



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 e ao funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Frederico Westphalen/RS.

2. JUSTIFICATIVA: A locação de imóvel para instalação e funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados justifica-se pela necessidade de disponibilização de espaço físico adequado à execução dos serviços de assistência farmacêutica, considerando que o Município não dispõe, atualmente, de imóvel público disponível e apto a comportar a estrutura necessária ao funcionamento desse serviço. Conforme verificação realizada pelo Setor de Patrimônio do Município, foram analisados os imóveis públicos disponíveis, considerando aspectos como localização, acessibilidade, área física, condições estruturais e possibilidade de adaptação para atendimento, armazenamento e dispensação de medicamentos especializados, não tendo sido identificado imóvel municipal que atendesse simultaneamente a essas necessidades. Diante da inexistência de espaço público adequado, a locação de imóvel particular mostra-se necessária para assegurar condições apropriadas ao funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, cuja estrutura deverá possibilitar o armazenamento, a organização e a dispensação dos medicamentos, bem como o atendimento adequado aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS, observadas as normas sanitárias e demais regulamentações aplicáveis. As atividades desenvolvidas demandam instalações que ofereçam condições adequadas de segurança, higiene, acessibilidade, organização e conservação dos medicamentos, além de espaço compatível para atendimento ao público, atividades administrativas, armazenamento e demais ambientes necessários à adequada prestação do serviço. A disponibilização de estrutura física apropriada contribuirá para a melhoria das condições de atendimento aos usuários, para a organização dos processos de dispensação e para o adequado acondicionamento dos medicamentos, reduzindo riscos de perdas, danos ou comprometimento de sua qualidade. Nesse contexto, a locação constitui solução necessária para suprir a ausência de imóvel público municipal adequado e garantir a continuidade e o aprimoramento dos serviços de assistência farmacêutica, permitindo que a Secretaria Municipal de Saúde disponha de estrutura compatível com as características e necessidades da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados. Dessa forma, a contratação atende ao interesse público e às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, mostrando-se necessária para assegurar condições adequadas ao funcionamento do serviço e ao atendimento da população usuária do SUS.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO: A presente contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual – PCA do Município de Frederico Westphalen para o exercício de 2026, estando, portanto, alinhada ao



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

planejamento das contratações da Administração Municipal e às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

a) O objeto possui características específicas que inviabilizam a competição, considerando que a escolha do imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados está diretamente vinculada às suas condições de localização, dimensão, estrutura física, acessibilidade e adequação às atividades a serem desenvolvidas. A Administração verificou, ainda, a inexistência de imóvel público disponível e adequado para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, tornando necessária a locação de imóvel particular. O imóvel selecionado apresenta características compatíveis com as necessidades do serviço, especialmente quanto ao atendimento aos usuários, armazenamento, organização e dispensação dos medicamentos especializados, conforme avaliação e documentação constante do processo. Dessa forma, considerando as características específicas do imóvel e a necessidade de sua escolha para atendimento da finalidade pública pretendida, resta caracterizada a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

b) A contratação será realizada mediante Processo de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características de instalações e localização que tornam necessária a escolha do imóvel para atendimento das necessidades da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados.

5. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO

a) O imóvel deverá estar disponível para utilização pelo Município a partir da formalização do contrato de locação e da efetiva entrega das chaves, em condições adequadas de conservação e funcionamento, apto à instalação da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, conforme as condições verificadas na vistoria realizada.

b) O imóvel deverá manter condições adequadas de segurança, higiene, ventilação, iluminação e conservação, compatíveis com o funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, especialmente para o atendimento aos usuários, armazenamento, organização e dispensação de medicamentos, observadas as normas sanitárias, de segurança, acessibilidade e demais regulamentações aplicáveis.

c) O imóvel deverá possuir condições adequadas de acesso e circulação de usuários e servidores, inclusive quanto à acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observadas as normas aplicáveis.

d) Caberá ao LOCADOR realizar os reparos e manutenções de natureza estrutural necessários à conservação e à utilização regular do imóvel, inclusive aqueles relacionados a vícios ou defeitos anteriores à locação ou que não decorram do uso ordinário pelo LOCATÁRIO, observadas as responsabilidades estabelecidas no contrato e na legislação aplicável.

