

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a **primeira etapa da fase de planejamento** e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

Este Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a locação de imóvel localizado no Município de Jaboticatubas para uso da clínica de fisioterapia, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal De Saúde.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Jaboticatubas possui área territorial de 1.114,972 km², sendo 62 por cento urbanizada e o restante distribuído entre 127 comunidades rurais. De acordo com o IBGE (2022), a população municipal é de 20.406 habitantes. A Secretaria Municipal de Saúde, com base nos registros de atendimento, contabiliza uma média de 500 procedimentos mensais de reabilitação fisioterápica.

A continuidade da prestação deste serviço depende diretamente da manutenção de espaço físico adequado para a realização das atividades. O imóvel atualmente utilizado pela equipe de fisioterapia encontra-se locado por meio do Contrato de Locação de Imóvel nº 052/2020, assinado em 19 de março de 2020, cujo período de vigência, já prorrogado, encontra-se expirado.

Considerando que não há disponibilidade de espaços públicos aptos a receber a clínica de fisioterapia, permanece necessária a locação de imóvel particular para garantir a continuidade e regularidade dos atendimentos. Ressalta-se que a permanência no imóvel já ocupado assegura a manutenção da estrutura instalada, evita interrupções no serviço e impede custos adicionais com mudanças, adaptações ou adequações.

Destaca-se, ainda, que o imóvel em questão está situado em região central do município, o que favorece o acesso tanto da população urbana quanto das 127 comunidades rurais, caracterizando vantagem administrativa e atendimento ao interesse público. A localização consolidada da clínica contribui para a estabilidade do serviço e evita prejuízos aos usuários.

Por fim, observa-se que a manutenção da locação evita despesas superiores que seriam geradas com a busca e adaptação de novo espaço ou aquisição de imóvel, medida que demandaria tempo e recursos financeiros incompatíveis com a necessidade imediata da Secretaria.

Diante do exposto, justifica-se a necessidade de formalização de nova contratação para continuidade da utilização do imóvel, garantindo eficiência, economicidade e atendimento ininterrupto à população.



📞 (31) 2010-7100
✉️ prefeitura@jaboticatubas.mg.gov.br

Assinado digitalmente. Acesse: <https://www.jaboticatubas.mg.gov.br/> Chave: c06b21be-fda8-45ee-8f94-e8a37d284e77bas - MG - CEP 37700-000

REQUISICAO DE LICITACAO N° 00000172026

🌐 jaboticatubas.mg.gov.br

📍 Praça Nossa Sra. Conceição, 100 - Centro - Jaboticatubas - MG - CEP 37700-000



3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado atende plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, considerando sua localização estratégica no centro do município, o que facilita o acesso tanto da equipe de atendimento quanto da população que utiliza os serviços. Além disso, o imóvel dispõe de espaço físico adequado e já se encontra devidamente adaptado para o funcionamento das atividades de fisioterapia, proporcionando ambiente apropriado para a realização dos atendimentos, acomodação de equipamentos, acessibilidade e fluxo organizado de pacientes. Tais características garantem melhores condições de trabalho à equipe e asseguram à população um serviço contínuo, seguro e eficiente.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada avaliação de mercado para identificação do imóvel que possui características de instalações e localização que atendem as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para continuidade do atendimento da clínica de fisioterapia, motivo pelo qual verificou-se que foi utilizada a seguinte metodologia para a referida contratação: Considerando as particularidades do imóvel, optou-se pelo Método comparativo Direto de Dados de Mercado que consiste numa abordagem utilizada no ramo imobiliário para determinar o valor de um imóvel com base em informações de propriedades semelhantes que foram recentemente vendidas ou estão sendo ofertadas na mesma região.

Do levantamento realizado no mercado, constatou-se a adequação do imóvel à solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

Após realização da avaliação prévia do imóvel, optou-se pela sua locação porque seus estudos de conservação demonstram que a escolha do bem é a melhor solução para alcançar o interesse público da contratação.

