



SEMUS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAIOSES

CNPJ Nº 11.756.002/0001-21
Rua 07 de Setembro S/Nº Bairro: Centro – Araioses-MA.
CEP Nº 65570-000



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

1.1 O presente estudo refere-se à necessidade da Locação do imóvel para instalação e funcionamento de Depósito para atendimento da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS, visto que o município não possui imóveis vazios para tal finalidade.

1.2 A necessidade estratégica da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS em dispor de um espaço físico centralizado, seguro e logisticamente adequado para o armazenamento de materiais e insumos, tendo uma localização privilegiada na área central otimiza o fluxo de recebimento e distribuição de materiais para a rede de saúde municipal, garantindo agilidade no abastecimento, a devida conservação dos produtos conforme as normas sanitárias e a desoneração dos espaços de atendimento direto ao público.

1.3 A contratação será realizada em conformidade com as normas e regulamentações vigentes, especialmente na forma do disposto no Artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n.º 8.245/1991 e suas alterações posteriores, garantindo a transparência, eficiência e legalidade no processo de aquisição.

2. OBJETIVOS

2.1. Objetivo Geral: A locação do imóvel na Rua 28 de Julho, s/n.º, Centro, CEP 65.570-000 atende ao objetivo estratégico da Secretaria Municipal de Saúde de ampliar a capacidade de armazenamento, organização e distribuição de insumos essenciais para a população do município.

2.2. Objetivos Específicos: A instalação de um depósito visa otimizar a infraestrutura logística local por meio de:

✓ **Logística e Distribuição Eficiente:** Centralizar o armazenamento de equipamentos e insumos, permitindo abastecer com mais agilidade as Unidades Básicas de Saúde e o Hospital Municipal;

✓ **Preservação de Insumos:** Garantir um ambiente seguro, coberto e adequado, livre de umidade e calor excessivo, para a guarda correta de produtos de saúde, seguindo as normas da vigilância sanitária;

✓ **Economia para o Erário:** Ocupar um espaço amplo e adequado na região central de Araioses minimiza custos operacionais com transporte e garante o pleno funcionamento da rede municipal, beneficiando a saúde pública da microrregião do Baixo Parnaíba.



SEMUS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAIOSES



CNPJ Nº 11.756.002/0001-21
Rua 07 de Setembro S/Nº Bairro: Centro – Araioses-MA.
CEP Nº 65570-000

3. JUSTIFICATIVA

3.1 A instalação de um depósito visa otimizar a infraestrutura logística local por meio da centralização do armazenamento de equipamentos e insumos, permitindo abastecer com mais agilidade as Unidades Básicas de Saúde e o Hospital Municipal. Além disso, garante um ambiente seguro, coberto e adequado, livre de umidade e calor excessivo, para a guarda correta de produtos de saúde, seguindo as normas da vigilância sanitária. Por fim, a ocupação de um espaço amplo e adequado na região central de Araioses minimiza custos operacionais com transporte e gera economia para o erário, garantindo o pleno funcionamento da rede municipal e beneficiando a saúde pública da microrregião do Baixo Parnaíba.

3.2 O imóvel deverá ser selecionado estrategicamente após análise técnica e mercadológica, destacando-se pelos seguintes fatores:

- ✓ **Localização Estratégica:** Situado no Centro de Araioses - MA, o que facilita o fluxo de carga e descarga, além de otimizar o tempo de transporte e distribuição dos materiais para todas as regiões do município;
- ✓ **Instalações Adequadas:** O prédio apresenta dimensões, divisórias, ventilação e condições estruturais que atendem às normas sanitárias vigentes para o armazenamento seguro de medicamentos e insumos de saúde;
- ✓ **Inexistência de Bens Públicos Disponíveis:** A administração municipal não dispõe, no momento, de imóvel próprio vago na região central que supra o tamanho e as especificidades técnicas exigidas para esta finalidade.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1 A presente contratação fundamenta-se nos seguintes dispositivos legais:

- ✓ Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública, em especial aos seus artigos 72 e 74, inciso V;
- ✓ Lei Federal n.º 8.245, 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre a regulamentação das locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- ✓ Demais normativas aplicáveis à gestão contratual e à Administração Pública.

