



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

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

SECRETARIA DEMANTANTE:Secretaria Municipal de Saúde

NECESSIDADE DA ADMINISTRAÇÃO: Locação de imóvel destinado à instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Serviço de Assistência Especializada-SAE/CRAIP do Município de Frederico Westphalen/RS.

1. **DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:**A presente Inexigibilidade de Licitação tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Serviço de Assistência Especializada – SAE/CRAIP do Município de Frederico Westphalen/RS, unidade que desempenha papel essencial no atendimento a pessoas vivendo com HIV/AIDS, bem como outras Infecções Sexualmente Transmissíveis – ISTs.

A justificativa para a contratação decorre da insuficiência do espaço físico atualmente utilizado, que se tornou incompatível com a crescente demanda de atendimentos e com a ampliação do número de municípios atendidos.

O aumento no fluxo de usuários e a complexidade dos casos acompanhados exigem um espaço mais amplo, estruturado e humanizado, que permita o acolhimento digno e eficaz à população assistida. Além disso, a nova estrutura deve permitir o atendimento multiprofissional de forma adequada, com ambientes reservados e funcionais para as equipes de psicologia, medicina, enfermagem e farmácia, respeitando os princípios do sigilo, da privacidade e da acessibilidade.

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes critérios técnicos: Localização acessível ao público-alvo, com infraestrutura adequada e facilidade de acesso por transporte público; Ambientes internos que garantam o sigilo, o acolhimento e a privacidade nos atendimentos individuais e coletivos; Condições de acessibilidade, ventilação, iluminação e segurança, conforme as exigências legais e normativas sanitárias; Estrutura física compatível com o atendimento multiprofissional, permitindo a realização de consultas, escutas qualificadas, dispensação de medicamentos e ações educativas e intersetoriais.

A contratação será formalizada com base no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que a escolha do imóvel depende de condições específicas e técnicas, que tornam inviável a competição entre imóveis com características distintas. Diante do exposto, a locação de novo imóvel configura-se como medida necessária, urgente e devidamente fundamentada, visando garantir a continuidade e a qualificação do atendimento prestado pelo SAE/CRAIP, em consonância com as políticas públicas de saúde, proteção social e promoção dos direitos humanos.

2. **ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:** O Município de Frederico Westphalen está em vias de elaboração do Plano de Contratações Anual 2025.



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- a) O objeto possui características específicas que torna impossível a competição no mercado local, conforme os requisitos de inexigibilidade previstos no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021. Trata-se de bens imóvel com características singulares, essenciais para o atendimento do Serviço de Assistência Especializada – SAE/CRAIP do Município de Frederico Westphalen/RS. Como não existem alternativas no mercado local que atendam às exigências de espaço, localização e estrutura para a realização dos atendimentos do Serviço de Assistência Especializada – SAE/CRAIP, justifica-se a contratação direta.
- b) A contratação será realizada por meio de **PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com base na impossibilidade de competição, conforme o **artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021**.

3.1 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, 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.



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

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

Item	Descrição	Quant	Un	Valor Mensal	Valor Total
1	SALA COMERCIAL , (de esquina) descrito na matrícula como apto 101, com a área de 154,16m ² , localizada no pavimento 1º (pavimento térreo) do prédio de alvenaria, com dois pavimentos, medindo 501,00m ² , situado na Rua José Cañellas, nº 455 e Rua Tenente Portela, nº 950, correspondendo à fração ideal de 58,333m ² do Lote Urbano nº 05 da quadra "61" construída sobre o Lote Urbano nº 05 da quadra "61", lote de esquina, com a área de 175,00m ² , localizado no lado ímpar da Rua José Cañellas e par da Rua Tenente Portela, no quarteirão de forma triangular, formado pelas Ruas José Cañellas, Tenente Portela e Antônio Boscardin, situado nesta cidade de Frederico Westphalen/RS, com demais descrições e confrontações conforme consta nas matrículas nº 21.702, do Cartório de Registro Geral de Frederico Westphalen/RS.	12	mês	R\$ 5.500,00	R\$ 66.000,00

