



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Introdução

O presente **Estudo Técnico Preliminar – ETP** tem por finalidade subsidiar a decisão administrativa quanto à **manutenção da locação de imóvel comercial** destinado ao funcionamento do serviço público de **fisioterapia do Município de Pequi/MG**, integrante da rede municipal de saúde e essencial ao atendimento da população usuária do Sistema Único de Saúde – SUS.

O estudo foi elaborado em observância ao dever de planejamento das contratações públicas, previsto no art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, contemplando a análise da necessidade da contratação, do contexto fático atual, das alternativas disponíveis, dos requisitos técnicos e operacionais, da estimativa de custos, dos riscos envolvidos e da fundamentação legal aplicável.

Considerando que o serviço encontra-se **em pleno funcionamento em imóvel já locado**, plenamente adaptado à finalidade pretendida, e que sua eventual descontinuidade acarretaria prejuízo direto ao interesse público e ao direito fundamental à saúde, o presente ETP demonstra a **vantajosidade, a singularidade do imóvel e a inviabilidade de competição**, de modo a embasar a contratação direta por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1. Identificação da Contratação

Órgão Demandante: Prefeitura Municipal de Pequi/MG

Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Saúde

Objeto: Locação de imóvel comercial destinado ao funcionamento do serviço público de atendimento de fisioterapia.

2. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação tem por finalidade assegurar a continuidade e a regularidade da prestação do serviço público de atendimento de fisioterapia, o qual integra a rede municipal de saúde do Município de Pequi/MG e constitui serviço essencial à população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS).

Os atendimentos de fisioterapia possuem natureza permanente e continuada, sendo indispensáveis à reabilitação funcional de pacientes, à prevenção de agravos à saúde, à recuperação da capacidade laborativa e à melhoria da qualidade de vida dos munícipes, especialmente de pessoas em situação de maior vulnerabilidade. Trata-se, portanto, de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

serviço diretamente relacionado à efetivação do direito fundamental à saúde, previsto no art. 196 da Constituição Federal.

Para a adequada prestação desse serviço, faz-se necessária a disponibilização de espaço físico compatível com as atividades terapêuticas desenvolvidas, que atenda às exigências técnicas, operacionais, sanitárias e de acessibilidade, possibilitando o acolhimento seguro e eficiente dos usuários e o desempenho adequado das atividades pelos profissionais de saúde.

Ressalta-se que o serviço de fisioterapia encontra-se atualmente em funcionamento em imóvel já locado pela Administração Municipal, plenamente adaptado às necessidades do serviço, de modo que a descontinuidade da locação ou a transferência para outro local implicaria interrupção do atendimento, prejuízos à população, custos adicionais ao erário e afronta aos princípios da continuidade do serviço público, da eficiência e do interesse público.

Dessa forma, a contratação mostra-se necessária, adequada e imprescindível, não apenas para viabilizar a manutenção do serviço de fisioterapia, mas para garantir sua continuidade, regularidade e qualidade, em consonância com as diretrizes do SUS, os princípios que regem a Administração Pública e o planejamento exigido pela Lei nº 14.133/2021.

3. Contextualização da Situação Atual

Atualmente, o serviço de atendimento de fisioterapia do Município de Pequi/MG encontra-se regularmente instalado e em pleno funcionamento em imóvel localizado na Rua Magalhães Pinto, esquina com a Rua Dom Pedro II, imóvel este já locado pela Administração Municipal, onde são realizados atendimentos contínuos à população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS).

O referido imóvel foi selecionado e mantido em locação por apresentar condições físicas, estruturais e funcionais compatíveis com a finalidade a que se destina, encontrando-se plenamente adaptado às atividades terapêuticas desenvolvidas, atendendo às exigências técnicas, operacionais, sanitárias e de acessibilidade aplicáveis aos serviços de saúde.

Ressalta-se que o imóvel não demanda, no momento, intervenções estruturais ou adequações adicionais relevantes, o que demonstra sua aptidão para uso imediato e contínuo, além de representar vantagem econômica e administrativa, ao evitar a realização de novos investimentos por parte do Município.

Ademais, sua localização central e estratégica favorece o acesso dos usuários, contribui para a redução de deslocamentos, facilita o comparecimento aos atendimentos agendados e reforça a eficiência e a efetividade do serviço prestado, em consonância com os princípios da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

Dessa forma, a situação atual evidencia que a manutenção do serviço no imóvel já locado atende plenamente ao interesse público, sendo tecnicamente adequada e administrativamente recomendável.

