



## MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

**SECRETARIA DEMANTANTE:** Secretaria Municipal de Saúde

**1. OBJETO:** Locação de imóvel destinado à instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, do Município de Frederico Westphalen/RS.

**2. JUSTIFICATIVA:** A presente Inexigibilidade de Licitação tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, unidade responsável pelo atendimento especializado a pessoas em sofrimento psíquico ou com transtornos mentais. O CAPS desempenha funções essenciais como acolhimento, acompanhamento continuado, atendimento multiprofissional, oficinas terapêuticas, visitas domiciliares e suporte às famílias, sendo indispensável que funcione em estrutura física adequada, segura e acessível. Para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços, é imprescindível que o imóvel disponibilize salas individuais (psicologia, psiquiatria, serviço social, enfermagem), ambientes para oficinas terapêuticas, espaço para triagem e acolhimento, além de área externa ou ambiente apropriado para atividades terapêuticas, assegurando privacidade, ventilação, iluminação e acessibilidade em conformidade com as normas sanitárias e estruturais aplicáveis. O imóvel atualmente utilizado pelo CAPS não apresenta condições adequadas para atender às exigências técnicas e normativas necessárias ao pleno funcionamento da unidade, seja por limitações estruturais, espaço insuficiente, impossibilidade de adaptações ou não conformidade com requisitos legais e sanitários. Essa realidade compromete a segurança, o conforto e o atendimento ofertado à população, além de dificultar o trabalho dos profissionais. Foi realizada análise do patrimônio municipal e consulta aos setores responsáveis, constatando-se a inexistência de imóvel público disponível que atenda às necessidades específicas do serviço. A realização de reformas ou adaptações em prédios públicos existentes mostrou-se inviável, seja por custos elevados, indisponibilidade de espaço adequado ou pela impossibilidade de interrupção das atividades assistenciais durante as obras. Diante desse cenário, a locação de imóvel configura-se como a solução mais eficiente, célere e economicamente viável, garantindo: ambiente seguro, acolhedor e compatível com as especificidades do CAPS; manutenção de condições adequadas de trabalho aos profissionais da saúde mental; prevenção de descontinuidade dos serviços essenciais; redução de despesas com reformas extensas ou adaptações incompatíveis em imóveis inadequados. A contratação será formalizada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista que a escolha do imóvel depende de condições técnicas específicas que tornam inviável a competição, já que imóveis possuem características particulares que não permitem comparação objetiva em certame competitivo. Assim, diante da necessidade de continuidade dos serviços, da inadequação do imóvel atualmente utilizado e da inexistência de alternativa pública viável, a locação de novo imóvel revela-se medida necessária, urgente e plenamente justificada, assegurando a qualificação do



## MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

atendimento em saúde mental no Município de Frederico Westphalen/RS, em consonância com as políticas públicas de saúde, proteção social e promoção dos direitos humanos.

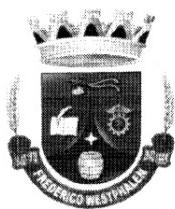
**3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:** O Município de Frederico Westphalen está em vias de elaboração do Plano de Contratações Anual.

### 4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- a) O objeto possui características específicas que tornam inviável a competição no mercado local, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Trata-se da locação de imóvel com características singulares e indispensáveis ao adequado funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS do Município de Frederico Westphalen/RS. Considerando que não existem, no mercado local, imóveis que atendam simultaneamente às exigências de espaço, distribuição interna, localização adequada, acessibilidade plena, ambiência terapêutica e infraestrutura compatível com as atividades realizadas pelo CAPS, tais como atendimentos multiprofissionais, oficinas terapêuticas, acolhimento, triagem e atividades externas supervisionadas, revela-se plenamente justificada a contratação direta.
- b) A contratação será formalizada por meio de Processo de Inexigibilidade de Licitação, fundamentado na impossibilidade de competição, conforme previsão do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da necessidade de imóvel dotado de características específicas que não permitem a comparabilidade objetiva entre possíveis alternativas, considerando as particularidades inerentes ao atendimento em saúde mental e às diretrizes da Rede de Atenção Psicossocial – RAPS.