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO: Inicialmente, foi realizada consulta formal ao Setor de Patrimônio, que informou não haver imóveis públicos disponíveis capazes de atender às necessidades do Serviço de Assistência Especializada – SAE/CRAIP. Diante desse cenário, procedeu-se à análise das alternativas disponíveis no mercado, com o objetivo de garantir que a locação do imóvel para instalação dos consultórios e demais salas de atendimento atendessem de forma adequada às necessidades do Município de Frederico Westphalen/RS. A avaliação levou em consideração aspectos de preço, infraestrutura, segurança, localização e logística, de modo a assegurar não apenas a viabilidade econômica da contratação, mas também a eficiência no atendimento aos usuários do serviço. O estudo demonstrou que o único imóvel que atende plenamente às exigências técnicas e funcionais do Município é de propriedade de Júlio Cezar Binotto e Marilene Pavan Binotto, localizado na Rua José Cañellas nº 455 e Rua Tenente Portela nº 950, descrito na matrícula nº 21.702 do Cartório de Registro Geral de Frederico Westphalen/RS. Dessa forma, a alternativa foi cuidadosamente analisada e a locação do referido espaço se destacou como a opção mais vantajosa e viável, assegurando as condições adequadas de funcionamento do SAE/CRAIP e a ampliação da capacidade de atendimento, conforme relatórios fotográficos anexados aos autos.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO: O valor mensal estimado para a locação do imóvel corresponde a R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais). Assim, considerando o período de 12 (doze) meses, o valor total estimado para a contratação é de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais). A definição do valor da locação do espaço destinado à



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Serviço de Assistência Especializada - SAE/CRAIP baseia-se em análise de mercado, considerando a infraestrutura, localização e capacidade do imóvel, em conformidade com os parâmetros estabelecidos no relatório fotográfico. Insta referir que a análise realizada demonstra que os valores praticados são compatíveis com o mercado, garantindo uma solução economicamente viável e adequada para a necessidade do Município de Frederico Westphalen/RS.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO: A presente contratação visa à locação de imóvel destinado à instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Serviço de Assistência Especializada – SAE/CRAIP, com o objetivo de suprir a crescente demanda por atendimentos especializados e oferecer um espaço físico adequado, acessível e funcional. A solução contempla a disponibilização de estrutura compatível com os requisitos sanitários e técnicos exigidos para o serviço, proporcionando melhores condições de trabalho para as equipes multiprofissionais e garantindo um atendimento humanizado e seguro à população atendida. A medida assegura a continuidade dos serviços e o fortalecimento das políticas públicas de saúde no Município de Frederico Westphalen/RS.

8. 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 dos consultórios e demais salas de atendimento do Serviço de Assistência Especializada – SAE/CRAIP, 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.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS: A locação do imóvel para a instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Serviço de Assistência Especializada – SAE/CRAIP tem como finalidade assegurar a continuidade e a ampliação dos atendimentos prestados à população, considerando o aumento da demanda e da abrangência territorial do serviço. Com a nova estrutura, pretende-se disponibilizar um espaço físico adequado, seguro, acessível e funcional, em conformidade com as exigências legais e sanitárias aplicáveis, garantindo o atendimento humanizado e de qualidade às pessoas vivendo com HIV/AIDS e outras Infecções Sexualmente Transmissíveis – ISTs. Busca-se, ainda, criar condições adequadas para o desempenho das atividades das equipes multiprofissionais, promovendo o cuidado integral à saúde. A solução adotada visa atender aos princípios da eficiência, economicidade e do interesse público, por meio da contratação de imóvel que represente a melhor relação entre custo e benefício para o Município de Frederico Westphalen/RS.



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. Nos termos do art. 117, §3, 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. 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;
- 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.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES: Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes relacionadas ao presente objeto. A locação do imóvel para instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do SAE/CRAIP é uma medida autônoma, que não depende de outras contratações simultâneas para sua efetiva implementação e funcionamento.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS: Não se aplica.

13. 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, 14 de julho de 2025.

Suzan C. Milani
Suzan C. Milani
Secretária Municipal de Saúde
P.M. Frederico Westphalen - RS

Orlando Girardi
Orlando Girardi
Prefeito Municipal
Frederico Westphalen / RS