

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.



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.

Analisando 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: Urucuiá/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 Modo de disputa: Não se aplica
Registro de preço: Não Fonte orçamentária: Não informada
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-e8a37d284e77

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

jaboticatubas.mg.gov.br

Praça Nossa Sra. Conceição, 100 - Centro - Jaboticatubas - MG - CEP: 35.000-000



REQUISICAO DE LICITACAO Nº 000001/2026

Item n° 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: MÉS 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 N° 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: Bocaiuva/MG Órgão: MUNICIPIO DE BOCAIUVA Unidade compradora: 001 - MUNICIPIO DE BOCAIUVA

Modalidade da contratação: Inexigibilidade Amparo legal: Lei 14133/2021, 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 n° 1

Descrição: **Locação de imóvel 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 N° 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 |
| 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>



Assinado digitalmente. Acesse: <https://www.jaboticatubas.mg.gov.br> / Chave: c06b21be-fda8-45ee-8f94-e8a37d284e77

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

jaboticatubas.mg.gov.br
portal de transparência

Prça Nossa Sra. Conceição, 102 - Centro - Jaboticatubas - MG - CEP: 35.000-000



REQUISICAO DE LICITACAO Nº 000001/2026

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 n° 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

RESULTADO(S)

Ordem de classificação 1º **Data do resultado da homologação:** 08/01/2025 **Situação:** Informado

CNPJ/CPF ou N° 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 saúde 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 |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | área do terreno e área construída de 133,74m². | | |
|--|--|--|--|

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 mensalmente. 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.



14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os estudos técnicos preliminares evidenciaram 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