#### 4.1 CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- a) O imóvel deverá estar plenamente disponível para utilização imediata pelo Município após a formalização do contrato de locação, sem qualquer necessidade de obras, reformas ou adequações estruturais, devendo apresentar-se em plenas condições de uso.
- b) As instalações físicas deverão estar em perfeitas condições de segurança, higiene, ventilação e iluminação, protegidas contra intempéries e adequadas ao funcionamento de consultórios e salas de atendimento multiprofissional, conforme as exigências da Vigilância Sanitária e demais normativas aplicáveis ao serviço.
- c) O imóvel deverá possuir acesso facilitado, com vias adequadas e livres de obstruções, favorecendo a circulação de usuários, servidores e veículos de transporte, garantindo acessibilidade universal, inclusive para pessoas com deficiência.
- d) A manutenção preventiva e corretiva da estrutura do imóvel, compreendendo telhado, paredes, instalações hidráulicas, elétricas, rede de esgoto e demais elementos construtivos, será de responsabilidade exclusiva do LOCADOR durante toda a vigência do contrato.
- e) O Município, na condição de LOCATÁRIO, poderá realizar vistorias periódicas a fim de verificar o cumprimento das condições de conservação, segurança e funcionalidade do imóvel, devendo o LOCADOR assegurar livre acesso para tais fins.
- f) Caso sejam necessárias adequações específicas ou adaptações pontuais para atendimento de exigências sanitárias ou operacionais, estas deverão ser previamente autorizadas pelo LOCADOR, com previsão de ajustes no contrato, se for o caso,



## MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

resguardando-se a integridade da estrutura.

**g)** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente em até 30 (trinta) dias, mediante apresentação de nota fiscal ou documento fiscal equivalente, observando o cronograma estabelecido em contrato e condicionado à plena execução das obrigações contratuais por parte do LOCADOR.

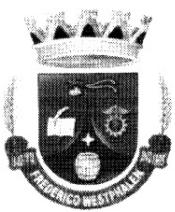
**h)** O prazo de locação será definido contratualmente, admitindo-se prorrogação por interesse das partes, mediante a celebração de termo aditivo, respeitados os limites legais.

**i)** O encerramento da locação será formalizado por meio de vistoria final, a ser realizada pela Administração, com o objetivo de verificar o estado de conservação do imóvel. A devolução do bem ao LOCADOR, com entrega das chaves, ocorrerá somente após o cumprimento integral das obrigações pactuadas.

**5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:** Os quantitativos estimados para a presente contratação são os constantes na tabela abaixo:

Item	Descrição	Quant	Un
1	Imóvel: Descrito na matrícula como a área de 360,57 m <sup>2</sup> , com uma casa mista, destinada a residência, medindo 209,75m <sup>2</sup> (duzentos e nove metros e setenta e cinco decímetros quadrados, sendo 130,00m <sup>2</sup> (cento e trinta metros quadrados) de madeira e 79,75m <sup>2</sup> (setenta e nove metros e setenta e cinco decímetros quadrados) em alvenaria, tendo levado o número 207 (duzentos e sete) na Rua 7 de Setembro, localizado distante 47,4 metros da esquina com a Av. São Paulo, no lado ímpar da Rua 7 de Setembro, no quarteirão formado pela Av. São Paulo, Rua 7 de Setembro e terras do Ginásio Estadual Cardeal Roncalli no Bairro Centro desta cidade, com as demais características e confrontações descritas na matrícula nº 9.853, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de 2 Frederico Westphalen/RS.	12	Mês

**6. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO:** Foram analisadas as alternativas disponíveis no mercado local para atender à necessidade de instalação do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS do Município de Frederico Westphalen/RS. Inicialmente, avaliou-se a utilização de imóveis públicos já existentes; entretanto, constatou-se que o Município não dispõe de prédio próprio que atenda às exigências estruturais, sanitárias e funcionais necessárias para o adequado desenvolvimento das atividades do CAPS. A hipótese de reforma ou adaptação de imóveis públicos também foi examinada, porém se mostrou inviável em razão dos elevados custos, do tempo de execução das obras e, sobretudo, da impossibilidade de interromper ou deslocar temporariamente os atendimentos prestados pela unidade, serviço essencial à população. No mercado privado, verificou-se a existência de alguns imóveis disponíveis para locação, contudo nenhum apresenta as condições técnicas mínimas indispensáveis ao funcionamento de um CAPS, tais como: salas individuais adequadas para atendimento multiprofissional (psiquiatria, psicologia, enfermagem, serviço social), ambientes apropriados para oficinas terapêuticas, sala de acolhimento e triagem, acessibilidade plena, privacidade acústica, ventilação e iluminação adequadas, além de área



## MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

resguardando-se a integridade da estrutura.

**g)** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente em até 30 (trinta) dias, mediante apresentação de nota fiscal ou documento fiscal equivalente, observando o cronograma estabelecido em contrato e condicionado à plena execução das obrigações contratuais por parte do LOCADOR.

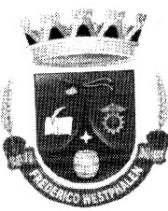
**h)** O prazo de locação será definido contratualmente, admitindo-se prorrogação por interesse das partes, mediante a celebração de termo aditivo, respeitados os limites legais.

