

SETOR DE PLANEJAMENTO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.

2. OBJETO

Constitui objeto do presente estudo técnico a análise de viabilidade da locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Fisioterapia, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

3. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde necessita locar um imóvel para implantação e funcionamento do **Centro de Fisioterapia**, com o objetivo de ampliar e qualificar a oferta de serviços de reabilitação física à população. A unidade terá a função de fornecer atendimento especializado em fisioterapia, com foco na recuperação funcional, redução de sequelas e melhoria da qualidade de vida dos usuários do Sistema Único de Saúde (SUS).

Atualmente, a estrutura existente no município é insuficiente para atender à crescente demanda por serviços de reabilitação, gerando filas de espera e dificultando o acesso da população a tratamentos contínuos e adequados. Além disso, o espaço atualmente utilizado não possui condições técnicas e estruturais necessárias para comportar a infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades fisioterapêuticas, como salas de atendimento individual e coletivo, áreas específicas para exercícios terapêuticos, setor administrativo, banheiros adaptados, recepção e acessibilidade universal.

Diante desse cenário, a locação de imóvel com características físicas e estruturais compatíveis com os requisitos técnicos sanitários, assistenciais e de acessibilidade se mostra imprescindível para assegurar a prestação de serviços de fisioterapia de forma eficiente, segura e humanizada. A contratação tem como finalidade garantir um ambiente adequado, com espaço suficiente, boa localização, e condições favoráveis ao fluxo de pacientes,

SETOR DE PLANEJAMENTO

considerando o atendimento diário de usuários encaminhados pelas unidades de saúde do município.

Portanto, a locação do imóvel é medida necessária para suprir demanda pública essencial, viabilizar a continuidade e ampliação da assistência em saúde, e assegurar o cumprimento das políticas públicas municipais voltadas à recuperação e reabilitação da saúde da população.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação direta para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do **Centro de Fisioterapia** encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata das hipóteses de inexigibilidade de licitação. O dispositivo estabelece:

Art. 74. A licitação é inexigível quando houver inviabilidade de competição, em especial:

(...)

V – para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, condicionada à avaliação prévia de suas instalações e à justificativa de necessidade dessa aquisição.

A contratação ora proposta enquadra-se na hipótese legal de inexigibilidade de licitação, uma vez que a seleção do imóvel está vinculada a critérios específicos de localização estratégica, acessibilidade aos usuários do SUS, segurança, infraestrutura assistencial adequada e compatibilidade estrutural para comportar serviços de reabilitação e tratamento fisioterapêutico.

Considerando que imóveis disponíveis no mercado local não são substituíveis entre si apenas pelo preço, sendo indispensável que atendam a requisitos técnicos, sanitários e operacionais necessários ao bom desempenho das atividades do Centro de Fisioterapia, verifica-se a inviabilidade de competição para este objeto.

Assim, a escolha do imóvel deve ser precedida de avaliação técnica por profissional habilitado, com análise das alternativas disponíveis, laudo de vistoria, justificativa de adequação do espaço e comprovação de que o imóvel selecionado atende às necessidades assistenciais e funcionais da administração, documentos estes que integram o presente processo.

SETOR DE PLANEJAMENTO

Diante do exposto, restam atendidos os pressupostos legais que caracterizam a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sendo juridicamente viável a contratação direta para a locação do imóvel que sediará o Centro de Fisioterapia.

6. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

A presente contratação encontra previsão no Plano Anual de Contratações para o exercício de 2026, inserida no terceiro aditivo.

7. REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

1. REQUISITOS DO IMÓVEL

Com vistas ao adequado atendimento da demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde, procedeu-se à busca de imóvel que atendesse às necessidades identificadas. Nesse sentido, verificou-se que o imóvel selecionado possui a estrutura descrita abaixo, a qual foi previamente submetida à avaliação técnica:

- 01 galpão coberto com telha cerâmica com pavimento térreo contendo 126 m²;
- 01 residência com cobertura de telha cerâmica contendo 366,36 m²;
- 02 salas;
- 03 banheiros;
- 01 copa/cozinha;
- 01 área de serviço;
- 01 área de apoio externa coberta contendo 01 banheiro;
- Muro em todo o perímetro.