4. Fundamentação Legal e Normativa

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP é elaborado em estrita observância às disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação no âmbito da Administração Pública, bem como aos princípios constitucionais e administrativos que regem a atuação do Poder Público.

Em especial, fundamenta-se:

- **No art. 18 da Lei nº 14.133/2021**, que impõe à Administração Pública o dever de realizar planejamento prévio das contratações, mediante estudos técnicos que demonstrem a necessidade da contratação, a adequação da solução escolhida e a vantagem para o interesse público, constituindo o Estudo Técnico Preliminar instrumento essencial desse planejamento;
- **No art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis, quando comprovadas a singularidade do bem e a inviabilidade de competição, especialmente em razão de sua localização, características físicas e adequação à finalidade pública pretendida, circunstâncias estas devidamente analisadas e demonstradas no presente estudo;
- **Nos princípios da legalidade, do planejamento, da eficiência, da economicidade, da razoabilidade, da motivação e da continuidade do serviço público**, os quais orientam a atuação administrativa e exigem que a contratação seja devidamente justificada, tecnicamente fundamentada e voltada à satisfação do interesse público

5. Requisitos da Contratação

O imóvel a ser mantido em locação pelo Município de Pequi/MG deverá atender, de forma cumulativa e comprovada, aos requisitos indispensáveis para a adequada prestação do serviço público de fisioterapia, a saber:

- Destinação comercial compatível, permitindo a instalação e o funcionamento regular de serviços de saúde, em conformidade com a legislação urbanística e de uso do solo vigente;
- Adequação física e funcional às atividades de fisioterapia, contemplando espaço compatível com atendimentos terapêuticos, circulação interna adequada e condições que assegurem conforto, segurança e eficiência no atendimento aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS;
- Atendimento às normas sanitárias, técnicas e de acessibilidade, especialmente às exigências da vigilância sanitária, da legislação de saúde pública e das normas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

acessibilidade aplicáveis, garantindo o pleno acesso a pessoas com mobilidade reduzida;

- Localização estratégica, em área que favoreça o acesso da população usuária, preferencialmente em região central ou de fácil deslocamento, contribuindo para a efetividade, continuidade e alcance do serviço público prestado;
- Condições de uso imediato, encontrando-se o imóvel apto ao funcionamento do serviço sem a necessidade de realização de obras, reformas estruturais ou adaptações relevantes, evitando custos adicionais ao erário e riscos de descontinuidade do atendimento.

Registra-se que o imóvel atualmente utilizado pelo Município de Pequi/MG atende integralmente a todos os requisitos acima elencados, encontrando-se plenamente adequado à finalidade pública pretendida, circunstância que reforça sua singularidade, a inviabilidade de competição e a vantajosidade da manutenção da locação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6. Análise das Alternativas Disponíveis

Em atendimento ao dever de planejamento previsto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, foram analisadas, de forma comparativa, as principais alternativas viáveis para atendimento da necessidade identificada, considerando aspectos técnicos, econômicos, administrativos e operacionais:

6.1 Manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado

A manutenção da locação do imóvel onde já funciona o serviço de fisioterapia do Município de Pequi/MG apresenta-se como a alternativa **mais eficiente e vantajosa**, uma vez que:

- assegura a continuidade imediata do serviço público essencial, sem risco de interrupção ou prejuízo aos usuários do SUS;
- preserva os investimentos públicos já realizados em adequações, mobiliários, equipamentos e organização do espaço;
- evita custos adicionais com mudanças, reformas, adaptações estruturais e adequações sanitárias;
- reduz riscos administrativos, operacionais e jurídicos;
- mantém a população atendida em local já conhecido e de fácil acesso.

Além disso, a singularidade do imóvel, aliada à sua adequação plena à finalidade pública, evidencia a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6.2 Locação de outro imóvel

A eventual locação de imóvel diverso implicaria ônus adicionais ao erário, tais como:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

-
- custos com mudança, adequações físicas e adaptações às normas sanitárias e de acessibilidade;
 - necessidade de novo licenciamento e regularização junto aos órgãos competentes;
 - risco concreto de interrupção temporária do serviço, com impacto direto à população;
 - incerteza quanto à existência de imóvel com características equivalentes no mercado local.

Trata-se, portanto, de alternativa menos eficiente e economicamente desvantajosa, além de incompatível com o princípio da continuidade do serviço público.