Analizando o objeto, que evidencia a contratação de imóvel, foi possível verificar, por meio de pesquisas no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP que a contratação desses serviços tem sido realizada via Inexigibilidade de licitação conforme ilustrado abaixo:

IMAGEM 01: Locação de imóvel para instalação e funcionamento da sede da Fisioterapia, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

Órgão: MUNICIPIO DE URUCUIA/MG

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 43/2025

Última atualização 17/03/2025

Local: Urucuia/MG	Órgão: MUNICIPIO DE URUCUIA	Unidade compradora: 021602 - Setor de Compras e Licitações
Modalidade da contratação: Inexigibilidade	Amparo legal: Lei 14.133/2021, Art. 74, V	Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta
Registro de preço: Não	Fonte orçamentária: Não informada	Modo de disputa: Não se aplica
Data de divulgação no PNCP: 17/03/2025	Situação: Divulgada no PNCP	
Id contratação PNCP: 25223850000180-1-000035/2025	Fonte: CONTASS SISTEMAS PUBLICOS LTDA	
Objeto:	Locação de imóvel para instalação e funcionamento da sede da Fisioterapia, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.	
VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA R\$ 34.800,00	VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA R\$ 34.800,00	



Assinado digitalmente. Acesse: <https://www.jaboticatubas.mg.gov.br/> Chave: c06b21be-fda8-45ee-8f94-e8a37d284e77bas - MG - CEP: 37720-000

(31) 2010-7100
prefeitura@jaboticatubas.mg.gov.br

jaboticatubas.mg.gov.br
www.jaboticatubas.mg.gov.br

Praça Nossa Sra. Conceição, 777 - Centro - Jaboticatubas - MG - CEP: 37720-000



Item nº 1

Descrição: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEDE DA FISIOTERAPIA.

Critério de julgamento: Não se aplica

Situação: Homologado

Tipo: Serviço

Categoria do item de leilão: Não se aplica

Incentivo produtivo básico: Não

Benefício: Sem benefício

Margem de preferência normal: Não

Margem de preferência adicional: Não

Exigência de conteúdo nacional (CIIA-PAC): Não

Quantidade: 12

Unidade de medida: MÊS

Valor unitário estimado: R\$ 2.900,00

Valor total estimado: R\$ 34.800,00

RESULTADO(S)

Ordem de classificação 1º Data do resultado da homologação: 17/03/2025 Situação: Informado
 CNPJ/CPF ou Nº de identificação do fornecedor: 040.624.056-60 Consultar sanções e penalidades do fornecedor
 Nome ou razão social do fornecedor: FERNANDO RODRIGUES DUTRA
 Indicador de subcontratação: Não Porte da empresa: Demais Código do país: BRA
 Uso da margem de preferência: Não Uso do benefício ME/EPP: Não Uso do critério de desempate: Não
 Quantidade homologada: 12 Valor unitário homologado: R\$ 2.900,00 Valor total homologado: R\$ 34.800,00
 Percentual de desconto aplicado ao critério de julgamento: 0,0000%

FONTE: PNCP - disponível no link <https://pncp.gov.br/app/editais/25223850000180/2025/35>

IMAGEM 02: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE FISIOTERAPIA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

Órgão: MUNICIPIO DE BOCAIUVA/MG

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 51/2025

Última atualização 21/10/2025

Local: Bocaiúva/MG Órgão: MUNICIPIO DE BOCAIUVA Unidade compradora: 001 - MUNICIPIO DE BOCAIUVA

Modalidade da contratação: Inexigibilidade Amparo legal: Lei 14.133/2021, Art. 74, V Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta Modo de disputa: Não se aplica

Registro de preço: Não Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 21/10/2025 Situação: Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 18803072000132-1-000182/2025 Fonte: HLH Assessoria e Consultoria Ltda

Objeto:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE FISIOTERAPIA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Item nº 1

Descrição: Locação de imovel urbano para funcionamento do Centro de Fisioterapia.