2. REQUISITOS LEGAIS

Para a contratação deverão ser observados os seguintes regramentos normativos:

- Lei Federal 14.133/2021- Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;
- Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Lei 10.406/2002 – Código Civil.

Documentos de Habilitação para o objeto em específico conforme a Lei 14.133/2021:

2.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

SETOR DE PLANEJAMENTO

- Documentos pessoais do proprietário;
- Comprovante de residência;
- Documento do Imóvel;

2.2. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

• Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

• Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

• Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

• Prova de regularidade com a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

• Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

2.3. DECLARAÇÕES

- Declaração de que não emprega menor, nos termos da constituição federal;
- Declaração de que não está incurso nos impedimentos de que trata o art. 14 da Federal nº 14.133/2021;
- Declaração de que cumpre os requisitos exigidos para a contratação pretendida;

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para avaliar a melhor forma de atendimento à demanda apresentada, foram analisadas as seguintes alternativas, considerando contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades públicas:

Solução 01 – Aquisição de Imóvel

A aquisição de imóvel demandaria a identificação de espaço adequado, seguida por avaliação técnica e financeira para verificar sua viabilidade. Após isso, seria necessário

SETOR DE PLANEJAMENTO

elaborar um plano de aquisição que incluísse negociação de preços e formalização da compra por meio de contrato imobiliário.

Entretanto, a aquisição pode acarretar em riscos e dificuldades, tais como: identificação de imóvel inadequado, eventuais questões legais durante a *due diligence*, negociações complexas, custos extras imprevistos, atrasos no registro de transferência de propriedade, além de desafios orçamentários. Ademais, problemas relacionados à qualidade estrutural, questões ambientais, regulatórias, localização e acessibilidade poderiam comprometer a efetividade da solução.

Embora a aquisição traga a vantagem do controle total sobre o espaço físico, o alto custo inicial torna essa alternativa pouco viável para a Administração Municipal, representando ônus financeiro significativo ao erário.

Solução 02 – Cessão de Imóvel Público

Foi realizada verificação acerca da existência de imóvel pertencente ao patrimônio municipal que pudesse ser cedido para atender à demanda. Constatou-se a inexistência de imóvel disponível no acervo público com condições adequadas para abrigar as atividades do Centro de Fisioterapia.

Solução 03 – Locação de Imóvel

A locação de imóvel se apresenta como a solução mais adequada, considerando a existência de imóveis disponíveis no mercado que podem atender às necessidades específicas da Secretaria em termos de localização estratégica, dimensão, estrutura e acessibilidade.

Essa alternativa apresenta vantagens relevantes, como:

- maior variedade e disponibilidade de opções no mercado imobiliário;
- flexibilidade de adequação do espaço conforme a evolução das necessidades da Secretaria;
- viabilidade financeira a curto e médio prazo, por não exigir o alto investimento inicial de aquisição;
- possibilidade de garantir, de forma célere, espaço adequado para o funcionamento administrativo e operacional da pasta.

SETOR DE PLANEJAMENTO

Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que a solução mais vantajosa para a presente contratação é a **Solução nº 03 - Locação de Imóvel**, por reunir condições de atender às necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Saúde com eficiência, economicidade e menor risco à Administração.

9. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE PARA A CONTRATAÇÃO

No caso em estudo será contratado apenas um imóvel para funcionamento do Centro de Fisioterapia, conforme tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Fisioterapia, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.	MÊS	36

10. ESTIMATIVA DO VALOR

ENDEREÇO	ÁREA (m²)	VALOR DA LOCAÇÃO
Rua Deputado Raimundo Bacelar, nº 351, Centro, Coelho Neto – MA..	1.346 m²	R\$ 4.376,93 (Valor Mínimo) R\$ 8.073,00 (Valor Máximo)

Considerando o local em que o imóvel se encontra localizado, tem-se como valor estimado com sugestão de preço variando entre **R\$ 4.376,93 (quatro mil e trezentos e setenta e seis reais e noventa e três centavos)** e **R\$ 8.073,00 (oito mil e setenta e três reais)**, conforme laudo avaliativo nº 001/2026 – SEMOBI, presente nos anexos do presente instrumento.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar refere-se exclusivamente à locação de um único imóvel, não sendo aplicável o fracionamento da solução.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na **locação de imóvel adequado para abrigar o Centro Municipal de Fisioterapia**, destinado a ofertar serviços especializados de reabilitação física à população assistida pelo Sistema Único de Saúde (SUS). O imóvel deverá atender às

SETOR DE PLANEJAMENTO

necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Saúde, proporcionando espaço físico apropriado para a realização de terapias individuais e coletivas, atendimentos ambulatoriais e atividades de reabilitação motora, respiratória e funcional.