e) Caberá ao LOCATÁRIO zelar pela conservação do imóvel durante o período de utilização, responsabilizando-se pelos danos decorrentes do uso inadequado ou causados por



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

seus agentes, ressalvados o desgaste natural decorrente do uso regular e as obrigações atribuídas ao LOCADOR.

f) O Município poderá realizar vistorias periódicas no imóvel para verificar suas condições de conservação, segurança e funcionalidade, devendo o LOCADOR permitir o acesso dos responsáveis designados pela Administração, mediante prévia comunicação, quando necessária.

g) Eventuais obras, modificações ou adaptações no imóvel necessárias ao funcionamento do serviço deverão ser previamente comunicadas e autorizadas pelo LOCADOR, quando interferirem na estrutura ou nas características do bem, observadas as responsabilidades e condições estabelecidas no contrato.

h) O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, mediante apresentação do documento de cobrança e/ou documento fiscal cabível, após o regular cumprimento das obrigações contratuais, no prazo e nas condições estabelecidas no contrato.

i) O prazo da locação será estabelecido no instrumento contratual, admitida sua prorrogação quando demonstrados o interesse público e a vantajosidade da manutenção da locação, mediante a formalização do instrumento cabível e observância da legislação aplicável.

j) Ao término da locação, será realizada vistoria final para verificação do estado de conservação do imóvel, considerando-se as condições registradas na vistoria inicial e ressalvado o desgaste decorrente de seu uso normal. A devolução do imóvel será formalizada mediante a entrega das chaves, observadas as demais obrigações estabelecidas contratualmente.

k) As comunicações e tratativas operacionais relacionadas à administração da locação poderão ser realizadas por intermédio da empresa Marcos Lima Imóveis Ltda., na qualidade de administradora do imóvel e representante do LOCADOR, observados os limites dos poderes constantes da procuração juntada aos autos.

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

Item	Descrição	Quant	Und.
1	SALA COMERCIAL – SALA 02, com área aproximada de 138 m², situada na Rua 21 de Abril, nº 165, Centro, Frederico Westphalen/RS, integrante da edificação existente sobre o Lote Urbano nº 10 da Quadra nº 26, objeto da Matrícula nº 14.302 do Cartório de Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS. O imóvel matriculado possui área territorial de 1.639,70 m², sobre a qual se encontra edificada construção em alvenaria, sendo a Sala 02 a parcela destinada à presente locação, conforme identificação constante da avaliação e da vistoria do imóvel. Demais características, confrontações e informações registrais conforme Matrícula nº 14.302.	12	Mês



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

7. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO: Para atendimento da necessidade de instalação e funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, foram consideradas as seguintes alternativas: a) Utilização de imóvel próprio do Município: alternativa que, em princípio, evitaria despesas com locação. Contudo, conforme levantamento realizado pelo Setor de Patrimônio, o Município não dispõe de imóvel público vago e disponível que reúna as condições necessárias para o funcionamento da unidade, especialmente quanto à localização, espaço físico, acessibilidade e estrutura compatível com as atividades a serem desenvolvidas. b) Construção ou reforma de imóvel público: embora pudesse representar solução definitiva, demandaria elaboração de projetos, disponibilidade de área adequada, recursos orçamentários específicos e prazo considerável para execução das obras, não atendendo de forma imediata à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde. A reforma, por sua vez, pressuporia a existência de imóvel público disponível e passível de adaptação, situação não verificada no presente caso. c) Locação de imóvel particular: apresenta-se como a alternativa adequada para atendimento da necessidade, possibilitando a disponibilização de estrutura física compatível com o funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, sem a necessidade de aguardar a construção de nova edificação. O imóvel selecionado apresenta características de localização, dimensão, estrutura física, acessibilidade e condições de funcionamento compatíveis com a finalidade pretendida, conforme avaliação realizada pela Administração. Diante das alternativas analisadas, a locação de imóvel particular mostra-se a solução mais adequada à necessidade atual da Administração, considerando a inexistência de imóvel público disponível e adequado e a necessidade de disponibilização de espaço compatível com as atividades da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados. A escolha do imóvel específico deverá estar amparada na demonstração de que suas características de instalações e localização tornam necessária sua escolha, bem como na avaliação prévia, na certificação da inexistência de imóvel público adequado e na demonstração da vantagem para a Administração, nos termos do art. 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO: O valor estimado para a locação do imóvel corresponde a **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais**. Considerando o período inicial de 12 (doze) meses, o valor total estimado da contratação corresponde a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). A avaliação considerou as características do imóvel e utilizou como referência informações de imóveis com características semelhantes disponíveis para locação, buscando aferir a compatibilidade do preço proposto com os valores praticados no mercado local.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO: A solução consiste na locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, a fim de disponibilizar espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades de assistência farmacêutica vinculadas à Secretaria Municipal de Saúde de Frederico Westphalen/RS. A locação mostra-se necessária diante da inexistência de imóvel público municipal disponível e adequado às necessidades do serviço, especialmente quanto às condições de localização, espaço físico, acessibilidade, estrutura e funcionalidade exigidas para o atendimento aos usuários, organização, armazenamento e dispensação dos



