



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

ANEXO I-A – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Referência: Inciso XI, do art. 2º e art. 11 da IN SGD/ME nº 94/2022.

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES – PREVISÃO NO PCA (PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL)

Fundamentação: II - 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; (Inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Nº do Processo Administrativo: _____/2026

Selecionar a categoria que se enquadra o ETP: Bem de consumo comum.

A contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) 2026.

2. ÁREA(S) REQUISITANTE(S)

Fundamentação: Identificação da área requisitante a fim de sanar quaisquer dúvidas referentes ao preenchimento dos preceitos legais;

Identificação da área requisitante – responsável pela pasta: Secretaria Municipal de Saúde / Raissa Araújo Morais

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E PROBLEMA A SER RESOLVIDO

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

A presente contratação justifica-se pela necessidade de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Clínica de Fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra/MG, com o objetivo de assegurar a continuidade dos atendimentos fisioterapêuticos à população, atendendo à demanda habitual de pacientes que necessitam de acompanhamento fisioterapêutico, garantindo espaço físico adequado, acessível e em conformidade com as normas sanitárias e estruturais, contribuindo para a reabilitação, a melhoria da qualidade de vida e a promoção da saúde dos munícipes.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

A contratação deverá contemplar imóvel adequado ao funcionamento da Clínica de Fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra/MG, atendendo aos requisitos mínimos de acessibilidade, espaço físico compatível, normas sanitárias e estruturais vigentes, segurança e conforto para pacientes e profissionais; garantia de condições adequadas para a execução regular dos atendimentos fisioterapêuticos; cumprimento dos prazos e exigências estabelecidas; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

disponibilização de ajustes ou adaptações quando necessários, de modo a assegurar a efetiva prestação dos serviços e a promoção da saúde dos munícipes.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: *Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

A estimativa dos requisitos de espaço e infraestrutura do imóvel foi realizada com base no histórico de atendimentos dos exercícios anteriores, considerando também a previsão de atendimentos durante a vigência da futura locação. Ressalta-se que essas especificações guardam interdependência com os demais serviços de saúde já ofertados pelo município, visando assegurar a continuidade da assistência, a qualidade do atendimento e a otimização de recursos públicos.

Nº Item	Descrição	Und.	Quant.
0001	Locação de Imóvel para funcionamento da clínica de Fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra	Mês	12

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: *Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).*

O levantamento de mercado evidenciou a existência de diversos imóveis adequados para locação, com infraestrutura, acessibilidade e espaço compatíveis para o funcionamento de clínicas de fisioterapia, atendendo às normas sanitárias e estruturais vigentes, garantindo competitividade na contratação.

Sob o aspecto técnico, a locação do imóvel mostra-se adequada devido à natureza contínua e variável da demanda por atendimentos fisioterapêuticos, permitindo flexibilidade na utilização do espaço e adaptação mínima às necessidades do serviço. Do ponto de vista econômico, a solução possibilita redução de custos administrativos, evita contratações emergenciais e favorece a economicidade, ao permitir a utilização do imóvel conforme a necessidade e disponibilidade orçamentária.

Dessa forma, conclui-se que a locação do imóvel para a Clínica de Fisioterapia representa a solução técnica e economicamente mais vantajosa para atendimento das necessidades do Município.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: *Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)*

A solução consiste na locação de imóvel para o funcionamento da Clínica de Fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra/MG, visando atender à demanda contínua e variável dos atendimentos fisioterapêuticos do município, em conformidade com as normas sanitárias, estruturais e de acessibilidade vigentes.

A contratação permitirá a utilização do imóvel de forma flexível, conforme a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, garantindo a continuidade do atendimento e evitando soluções emergenciais. O imóvel deverá oferecer condições



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

adequadas de espaço, conforto, segurança e acessibilidade para pacientes e profissionais, assegurando a qualidade e eficiência dos serviços prestados.

Sob o aspecto econômico, a locação possibilita maior flexibilidade, economicidade e planejamento orçamentário, configurando solução técnica e administrativamente adequada para atendimento das demandas da Administração Municipal.

8. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: 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 (inciso VI do § 1º do art.18 da Lei 14.133/21)

A pesquisa de mercado foi realizada com base no art. 23, §1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, por meio de cotação direta. O valor total estimado da contratação é de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

Abaixo segue, planilha com composição de preço unitário e total, com descritivo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANTIDADE	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
01	Locação de Imóvel para funcionamento da clínica de Fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra	Mensal	12	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00

DESCRIÇÃO DO ESPAÇO	QUANTIDADE DE COMODOS
QUARTO	3
SALA	1
COZINHA	1
BANHEIRO	1
VARANDA	1
VALOR MENSAL DO ALUGUEL:	R\$ 800,00(oitocentos reais).

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO/OU NÃO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

O princípio do parcelamento será aplicado à contratação em questão, por se tratar de objeto convencional, divisível e padronizável, com vistas a garantir maior economia de escala, nos termos do art. 40, V, alínea “b”, da Lei Federal nº 14.133/2021. O objeto será parcelado conforme a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde e a demanda dos pacientes, mediante utilização do Sistema de Registro de Preços, com emissão de empenhos de acordo com a demanda.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

Fundamentação: X- Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Não haverá exigências prévias à assinatura do contrato.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

A locação do imóvel para instalação da clínica de fisioterapia visa garantir a continuidade e a eficiência na prestação dos serviços de reabilitação física, reduzindo o tempo de espera dos pacientes e promovendo a melhoria da saúde e da qualidade de vida da população. O imóvel permitirá que os atendimentos ocorram em conformidade com protocolos sanitários e padrões técnicos exigidos para a prática da fisioterapia.

Do ponto de vista econômico, a contratação planejada busca preços competitivos, evitando locações emergenciais e possibilitando maior previsibilidade orçamentária, racionalização de recursos e redução de custos administrativos.

Administrativamente, a locação fortalece o planejamento das aquisições, mitiga riscos e amplia a eficiência dos processos internos da Administração Municipal. Como resultado, garante benefícios concretos à sociedade, ao assegurar serviços de fisioterapia regulares, de qualidade e acessíveis à população.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Não há contratações correlatas/interdependentes para a contratação

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: 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. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

A contratação de imóvel para funcionamento da Clínica de Fisioterapia justifica-se pela necessidade de garantir espaço físico adequado, acessível e em conformidade com as normas sanitárias vigentes, assegurando a continuidade e a qualidade dos atendimentos prestados à população.

A solução por meio de locação mostra-se mais vantajosa sob os aspectos técnico e econômico, considerando a celeridade na disponibilização do imóvel, a ausência de elevado investimento inicial e a maior previsibilidade orçamentária, observando-se as disposições da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), especialmente quanto à formalização e motivação da contratação.

No âmbito ambiental e administrativo, deverão ser observados os princípios da eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável previstos na Lei nº 14.133/2021, com adoção de boas práticas voltadas ao uso racional de recursos e à adequada destinação de resíduos, quando houver, em conformidade com a legislação vigente.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

a) Definição do objeto

Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Clínica de Fisioterapia, visando atender à demanda dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Saúde. O imóvel deve proporcionar espaço físico adequado, acessível e em conformidade com as normas sanitárias e técnicas vigentes, assegurando a continuidade e a qualidade do atendimento aos pacientes.

b) Justificativa da escolha da solução

A locação de imóvel para a Clínica de Fisioterapia mostra-se a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e operacional, conforme detalhado a seguir:

Aspectos técnicos:

A solução possibilita a utilização de espaço já adaptado ou de fácil adaptação para atendimento fisioterapêutico, garantindo acessibilidade, conforto e segurança aos pacientes. Permite ainda a instalação de equipamentos especializados e infraestrutura adequada às normas sanitárias e técnicas vigentes, promovendo a continuidade dos atendimentos com qualidade.

Aspectos financeiros:

Sob o enfoque econômico, a locação apresenta menor investimento inicial em comparação à construção ou aquisição de imóvel próprio, possibilitando previsibilidade orçamentária e maior flexibilidade na alocação de recursos. Reduz custos com obras, manutenção estrutural e adequações, além de permitir planejamento eficiente das despesas durante a vigência do contrato.

Aspectos operacionais:

No âmbito operacional, a locação garante celeridade na disponibilização do espaço, permitindo início imediato das atividades da clínica. Contribui para maior eficiência na gestão administrativa, redução da complexidade operacional e manutenção da continuidade dos serviços de fisioterapia, assegurando que a equipe de saúde concentre esforços nas atividades assistenciais.

Coimbra/MG, 06 de março de 2026.

RAISSA ARAUJO MORAIS
DIRETORA MUNICIPAL DE SAÚDE