A contratação compreenderá a identificação, avaliação técnica e locação do imóvel que melhor atenda aos requisitos essenciais para a prestação dos serviços, incluindo localização estratégica que favoreça o acesso dos usuários, infraestrutura compatível com normas sanitárias e de acessibilidade, além de condições de segurança, ventilação, iluminação e espaço suficiente para instalação dos equipamentos e ambientes necessários, tais como salas de atendimento, recepção, sanitários adaptados, área administrativa e depósito de materiais.

Uma vez contratado, o imóvel servirá como unidade física permanente para o desenvolvimento das ações de fisioterapia, garantindo condições eficientes e humanizadas de atendimento, contribuindo para a ampliação da rede municipal de saúde e para a melhoria da qualidade dos serviços prestados à população.

A locação se mostra a solução mais vantajosa, considerando o tempo necessário para implantação e adequação da estrutura, bem como o atendimento imediato das demandas públicas de reabilitação, evitando interrupções ou limitações no acesso ao tratamento fisioterapêutico.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação objeto desse estudo não gera impactos ambientais diretos.

14. MATRIZ DE RISCO

RISCO	PROBABILIDADE	DANO	AÇÃO PREVENTIVA
Aumento inesperado do valor do aluguel	Médio	Médio	Estabelecer de forma clara e precisa cláusula contratual que informe requisitos para o aumento do valor estabelecido índice para tal reajuste
Falta de manutenção adequada do imóvel	Médio	Alto	Realizar vistorias, notificando o locador quando for o caso.
Descumprimento de cláusulas contratuais	Média	Alto	Comunicar as consequências de tais descumprimentos aplicando penalidades contratuais
Mudança de proprietário do imóvel	Baixa	Baixa	Sendo o caso, deve ser o locatário avisado previamente

SETOR DE PLANEJAMENTO

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após análise técnica preliminar das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e das características indispensáveis ao funcionamento do **Centro de Fisioterapia**, verifica-se que a **locação de imóvel** constitui solução viável e adequada para atender à demanda pública.

Considerando o prazo necessário para estruturação de espaço próprio e a necessidade de disponibilizar atendimento especializado em reabilitação de forma contínua e eficiente à população, a locação se apresenta como a alternativa mais célere, econômica e compatível com o interesse público, possibilitando o funcionamento imediato da unidade com infraestrutura apropriada às atividades assistenciais.

A solução proposta permite à Administração identificar imóvel que atenda aos requisitos técnicos, sanitários e de acessibilidade, conforme normativas vigentes aplicáveis aos serviços de saúde e de reabilitação. Ademais, a contratação respeita os princípios legais, assegurando economicidade, eficiência, adequação ao planejamento municipal de saúde e atendimento à necessidade pública atual.

Diante do exposto, **declaro viável** a solução consistente na locação de imóvel para implantação e funcionamento do Centro de Fisioterapia, com vistas a garantir condições adequadas para oferta de serviços de reabilitação à população, atendendo aos objetivos assistenciais da administração pública municipal.

Coelho Neto/MA, 16 de março de 2026.

Bruno Rafael Oliveira
Portaria nº 005/2025 – SEMUS

ANEXO : LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL



LAUDO Nº 001 / 26

Coelho Neto, 12 de março de 2026

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL

BEM ANALISADO: Imóvel Localizado na Rua Dep. Raimundo Bacelar Nº 351, Centro, Coelho Neto – MA.

Referência: Próximo ao prédio da Secretaria Municipal de Agricultura, Coelho Neto – MA.

DATA DE VISTORIA: 12 / 03 / 2026.

