



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal de Saúde
Departamento de Planejamento e Licitações

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 05050558.000065/2025-71

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde atualmente dispõe de prédios utilizados para o armazenamento de insumos, medicamentos e equipamentos, entretanto, esses espaços não atendem mais de forma adequada às necessidades operacionais e logísticas da pasta. O crescimento da demanda, a ampliação dos serviços de saúde e a necessidade de uma estrutura mais eficiente para a organização e distribuição desses materiais tornaram imprescindível a locação de um imóvel que possua as condições estruturais adequadas para garantir a segurança, a acessibilidade e a eficiência no gerenciamento dos estoques.

O Almoxarifado Central, a Coordenação de Assistência Farmacêutica e o setor de Patrimônio desempenham atividades essenciais para o controle, armazenamento e distribuição dos materiais utilizados nas unidades de saúde do município. Para que essas funções sejam executadas de maneira eficaz, é necessário um espaço com infraestrutura compatível, que permita a armazenagem segura e a logística eficiente dos insumos e equipamentos, além de garantir condições sanitárias adequadas.

Os imóveis atualmente utilizados apresentam limitações como espaço insuficiente, dificuldade de acesso para transporte e distribuição, ausência de ventilação adequada e falta de estrutura para a organização eficiente dos estoques. Esses fatores podem comprometer a integridade dos materiais armazenados, dificultar a rastreabilidade e aumentar o risco de perdas e desperdícios, impactando diretamente na continuidade dos serviços de saúde.

Diante desse cenário, torna-se necessária a locação de um imóvel que atenda aos seguintes critérios: localização estratégica para facilitar o abastecimento das unidades de saúde, infraestrutura física adequada para armazenamento e distribuição, acessibilidade, segurança patrimonial e conformidade com as normas sanitárias e de vigilância sanitária.

Considerando que as características de instalação e localização do imóvel condicionam sua escolha, a contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, conforme prevê o artigo 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. Essa solução visa assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Saúde, garantindo um ambiente adequado para o armazenamento e a distribuição dos insumos essenciais à rede pública de saúde.

2. ÁREA REQUISITANTE

Diretora Administrativa.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente demanda está contemplada no Plano de Contratações Anual (PCA) da Secretaria Municipal de Saúde para o exercício de 2025, contemplada no grupo/classe 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO (itens 13 e 36), disponível por meio do link [Portal Nacional de Contratações Públicas](#).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deve atender aos seguintes requisitos mínimos:

a) **Área mínima** compatível com a necessidade de armazenagem e logística, estimada

em 1.900m².

- b) **Localização estratégica** que facilite o acesso de veículos para carga e descarga de insumos, preferencialmente próximo à sede da Secretaria Municipal de Saúde;
- c) Infraestrutura com **instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias adequadas**;
- d) **Pé-direito e ventilação adequados** para armazenamento de materiais;
- e) Sistema de **segurança patrimonial** (portões, fechaduras e estrutura para instalação de câmeras, se necessário);
- f) **Acessibilidade**, atendendo à legislação vigente (Normas da ABNT e Lei de Acessibilidade);

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Locação de **01 (um) imóvel** com metragem e estrutura compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram realizadas consultas no mercado local para identificação de imóveis disponíveis, sendo avaliados critérios como **localização, infraestrutura, segurança, acessibilidade e valor de locação**.

Os seguintes aspectos foram considerados na pesquisa de mercado:

- a) Disponibilidade de imóveis compatíveis com os requisitos da Secretaria;
- b) Valores médios praticados na região para imóveis com características semelhantes;
- c) Condições contratuais e exigências dos proprietários.

A escolha do imóvel será baseada em **laudo técnico e avaliação de mercado** que demonstre a compatibilidade do preço praticado com os valores de mercado.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da locação será fundamentada em **avaliação imobiliária** realizada por profissional habilitado, considerando os preços praticados no mercado para imóveis com características equivalentes.

A contratação será formalizada **por meio de inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, II, da Lei nº 14.133/2021**, demonstrando-se que as características de instalação e localização do imóvel condicionam sua escolha.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na locação de imóvel com características adequadas para a instalação do Almoxarifado Central, Coordenação de Assistência Farmacêutica e Patrimônio, garantindo um espaço seguro e organizado para armazenamento e distribuição de insumos.