Critério de julgamento: Não se aplica

Situação: Homologado

Tipo: Serviço

Categoria do item de leilão: Não se aplica

Incentivo produtivo básico: Não

Benefício: Não se aplica

Margem de preferência normal: Não

Margem de preferência adicional: Não

Exigência de conteúdo nacional (CIIA-PAC): Não

Quantidade: 12

Unidade de medida: S

Valor unitário estimado: R\$ 2.200,00

Valor total estimado: R\$ 26.400,00

RESULTADO(S)

Data do resultado da homologação: 15/10/2025 Situação: Informado
 CNPJ/CPF ou Nº de identificação do fornecedor: 517.950.436-87 Consultar sanções e penalidades do fornecedor
 Nome ou razão social do fornecedor: CARLA TEREZA DIAS
 Indicador de subcontratação: Não Porte da empresa: Demais Código do país: BRA
 Uso da margem de preferência: Não Uso do benefício ME/EPP: Não Uso do critério de desempate: Não
 Quantidade homologada: 12 Valor unitário homologado: R\$ 2.200,00 Valor total homologado: R\$ 26.400,00
 Percentual de desconto aplicado ao critério de julgamento: 0,0000%

FONTE: PNCP - disponível no link <https://pncp.gov.br/app/editais/18803072000132/2025/182>

● (31) 2010-7100
 prefeitura@jaboticatubas.mg.gov.br

Assinado digitalmente. Acesse: <https://www.jaboticatubas.mg.gov.br/> Chave: c06b21be-fda8-45ee-8f94-e8a37d284e77bas - MG - CEP: 37770-000

jaboticatubas.mg.gov.br
 licitação eletrônica

Praça Nossa Sra. Conceição, 777 - Centro



IMAGEM 03: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DOS SERVIÇOS DE FISIOTERAPIA

Órgão: MUNICIPIO DE POCRANE/MG

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 7/2025

[Acessar Contratação](#)

Última atualização 10/07/2025

Local: Pocrane/MG Órgão: MUNICIPIO DE POCRANE Unidade compradora: 020560 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Modalidade da contratação: Inexigibilidade Amparo legal: Lei 14.133/2021 Art. 74. V Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta Modo de disputa: Não se aplica

Registro de preço: Não Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 10/07/2025 Situação: Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 18334318000174-1-000066/2025 Fonte: Memory Projetos e Desenvolvimento de Sistemas LTDA

Objeto:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DOS SERVIÇOS DE FISIOTERAPIA

Item nº 1

Descrição: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DOS SERVIÇOS DE FISIOTERAPIA

Critério de julgamento: Não se aplica Situação: Homologado Tipo: Material Categoria do item de leilão: Não se aplica

Incentivo produtivo básico: Não Benefício: Sem benefício Margem de preferência normal: Não Margem de preferência adicional: Não

Exigência de conteúdo nacional (CIIA-PAC): Não

Quantidade: 12 Unidade de medida: MESES Valor unitário estimado: R\$ 1.518,00 Valor total estimado: R\$ 18.216,00

RESULTADOS(S)

Ordem de classificação 1º	Data do resultado da homologação:	08/01/2025	Situação:	Informado	
CNPJ/CPF ou Nº de identificação do fornecedor:		075.409.886-90	Consultar sanções e penalidades do fornecedor		
Nome ou razão social do fornecedor: ELAINE CRISTINA FREITAS DE PAULA					
Indicador de subcontratação:	Não	Porte da empresa:	Não se aplica	Código do país: BRA	
Uso da margem de preferência:	Não	Uso do benefício ME/EPP:	Não	Uso do critério de desempate:	Não
Quantidade homologada:	12	Valor unitário homologado:	R\$ 1.518,00	Valor total homologado:	R\$ 18.216,00
Percentual de desconto aplicado ao critério de julgamento:					0,0000%

FONTE: PNCP - disponível no link <https://pncp.gov.br/app/editais/18334318000174/2025/66>

