



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

1. Descrição da necessidade da contratação, considerando o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público

1.1. O Poder Executivo Municipal se encontra com o seguinte problema a ser resolvido: locação de imóvel para funcionamento do Centro de Fisioterapia Municipal, visando atender à necessidade de espaço físico adequado para a prestação dos serviços de fisioterapia à população.

O atendimento a essa demanda se faz essencial para garantir infraestrutura apropriada e acessível, possibilitando a prestação de serviços de reabilitação e recuperação de pacientes, uma vez que inexistem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendem a Secretaria Municipal de Administração.

Fato de salutar importância, é que o Município, indiretamente tem a obrigação de garantir aos munícipes o direito a saúde.

2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração

2.1. Considerando que o Plano de Contratações Anual – PCA – é facultativo (inciso VII do art. 12 da Lei nº. 14.133/2021), esta Administração não fez para este exercício financeiro.

3. Dos requisitos da contratação administrativa

3.1. Os requisitos da contratação administrativa serão previstos no Termo de Referência.

4. Das estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala

4.1. A estimativa da quantidade para a contratação é de 01 (um) imóvel, com as seguintes características mínimas:

- 350 metros quadrados;
- Localização de fácil acesso à população e aos servidores;
- Infraestrutura compatível com as necessidades do Centro de Fisioterapia;
- Espaço físico suficiente para acomodar salas de atendimento, recepção, sanitários adaptados e área de estacionamento;
- Condições de segurança e acessibilidade conforme a legislação vigente.

5. Do levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar e dos



custos e benefícios da opção de compra ou de locação, com indicação da alternativa mais vantajosa

5.1. Após levantamento de mercado, encontrou-se a seguinte alternativa possível: locar um imóvel, tendo sido escolhido como tipo de solução mais vantajosa para a municipalidade neste momento, tendo em vista que não haverá aplicação de capital em detrimento das demais necessidades do Município.

5.1.1. A justificativa técnica da escolha do tipo de solução a contratar se deu em virtude do baixo custo de investimento pelo Município.

5.1.2. A justificativa econômica da escolha do tipo de solução a contratar se deu pela falta de recursos financeiros dos cofres públicos para o investimento na aquisição ou construção de imóvel destinado para atender ao convênio.

6. Da estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

6.1. A estimativa do valor da contratação administrativa poderá ser em torno de R\$2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais) mensal, que deverá ser elaborado termo de avaliação por comissão própria, bem como laudo descritivo de habitabilidade.

7. Da descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso.

7.1. Tendo em vista ao baixo investimento, sendo a solução urgente e necessária para atender aos municípios.

8. Da justificativa para o parcelamento ou não da contratação

8.1. O parcelamento não será adotado, pois diante da locação, o município custeará somente com o valor mensal do aluguel, o que neste caso, não será realizado parcelamento, pois o objeto a ser locado configura sistema único e integrado e há a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido.

9. Do demonstrativo dos resultados pretendidos em termo de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis

9.1. Neste contexto, tendo em vista o prazo de locação e de investimento, os recursos que serão despendidos com a locação serão ínfimos diante da aquisição e construção para atender o convenio.

10. Das providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato administrativo, inclusive quanto à capacitação de servidores públicos municipais para fiscalização e gestão contratual



10.1. A Administração não possui providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato administrativo.

11. Das contratações correlatas e/ou interdependentes

11.1. Existe no âmbito do Município diversos contratos de locação, tratando-se de contratação correlata e interdependente no âmbito da Administração.

12. Da descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável

12.1. Não existe impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras.

13. Da Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto

13.1. Certificamos para os devidos fins que inexistem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam a Secretaria Municipal de Saúde para funcionamento do Centro Municipal de Fisioterapia do Município de Luisburgo.

14. Das justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela

14.1. Este item será verificado pelo Laudo de habitualidade.

14.2. A vantagem para a Administração com a locação será determinado pelo Laudo e pela avaliação do imóvel.

15. Da avaliação do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos

15.1. A avaliação do bem a ser locado, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos deverá estar esclarecido após a elaboração pelos técnicos responsáveis.

16. Do posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

16.1. Considerando a necessidade de locação do imóvel pelos fatos apontados nestes ETP, a conclusão que se chega neste ETP é de que o mais adequado é a abertura de Inexigibilidade de Licitação Pública para locação do imóvel (inciso V do art. 74 da Lei nº. 14.133/2021).

17. Das disposições gerais



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LUISBURGO**  
Rua Orlando Muniz de Carvalho, n.º 59, Centro - CEP:36923-000  
**LUIBURGO – MINAS GERAIS**  
Tel: 33 33787000 - CNPJ 01615423/0001-89



17.1. Admite-se que os elementos constantes do ETP sejam retificados durante a elaboração do Termo de Referência – TR –.

17.2. Fará parte integrante deste ETP os seguintes anexos:

17.2.1. Anexo I – Laudo de avaliação do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos e Laudo de Habitabilidade.

17.2.2. Após a elaboração dos laudos, será apreciado para aprovação.

Luisburgo, 04 de fevereiro de 2025.

**André de Oliveira Lacerda**  
Enfermeiro