**i)** O encerramento da locação será formalizado por meio de vistoria final, a ser realizada pela Administração, com o objetivo de verificar o estado de conservação do imóvel. A devolução do bem ao LOCADOR, com entrega das chaves, ocorrerá somente após o cumprimento integral das obrigações pactuadas.

**5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:** Os quantitativos estimados para a presente contratação são os constantes na tabela abaixo:

Item	Descrição	Quant	Un
1	Imóvel: Descrito na matrícula como a área de 360,57 m <sup>2</sup> , com uma casa mista, destinada a residência, medindo 209,75m <sup>2</sup> (duzentos e nove metros e setenta e cinco decímetros quadrados, sendo 130,00m <sup>2</sup> (cento e trinta metros quadrados) de madeira e 79,75m <sup>2</sup> (setenta e nove metros e setenta e cinco decímetros quadrados) em alvenaria, tendo levado o número 207 (duzentos e sete) na Rua 7 de Setembro, localizado distante 47,4 metros da esquina com a Av. São Paulo, no lado ímpar da Rua 7 de Setembro, no quarteirão formado pela Av. São Paulo, Rua 7 de Setembro e terras do Ginásio Estadual Cardeal Roncalli no Bairro Centro desta cidade, com as demais características e confrontações descritas na matrícula nº 9.853, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de 2 Frederico Westphalen/RS.	12	Mês

**6. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO:** Foram analisadas as alternativas disponíveis no mercado local para atender à necessidade de instalação do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS do Município de Frederico Westphalen/RS. Inicialmente, avaliou-se a utilização de imóveis públicos já existentes; entretanto, constatou-se que o Município não dispõe de prédio próprio que atenda às exigências estruturais, sanitárias e funcionais necessárias para o adequado desenvolvimento das atividades do CAPS. A hipótese de reforma ou adaptação de imóveis públicos também foi examinada, porém se mostrou inviável em razão dos elevados custos, do tempo de execução das obras e, sobretudo, da impossibilidade de interromper ou deslocar temporariamente os atendimentos prestados pela unidade, serviço essencial à população. No mercado privado, verificou-se a existência de alguns imóveis disponíveis para locação, contudo nenhum apresenta as condições técnicas mínimas indispensáveis ao funcionamento de um CAPS, tais como: salas individuais adequadas para atendimento multiprofissional (psiquiatria, psicologia, enfermagem, serviço social), ambientes apropriados para oficinas terapêuticas, sala de acolhimento e triagem, acessibilidade plena, privacidade acústica, ventilação e iluminação adequadas, além de área

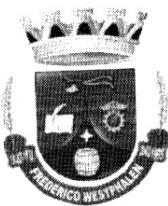


## MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

externa segura para atividades terapêuticas. A maioria dos imóveis disponíveis apresenta limitações estruturais, impossibilidade de adaptações ou localização inadequada em relação ao fluxo dos usuários e aos critérios de acessibilidade urbana. Assim, embora existam imóveis privados anunciados no mercado, não há alternativas que atendam, de forma simultânea e satisfatória, às exigências específicas do CAPS, razão pela qual a locação de imóvel com características próprias e compatíveis com a política de saúde mental configura-se como a única solução viável para garantir a continuidade, a qualidade e a segurança dos atendimentos oferecidos à população.

**7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:** O valor mensal estimado para a locação do imóvel destinado à instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS corresponde a R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais). Considerando o período contratual de 12 (doze) meses, o valor total estimado da contratação perfaz R\$ 44.400,00 (quarenta e quatro mil e quatrocentos reais). A definição do valor da locação baseia-se em análise de mercado realizada no âmbito municipal, levando em conta as características indispensáveis ao funcionamento do CAPS, tais como infraestrutura adequada, distribuição interna compatível com atendimentos multiprofissionais, acessibilidade, localização estratégica e condições estruturais verificadas no relatório fotográfico. A avaliação realizada demonstra que o valor proposto se encontra compatível com os preços praticados no mercado local para imóveis de padrão e metragem similares, garantindo, assim, uma solução economicamente viável e tecnicamente adequada às necessidades do serviço e ao interesse público do Município de Frederico Westphalen/RS.