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Locação do imóvel localizado à Avenida Benedito Valadares, nº 226, Centro de Jaboticatubas/MG, para instalação da clínica de fisioterapia no município de Jaboticatubas, em atendimento a Secretaria Municipal da Saúde, por 12 meses ininterruptos, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos em se tratando de serviços de caráter continuado.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será locado 01 (um) imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD.
01	Locação de imóvel urbano localizado na Avenida Benedito Valadares, nº 226, Centro de Jaboticatubas/MG,	UND.	01



• (31) 2010-7100
prefeitura@jaboticatubas.mg.gov.br

Assinado digitalmente. Acesse: <https://www.jaboticatubas.mg.gov.br/> Chave: c06b21be-fda8-45ee-8f94-e8a37d284e77bas - MG - CEP 37700-000

 jaboticatubas.mg.gov.br

Praça Nossa Sra. Conceição, 226 - Centro - Jaboticatubas - MG - CEP 37700-000



	área do terreno e área construída de 133,74m ² .	
--	---	--

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o Laudo de Avaliação Imobiliária, conclui-se que o valor para a referida locação mensal do imóvel descrito na cláusula supramencionada, importa na quantia de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

A locação deverá ser paga mensamente. É economicamente viável dividir a solução sem gerar custos adicionais.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição podem ser supridas apenas com a contratação ora proposta.

10. ALINHAMENTO ENTRE CONTRATAÇÃO E PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra respaldo legal pela Lei 14.133/2021, Art. 74, V e institucional no Decreto Municipal nº 4.262 de 08 de março de 2023.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel para instalação e acomodação da clínica de fisioterapia possibilitará a continuidade e melhoria dos atendimentos da equipe à população local, tendo em vista a localização adequada da locação e economia em relação ao imóvel locado anteriormente.

12. PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não há providências prévias necessárias.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente locação do imóvel não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.



Assinado digitalmente. Acesse: <https://www.jaboticatubas.mg.gov.br/>

Chave: c06b21be-fda8-45ee-8f94-e8a37d284e77
prefeitura@jaboticatubas.mg.gov.br

REQUISICAO DE LICITACAO N° 000001/2026

 jaboticatubas.mg.gov.br

Praça Nossa Sra. Conceição, 100 - Centro - Jaboticatubas - MG - CEP 37770-000



14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os estudos técnicos preliminares evidenciam que a locação do imóvel é a solução necessária para atendimento das necessidades da secretaria Municipal de Saúde.

Diante do exposto, declara-se ser viável a locação pretendida.

15. GERENCIAMENTO DE RISCOS.

Risco Identificado	Descrição Resumida	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação
1. Interrupção do serviço	Encerramento do contrato sem nova contratação pode paralisar atendimentos fisioterápicos.	Média	Alto	Antecipar processo de nova contratação; garantir continuidade sem desocupação.
2. Adequação estrutural	Imóvel atende atualmente, porém pode demandar manutenção ou pequenas adaptações.	Baixa	Médio	Monitorar condições periódicas; prever ajustes simples no contrato.
3. Aumento de custos futuros	Reajustes contratuais ou variações de mercado podem elevar despesas.	Média	Médio	Avaliar mercado previamente; negociar valores compatíveis; prever cláusulas de reajuste moderado.
4. Risco jurídico	Possíveis inconsistências documentais do imóvel ou do locador.	Baixa	Alto	Conferir documentação, certidões e situação cadastral antes da renovação.
5. Acessibilidade e fluxo de pacientes	Alterações no entorno urbano podem dificultar acesso.	Baixa	Médio	Acompanhar condições de mobilidade; ajustar sinalização e acessos quando necessário.

Jaboticatubas, 22 de dezembro de 2025.

Laurentina Moreira dos Santos
Secretária Municipal de Saúde



Assinado digitalmente. Acesse: <https://www.jaboticatubas.mg.gov.br/>

📞 (31) 2010-7100
✉️ prefeitura@jaboticatubas.mg.gov.br

REQUISICAO DE LICITACAO N° 000001/2026

 jaboticatubas.mg.gov.br

Praça Nossa Sra. Conceição, 777 - Centro, Jaboticatubas - MG - CEP 37284-077