A escolha do imóvel será baseada nos critérios técnicos e operacionais mencionados, assegurando que a estrutura física atenda às necessidades da Secretaria e permita a execução eficiente das atividades.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução não será parcelada, pois a locação de um único imóvel atenderá integralmente à necessidade da Secretaria. A fragmentação da solução comprometeria a logística e a eficiência operacional, além de aumentar os custos administrativos e de gestão.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel adequado, espera-se garantir um espaço apropriado para a armazenagem e gestão eficiente dos insumos, medicamentos e equipamentos da Secretaria Municipal de Saúde, proporcionando melhoria na logística de distribuição para as unidades de saúde, redução de perdas e desperdícios, otimização do controle patrimonial e maior segurança sanitária e operacional. Além disso, a centralização e organização do estoque contribuirão para a eficiência na gestão dos recursos públicos e

para a continuidade dos serviços de saúde ofertados à população.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para viabilizar a contratação, serão adotadas providências prévias essenciais, como a realização de laudo de avaliação imobiliária para garantir que o valor da locação esteja compatível com os preços de mercado, vistoria técnica para verificar a adequação do imóvel às necessidades da Secretaria, parecer jurídico para validar a fundamentação da inexigibilidade da licitação, além da previsão orçamentária necessária para assegurar a disponibilidade de recursos para a execução do contrato. Essas medidas garantirão que o processo ocorra com segurança jurídica, transparência e alinhamento com os princípios da administração pública.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas diretamente vinculadas a este processo.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação do imóvel não gera impactos ambientais significativos. Contudo, será exigido que o espaço atenda às normas ambientais e sanitárias vigentes, garantindo gestão adequada de resíduos e eficiência energética.

14. ANÁLISE DE RISCO

Os principais riscos identificados e as medidas preventivas adotadas estão detalhados na **Análise de Risco** do processo, sendo as principais ações de mitigação:

- a) **Garantia da adequação estrutural do imóvel antes da ocupação;**
- b) **Definição clara das obrigações do locador e do locatário no contrato;**
- c) **Previsão orçamentária adequada para evitar atrasos nos pagamentos;**
- d) **Plano de contingência para realocação em caso de rescisão contratual.**

A viabilidade da contratação está **condicionada à comprovação da necessidade do imóvel e à adequação do valor locatício aos preços de mercado**, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar **demonstra a necessidade, viabilidade e regularidade da locação do imóvel** para atender à demanda da Secretaria Municipal de Saúde. A contratação será realizada com base na inexigibilidade de licitação (art. 74, II, da Lei nº 14.133/2021), garantindo que o espaço locado atenda plenamente às necessidades administrativas e operacionais, assegurando eficiência e economicidade na gestão dos recursos públicos.

Marabá - PA, 12 de fevereiro de 2025.

Documento assinado eletronicamente

Gisleide Alves de Sousa
Diretora Administrativa

Documento assinado eletronicamente

Zenaide de Moraes Fernandes
Coordenadora de Almoxarifado

Documento assinado eletronicamente

Ermínio Abreu Furtado

Coordenador de Patrimônio

Documento assinado eletronicamente

Mariana Costa de Souza

Coordenadora de Licitação e Compras

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

Documento assinado eletronicamente

Werbert Ribeiro Carvalho

Secretário Municipal de Saúde de Marabá



Documento assinado eletronicamente por **Gisleide Alves de Sousa, Diretora Administrativa**, em 12/02/2025, às 18:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Zenaide de Moraes Fernandes, Coordenadora de Almoxarifado**, em 13/02/2025, às 09:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ermínio De Abreu Furtado, Coordenador de Patrimônio**, em 14/02/2025, às 14:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Mariana Costa de Souza, Coordenadora de Licitações e Compras**, em 11/04/2025, às 17:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Werbert Ribeiro Carvalho, Secretário Municipal de Saúde**, em 11/04/2025, às 17:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0394292** e o código CRC **B67D3D70**.

Rod. Transamazônica, Sn, Agropolis do Incra - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-620

compras.sms@maraba.pa.gov.br, 33230345 - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 05050558.000065/2025-71

SEI nº 0394292