5. BENEFÍCIOS ESPERADOS

5.1 Os principais benefícios esperados com essa contratação incluem:

- ✓ **Armazenamento Seguro:** Centralização e guarda adequada de insumos médicos;
- ✓ **Logística Eficiente:** Agilidade na distribuição para postos de saúde;
- ✓ **Controle de Estoque:** Melhor fiscalização de insumos e equipamentos;
- ✓ **Preservação de Bens:** Espaço físico estruturado contra perdas e danos.



SEMUS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAIOSES



CNPJ Nº 11.756.002/0001-21
Rua 07 de Setembro S/Nº Bairro: Centro – Araioses-MA.
CEP Nº 65570-000

6. ESTIMATIVA DE CUSTOS

6.1 O valor do aluguel mensal será balizado por meio de laudo de avaliação prévia realizado por engenheiro civil do quadro de funcionários do município e deverá mostra-se compatível com a realidade do mercado imobiliário local para prédios comerciais e de armazenamento na região central de Araioses - MA, atestando a vantajosidade econômica para o erário público.

7. VIABILIDADE DO PARCELAMENTO

7.1 Não aplicável, em razão das características da contratação, por ser item único e indivisível, não há o que se falar de parcelamento do objeto.

8. MEDIDAS DE CONTROLE

8.1. Com o objetivo de maximizar os benefícios da contratação e mitigar possíveis desafios, serão implementadas as seguintes medidas:

- ✓ **Avaliação de Propostas:** Realizar uma análise criteriosa das propostas de locação, considerando preço, localização e condições do imóvel;
- ✓ **Inspeção do Imóvel:** Verificar as condições estruturais e de segurança do imóvel antes da assinatura do contrato;
- ✓ **Contrato Detalhado:** Elaborar um contrato que especifique todas as responsabilidades, prazos e condições de uso do imóvel;
- ✓ **Monitoramento Contínuo:** Estabelecer um acompanhamento regular das condições do imóvel e das necessidades da base.

9. PLANILHA

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD
1	Locação de imóvel para instalação e funcionamento de Depósito para atendimento da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS.	MÊS	12

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS E PARECER

10.1 A necessidade da Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS em dispor de um espaço físico centralizado, seguro e logisticamente adequado para o armazenamento de materiais e insumos, tendo uma localização privilegiada na área central otimizando o fluxo de recebimento e distribuição de materiais para a rede de saúde municipal, garantindo agilidade no abastecimento, a devida conservação dos produtos conforme as normas sanitárias e a desoneração dos espaços de atendimento direto ao público.



SEMUS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAIOSES



CNPJ Nº 11.756.002/0001-21
Rua 07 de Setembro S/Nº Bairro: Centro – Araioses-MA.
CEP Nº 65570-000

10.2 A instalação de um depósito visa otimizar a infraestrutura logística local por meio da centralização do armazenamento de equipamentos e insumos, permitindo abastecer com mais agilidade as Unidades Básicas de Saúde e o Hospital Municipal. Além disso, garante um ambiente seguro, coberto e adequado, livre de umidade e calor excessivo, para a guarda correta de produtos de saúde, seguindo as normas da vigilância sanitária. Por fim, a ocupação de um espaço amplo e adequado na região central de Araioses minimiza custos operacionais com transporte e gera economia para o erário, garantindo o pleno funcionamento da rede municipal e beneficiando a saúde pública da microrregião do Baixo Parnaíba.

10.3 A contratação será realizada em conformidade com as normas e regulamentações vigentes, especialmente na forma do disposto no Artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n.º 8.245/1991 e suas alterações posteriores, garantindo a transparência, eficiência e legalidade no processo de aquisição.

10.4 Dessa forma, recomenda-se a continuidade do processo licitatório, na modalidade de inexigibilidade acompanhando as próximas etapas para garantir a implementação eficiente e responsável da locação, maximizando os benefícios e assegurando a gestão responsável dos recursos públicos.

Araioses - MA, 25 de Maio de 2026.

Atenciosamente,

ALESSANDRA DE
FREITAS

FERREIRA:2643299280

0

Assinado de forma digital por

ALESSANDRA DE FREITAS

FERREIRA:26432992800

Dados: 2026.05.25 09:13:29

-03'00'

ALESSANDRA DE FREITAS FERREIRA

Portaria Nº 004/2025

Secretária Municipal de Saúde