**8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:** A solução proposta consiste na locação de imóvel adequado para abrigar todas as atividades desenvolvidas pelo Centro de Atenção Psicossocial – CAPS do Município de Frederico Westphalen/RS, assegurando espaço físico estruturado, seguro e funcional, de acordo com as diretrizes da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS) e com as normas sanitárias e assistenciais aplicáveis. A unidade necessita de ambientes que possibilitem a realização de atendimentos individuais e coletivos, acolhimento, triagem, oficinas terapêuticas, atividades externas supervisionadas e acompanhamento multiprofissional, garantindo privacidade, acessibilidade e ambiência terapêutica. A solução contempla a disponibilização de salas destinadas às equipes técnicas (psiquiatria, psicologia, serviço social, enfermagem), salas de atendimentos individuais, ambientes amplos para oficinas terapêuticas, espaço de convivência, sala de reuniões e planejamento, área administrativa, sanitários acessíveis e área externa segura que permita a realização de atividades de socialização e práticas terapêuticas complementares. O imóvel deve apresentar ventilação e iluminação adequadas, boas condições estruturais, acessibilidade arquitetônica e localização que favoreça o deslocamento dos usuários e da equipe. A locação deve apresentar condições apropriadas para o acolhimento de pessoas em sofrimento psíquico ou com transtornos mentais. A solução mostra-se a alternativa mais eficiente, célere e economicamente viável para atender a demanda, diante da inexistência de imóvel público disponível e da inviabilidade de reformas ou adaptações imediatas. Assim, a locação assegura



## MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

a implementação de estrutura física adequada para o desenvolvimento integral das ações do CAPS, promovendo atendimento humanizado, seguro e de acordo com as políticas públicas de saúde mental.

**9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:** Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, as licitações devem observar o princípio do parcelamento, sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso para a Administração Pública. O § 1º do mesmo artigo prevê que, ao aplicar o parcelamento, a Administração deve considerar a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de múltiplos contratos, as vantagens da redução de custos com a divisão do objeto em itens, e o dever de ampliar a competição, evitando a concentração de mercado. No presente caso, trata-se da locação de um único imóvel destinado à instalação Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, sendo, portanto, inviável o parcelamento do objeto, uma vez que a divisão da contratação comprometeria a funcionalidade e a finalidade do serviço. A natureza indivisível do objeto, somada à necessidade de integração física e operacional dos espaços, torna a contratação unitária a única solução técnica adequada e juridicamente possível, em estrita observância ao interesse público.

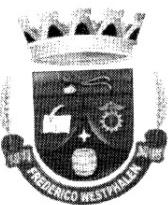
**10. RESULTADOS PRETENDIDOS:** Com a locação de imóvel adequado para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, pretende-se garantir a continuidade e a qualificação dos serviços de saúde mental prestados à população, por meio da oferta de ambiente estruturado, seguro e humanizado. A solução busca proporcionar melhores condições de acolhimento aos usuários, assegurando espaços adequados para atendimentos individuais, oficinas terapêuticas, triagem, atividades externas e acompanhamento multiprofissional, de modo a fortalecer a ambiência terapêutica e promover um cuidado mais resolutivo e integrado. Almeja-se, ainda, aprimorar as condições de trabalho da equipe técnica, oferecendo salas privativas, áreas de convivência e ambientes organizados que favoreçam o planejamento e a execução das atividades diárias. Espera-se, com isso, ampliar a capacidade de atendimento, evitar interrupções nos serviços e garantir conformidade com as diretrizes da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS) e com as normas sanitárias aplicáveis. A contratação deve resultar em um serviço mais eficiente, acolhedor e alinhado às necessidades dos usuários e de suas famílias, contribuindo para o fortalecimento da política municipal de saúde mental.

## 11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

**11.1.** Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. Nos termos do art. 117, §3º, da Lei nº 14.133, de 2021, fica designada a Sra. Susan Cristini Milani, Secretária Municipal de Saúde, ou pessoa devidamente designada, para a função de acompanhar e fiscalizar a execução contratual.

**11.2.** Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a)** realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- b)** elaboração de minuta do contrato;
- c)** encaminhamento do processo para análise jurídica;



## MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

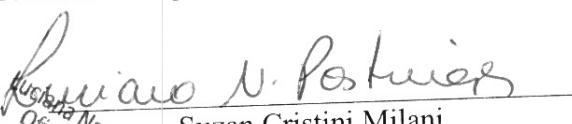
- d)** análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- e)** publicação e divulgação;
- f)** realização de empenho; e
- g)** assinatura e publicação do contrato.

**12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:** Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes relacionadas ao presente objeto. A locação do imóvel para instalação Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, é uma medida autônoma, que não depende de outras contratações simultâneas para sua efetiva implementação e funcionamento.

**13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:** Não se aplica.

**14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:** Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaro que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Frederico Westphalen/RS, 08 de Dezembro de 2025.

  
Suzan Cristini Milani

Secretaria Municipal de Saúde

*Suzana N. Postuer*  
Suzana Natali Postuer  
Oficial de Gabinete  
Secretaria Mun. da Saúde