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

medicamentos. A solução compreende a locação da Sala 02, situada na Rua 21 de Abril, nº 165, Centro, Frederico Westphalen/RS, com área aproximada de 138 m², integrante do imóvel objeto da Matrícula nº 14.302 do Cartório de Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS, pelo período inicial de 12 (doze) meses. O imóvel selecionado apresenta condições físicas, estruturais, funcionais e de localização compatíveis com a finalidade pretendida, tendo a Secretaria Municipal de Saúde considerado o espaço adequado ao desenvolvimento das atividades, inclusive quanto à organização dos serviços e ao atendimento dos usuários. Sua utilização deverá observar as normas sanitárias, de segurança, acessibilidade e demais regulamentações aplicáveis. A contratação abrangerá a disponibilização e manutenção do imóvel durante a vigência contratual, observadas as responsabilidades do locador e do Município quanto à conservação, manutenção e utilização do bem, bem como a realização de vistorias e demais providências necessárias à adequada execução da locação. Dessa forma, a solução escolhida busca assegurar estrutura física adequada, continuidade e melhores condições para a prestação dos serviços da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, atendendo às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e ao interesse público. A administração da locação será intermediada pela empresa Marcos Lima Imóveis Ltda., na condição de administradora e representante do proprietário, mediante instrumento de procuração constante dos autos, permanecendo o proprietário do imóvel como locador e parte contratada.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, deve ser observado o princípio do parcelamento quando este se mostrar tecnicamente viável e economicamente vantajoso para a Administração. No presente caso, não se mostra viável o parcelamento do objeto, uma vez que a contratação consiste na locação de um único imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, devendo o espaço atender de forma integrada às necessidades de atendimento aos usuários, organização, armazenamento e dispensação dos medicamentos, bem como às demais atividades relacionadas ao funcionamento do serviço. A divisão da contratação em diferentes imóveis ou espaços não se mostra adequada, pois poderia comprometer a organização, funcionalidade e eficiência das atividades desenvolvidas, além de gerar dificuldades operacionais e administrativas para a Secretaria Municipal de Saúde. Dessa forma, considerando a natureza do objeto e a necessidade de concentração das atividades da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados em espaço físico único e adequado, justifica-se a contratação de forma integral, sem parcelamento, por constituir a solução mais adequada ao atendimento da necessidade pública.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS: Com a contratação, pretende-se assegurar a disponibilização de espaço físico adequado para a instalação e o funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, suprimindo a inexistência de imóvel público municipal disponível e compatível com as necessidades do serviço. Busca-se proporcionar condições adequadas para o atendimento aos usuários, armazenamento, organização e dispensação dos medicamentos especializados, garantindo maior eficiência e organização na execução das atividades de assistência farmacêutica desenvolvidas pela Secretaria Municipal



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

de Saúde. Pretende-se, ainda, assegurar condições apropriadas de segurança, higiene, acessibilidade, conservação e funcionalidade, contribuindo para o adequado acondicionamento dos medicamentos e para a qualidade dos serviços prestados aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS. Dessa forma, a contratação deverá proporcionar melhores condições de funcionamento da Farmácia Municipal de Medicamentos Especializados, maior organização dos serviços e continuidade da assistência farmacêutica, atendendo de forma adequada às necessidades da população e ao interesse público.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO: Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, fica designado o Sr. Cassio Adriano Zatti, Secretário 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.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES: Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes relacionadas ao presente objeto.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS: Não se aplica.

15. 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, 18 de setembro de 2026.

Cassio Adriano Zatti
Secretário Municipal de Saúde