6.3 Aquisição ou construção de imóvel próprio

A aquisição ou construção de imóvel próprio, embora possa ser considerada em planejamento de longo prazo, mostra-se inviável no curto e médio prazo, em razão de:

- elevado custo financeiro para aquisição de terreno, elaboração de projetos, execução de obras e obtenção de licenças;
- prazo prolongado para implantação, incompatível com a necessidade imediata do serviço;
- impacto orçamentário significativo, sem garantia de maior economicidade em relação à locação.

6.4 Conclusão da Análise Comparativa

Diante da análise técnica, econômica e administrativa das alternativas disponíveis, conclui-se que a manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado constitui a solução mais vantajosa para o Município de Pequi/MG, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade, planejamento e continuidade do serviço público, bem como ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7. Justificativa da Singularidade do Imóvel e da Inviabilidade de Competição

A singularidade do imóvel objeto da presente contratação decorre de um conjunto de características específicas e indissociáveis, que o tornam adequado e necessário à prestação do serviço público de fisioterapia no Município de Pequi/MG, destacando-se:

- **Localização estratégica**, em área central e de fácil acesso à população usuária do Sistema Único de Saúde – SUS;
- **Características físicas e funcionais compatíveis** com a atividade de fisioterapia, atendendo às exigências técnicas, sanitárias e de acessibilidade;
- **Adaptação prévia e uso contínuo pela Administração Pública**, encontrando-se o imóvel plenamente estruturado para a finalidade pretendida;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

- **Inexistência de imóveis equivalentes no mercado local** que reúnam, simultaneamente, tais características sem demandar adaptações relevantes ou custos adicionais ao erário.

Esses fatores, analisados de forma conjunta, inviabilizam a competição em condições isonômicas, uma vez que não há pluralidade de imóveis aptos a atender, de imediato, às necessidades do serviço público em igual nível de adequação e economicidade.

Dessa forma, resta configurada a hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, devidamente motivada e justificada no presente Estudo Técnico Preliminar.

8. Estimativa do Valor da Contratação

A estimativa do valor da locação foi elaborada com base em **Parecer de Avaliação Mercadológica específico**, que considerou as características do imóvel, sua localização, área, estado de conservação e a realidade do mercado imobiliário do Município de Pequi/MG.

Conforme a avaliação realizada, o valor mensal estimado para a locação do imóvel é de **R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais)**, montante que se mostra compatível com os preços praticados no mercado local, atendendo aos princípios da razoabilidade, economicidade e vantajosidade para a Administração Pública.

9. Mapa de Riscos da Contratação

A presente contratação foi precedida da elaboração de Mapa de Riscos específico, instrumento integrante deste Estudo Técnico Preliminar, elaborado em conformidade com as boas práticas de governança, gestão de riscos e controle exigidas pelo Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais – TCE/MG.

O Mapa de Riscos contempla, de forma sistematizada, as fases de planejamento, contratação e execução contratual, com a identificação dos principais riscos associados, suas causas, probabilidade de ocorrência, impactos potenciais, bem como as medidas preventivas e mitigadoras a serem adotadas pela Administração.

Tal procedimento visa antecipar eventos que possam comprometer a continuidade do serviço público, a economicidade da contratação ou a regular execução contratual, reforçando os princípios do planejamento, da eficiência e da segurança jurídica.

A tabela detalhada do Mapa de Riscos encontra-se devidamente incorporada ao presente ETP, constituindo elemento essencial para a tomada de decisão administrativa e para o acompanhamento da contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI Estado de Minas Gerais

10. Conclusão e Manifestação Técnica

Diante das análises técnicas, econômicas, administrativas e jurídicas desenvolvidas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado para o funcionamento do serviço de fisioterapia do Município de Pequi/MG mostra-se necessária, adequada e a solução mais vantajosa para a Administração Pública.

Restaram devidamente demonstrados:

- o interesse público envolvido na continuidade do serviço essencial de saúde;
- a necessidade da contratação, diante do caráter permanente do serviço;
- a singularidade do imóvel, decorrente de sua localização, características físicas, adaptação prévia e uso contínuo;
- a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- a compatibilidade do valor locativo com o mercado, conforme avaliação mercadológica.

Dessa forma, manifesta-se favoravelmente ao prosseguimento da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação do referido imóvel, em estrita observância aos princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, razoabilidade e continuidade do serviço público.

Pequi/MG, 09 de janeiro de 2026.

Eliza Maria Barbosa de Oliveira
Secretária Municipal de Saúde