento próprio;
- Pavimento garagens com capacidade para 8 vagas;
- 2 apartamentos no 1° pavimento com aproximadamente 95 m² cada;
- 1 apartamento no 2° pavimento com aproximadamente 186 m²;
- Amplo terraço com salão de festas e ofurô.

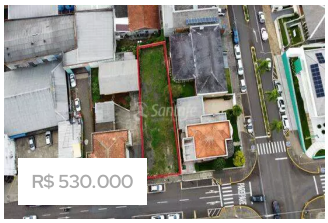
Terreno praticamente em frente a empresa Reunidas! Localização nobre!

NÃO PERCA TEMPO, FAÇA JÁ SUA PROPOSTA!

Características

Pavimentação

Já viu estes imóveis?



CRECI: 3589-J

Matriz

Rua Victor Baptista Adami, 32
- SI 03
Centro
Caçador/SC

(49) 98841-9900
(49) 3202-4396

Horário de funcionamento
Horários de Seg a Sex:
Manhã - 9:00h às 12:00h
Tarde - 13:30h às 18:00h

Precisa de um horário especial?
Agende com seu corretor!

CRECI: 3589-J

Descubra outras possibilidades de imóveis

Apartamentos à venda em Caçador

Áreas à venda em Caçador

Prédios à venda em Caçador

Apartamentos duplex à venda em Caçador

Casas para alugar em Caçador

Casas à venda em Caçador

Terrenos à venda em Caçador

Terrenos novos em Caçador

Salas para alugar em Caçador

Salas à venda em Caçador

Sítios à venda em Caçador

Chácaras à venda em Caçador

Bairros mais populares

Centro - Caçador

Berger - Caçador

Loteamento Contestado - Caçador

Martello - Caçador

Bom Jesus - Caçador

Der - Caçador

Dos Municípios - Caçador

Municipios - Caçador

Reunidas - Caçador

Sorgato - Caçador

Taquara Verde - Caçador

Cidades mais populares

Caçador

Videira

Facilitado por
Kenlo

Uma joia verde em meio a cidade | 1.350 m² em localização privilegiada

TE0110-STF





R$ 2.100.000

1.350 m²

Venda

R$ 2.100.000
R$ 1.556/m²

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 1.350 m² à venda em Caçador - SC

1.350 m²
Área total

Uma joia verde em meio a cidade.

Confira esse terreno ímpar em uma localização absurdamente privilegiada no Centro de Caçador/SC

São 1.350 m² prontos para desenvolver aquele projeto diferenciado reverenciando a natureza.

Confira agora mesmo, entre em contato!

Características

Pavimentação

CRECI: 3589-J

Matriz

Rua Victor Baptista Adami, 32
- Sl 03
Centro
Caçador/SC

(49) 98841-9900
(49) 3202-4396

Horário de funcionamento
Horários de Seg a Sex:
Manhã - 9:00h às 12:00h
Tarde - 13:30h às 18:00h

Precisa de um horário especial?
Agende com seu corretor!

CRECI: 3589-J

Descubra outras possibilidades de imóveis

Apartamentos à venda em Caçador

Áreas à venda em Caçador

Prédios à venda em Caçador

Apartamentos duplex à venda em Caçador

Casas para alugar em Caçador

Casas à venda em Caçador

Terrenos à venda em Caçador

Terrenos novos em Caçador

Salas para alugar em Caçador

Salas à venda em Caçador

Sítios à venda em Caçador

Chácaras à venda em Caçador

Bairros mais populares

Centro - Caçador

Berger - Caçador

Loteamento Contestado - Caçador

Martello - Caçador

Bom Jesus - Caçador

Der - Caçador

Dos Municípios - Caçador

Municipios - Caçador

Reunidas - Caçador

Sorgato - Caçador

Taquara Verde - Caçador

Cidades mais populares

Caçador

Videira

Facilitado por

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de Dezembro/2025, para ser usado em Janeiro/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.730,64
PP-4	2.485,79
R-8	2.353,76
PIS	1.898,13

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.269,57
PP-4	3.031,55
R-8	2.677,59
R-16	2.584,97

PADRÃO ALTO	
R-1	3.979,95
R-8	3.174,28
R-16	3.330,37

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.069,09
CSL-8	2.671,56
CSL-16	3.565,39

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.245,52
CSL-8	2.893,78
CSL-16	3.849,18

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.912,15
GI	1.500,27