PROPRIETÁRIO: José Oscar Azevedo da Silva, CPF 305.407.983-04

1. OBJETIVO

O presente descreve as características do imóvel e avalia quanto a viabilidade para locação do prédio pela Prefeitura Municipal de Coelho Neto – MA, através da Secretaria Municipal de Saúde, para funcionamento do Centro de Fisioterapia

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1.1. Característica da região

A região em que o imóvel analisado está inserido tem uso misto nas áreas de comércios e serviços com predominância residencial / comercial e apresentando significativa movimentação de pessoas e trânsito.

1.2. Característica do terreno

O terreno no qual o imóvel se encontra, possui geometria Retangular, elevação de 55 m. com um raio de 315,00 m. de distância do marco central de referência do Município, Praça Duque Bacelar / Igreja Matriz N.Sra. Santana. Possui uma área de **1.346,00 m²**, localizado no meio da quadra 25. Os imóveis possuem frentes com a rua Deputado Raimundo Bacelar, testada 28,00m. Topografia semi-plana com aclive para o fundo do lote.

1.3. Característica da edificação

Área Terreno = 1.346,00 m² - Área Construída = 934,06 m² – Padrão Construtivo – Normal (NBR 14.653)

Taxa de Ocupação = 69,39 % - Estado de Conservação / Classificação Hoss Hideck = **F** (Reparos simples/ importantes);

O imóvel é composto por:

- 01 Galpão coberto telha cerâmica pavimento térreo contendo: 126,00 m²
- 01 Residência cobertura telha cerâmica contendo: 366,36 m²
- 02 Salas;
- 03 Banheiros;
- 01 Copa / Cozinha
- 01 Área de Serviços
- 01 Área apoio externa Coberta
- 01 Banheiro;
- 01 Pátio Externo com piscina fibra com pavimento cerâmica e quadra de areia: 441,70 m²
- Muro em todo perímetro;

Edificação estável de padrão estrutural normal, composta de um pavimento térreo, cuja características são as seguintes:

- a) Fundação contínua tipo baldrame de pedra argamassada;
- b) Estrutura de pilares e vigas em concreto armado;
- c) Cobertura: teto em estrutura de madeira, recoberto em telha cerâmica tipo canal colonial;
- d) Revestimento de pisos: Revestimento cerâmico tipo esmaltado / Cimentado rústico.
- e) Paredes de fechamento em alvenaria;
- f) Revestimento de paredes interna / externa em reboco com pintura latex;
- g) Revestimento dos banheiros - Cerâmica;
- h) Esquadrias: Portas externa / internas de madeira. Portão frontal em chapa ondulada;
- i) Instalações Elétricas e Hidro sanitárias (em tubos de PVC) embutidas / funcionamento normal;
- j) Revestimento interno da cobertura: Forro PVC;
- k) Piscina em fibra vidro;

1.4. Ocupação

No momento da vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado.

1.5. Vistoria do avaliando

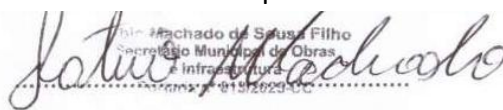
Característica da Região	Sim	Não	Característica da Região	Sim	Não
Energia Elétrica Pública	X		Favela		X
Energia Elétrica Domiciliar	X		Recreação		X
Rede de Água/Esgoto	X		Agências Bancárias	X	
Pavimentação	X		Escola/Universidades	X	
Guias e Sarjetas	X		Telefone	X	
Coleta de Lixo	X		Comércio	X	
Hospital	X		Prestação de Serviço	X	
Transporte Coletivo	X		Risco de Alagamento		X
Trânsito observado	Médio		Padrão Econômico	Médio	

2.6 Anexos: Anexo 1, relatório fotográfico.

3.0 CONCLUSÃO

Considerando que o imóvel dista de 315 m. de raio da Praça Duque Bacelar, centro, (ponto de referência) com acessibilidade através de ruas pavimentadas, boa localização e estabilidade de suas características físicas, dá-se parecer **favorável** quanto a sua **locação** com sugestão de preço variando entre R\$ 4.376,93 (valor mínimo) e 8.073,00 (valor máximo) de acordo com método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-1/2001.


Gabriel de Araújo Ramos
Responsável Técnico / Avaliações - SEMOBI
CREA / CRT: 1909916552


Fábio Machado de Sousa Filho
Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura
Portaria: 013/2025 CC

Anexo 1: Relatório fotográfico:

