



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**PROCESSO DIGITAL** nº 10950/2026

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA** nº 15/2026

### **1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:**

O setor de fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde de Videira, atualmente encontra-se instalado em imóvel locado, com espaço físico reduzido e limitações estruturais que comprometem a adequada prestação dos serviços à população. O ambiente existente não comporta, de forma satisfatória, a demanda crescente de atendimentos, apresentando restrições quanto à circulação de pacientes, acessibilidade, privacidade nos atendimentos, acondicionamento de equipamentos e cumprimento integral das normas sanitárias e técnicas aplicáveis.

Além disso, a manutenção do serviço em imóvel alugado gera despesa continuada ao erário, sem retorno patrimonial ao Município, representando custo fixo que poderia ser direcionado à ampliação e qualificação dos serviços de saúde.

Diante desse cenário, identifica-se a necessidade de contratação de empresa especializada para execução de reforma e adequação de espaço público municipal, com vistas à instalação definitiva do setor de fisioterapia em imóvel próprio. A intervenção deverá contemplar adaptações estruturais, adequações às normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050), exigências da Vigilância Sanitária, melhorias nas instalações elétricas e hidrossanitárias, climatização, divisão de ambientes para atendimentos individualizados e coletivos, recepção, área administrativa, sanitários adaptados e demais espaços necessários ao pleno funcionamento do serviço.

A solução proposta atende ao interesse público ao:

- Melhorar as condições de atendimento aos usuários do SUS, garantindo maior conforto, segurança e qualidade assistencial;
- Assegurar acessibilidade e inclusão de pessoas com mobilidade reduzida;
- Proporcionar ambiente adequado aos profissionais de saúde, favorecendo eficiência e produtividade;





- Reduzir despesas permanentes com locação de imóvel;
- Valorizar e dar destinação eficiente a patrimônio público existente.

Assim, a contratação mostra-se necessária para solucionar inadequações estruturais atuais, ampliar a capacidade de atendimento e promover melhor aplicação dos recursos públicos, garantindo a continuidade e a qualificação do serviço de fisioterapia prestado à população.

## **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:**

A contratação pretendida não encontra amparo no PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DE 2026. A Secretária Municipal de Saúde irá fazer a justificativa para sua inclusão.

## **3. Requisitos da Contratação:**

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.

Para a presente contratação foi elaborado Projeto Básico com todos os elementos necessários e suficientes, com níveis de precisão adequados para definição e dimensionamento da obra, assegurando a viabilidade técnica, possibilitando a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

## **4. 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:**





A estimativa das quantidades foi resultado do programa de necessidades estabelecido, além do levantamento detalhado dos serviços a serem realizados e quantitativos dos mesmos, juntamente com a elaboração dos projetos detalhados e memoriais descritivos elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, resultando no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativo conforme tabela a seguir:

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO  | LOCAL           | UNIDADE | QUANTIDADE |
|------|--|-----------------|---------|------------|
| 01   | REFORMA DO ESPAÇO CAPACITAR PARA O SETOR DE FISIOTERAPIA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 212,47 M <sup>2</sup> , NA AVENIDA MANOEL ROQUE, N° 99, BAIRRO ALVORADA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO. | PRÉDIO DA AMARP | UNIDADE | 01         |

**5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:**

Para atendimento da necessidade identificada — instalação adequada e definitiva do setor de fisioterapia em espaço compatível com a demanda e com as normas técnicas aplicáveis — foram analisadas as seguintes alternativas disponíveis no mercado:

**a) Manutenção do serviço em imóvel locado com ampliação ou adequações no espaço atual**

Consistiria na permanência no imóvel alugado, com eventual ampliação de área ou realização de reformas para adequação às necessidades do serviço.

*Análise técnica:* A ampliação dependeria de disponibilidade física do imóvel e autorização do proprietário, podendo haver limitações estruturais. Além disso,





adaptações em imóvel locado nem sempre permitem intervenções mais robustas ou permanentes.

*Análise econômica:* Permaneceria o custo mensal de locação, além do investimento em melhorias em bem que não integra o patrimônio público, o que não se mostra vantajoso a médio e longo prazo.

**b) Locação de novo imóvel com maior área e melhor infraestrutura**

Consistiria na busca de imóvel no mercado imobiliário que atendesse às exigências técnicas do setor.

*Análise técnica:* Embora possa atender parcialmente à necessidade de espaço, ainda dependeria de adequações específicas (divisórias, instalações especiais, acessibilidade, rede elétrica compatível com equipamentos), além de possível indisponibilidade de imóvel com características ideais na região desejada.

*Análise econômica:* Implicaria manutenção de despesa continuada com aluguel, sujeita a reajustes, sem incorporação de patrimônio ao Município.

**c) Construção de nova edificação específica para o setor de fisioterapia**

Consistiria na elaboração de projeto e execução de obra integral para edificação nova e exclusiva.

*Análise técnica:* Solução plenamente adequada do ponto de vista funcional, permitindo projeto sob medida.

*Análise econômica:* Envolve custos significativamente superiores, maior prazo de execução, necessidade de projetos completos e maior complexidade licitatória, o que não se mostra proporcional à demanda atual, considerando a existência de imóvel público disponível.

**d) Reforma e adequação de imóvel público existente para abrigar o setor de fisioterapia**

Consiste na contratação de empresa especializada para executar reforma, adequações estruturais e funcionais em espaço público municipal disponível.

*Análise técnica:* Permite adequar o ambiente às normas sanitárias, de acessibilidade e segurança, com dimensionamento adequado das salas de





atendimento, recepção, áreas administrativas e sanitários adaptados. A solução possibilita organização funcional conforme as necessidades específicas do serviço.

*Análise econômica:* Elimina despesa continuada com locação, promove valorização do patrimônio público e apresenta custo global inferior à construção de nova edificação. O investimento concentra-se em bem próprio, com retorno permanente à Administração.

### **Justificativa técnica e econômica da solução escolhida:**

Após análise comparativa, verifica-se que a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico e econômico é a **reforma e adequação de imóvel público existente**.

A solução apresenta melhor relação custo-benefício, pois:

- elimina despesas permanentes com aluguel;
- evita investimento em imóvel de terceiros;
- demanda menor volume de recursos quando comparada à construção de nova unidade;
- possibilita atendimento às normas técnicas e sanitárias vigentes;
- otimiza o uso de patrimônio público já disponível.

Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da reforma e adequação do espaço público municipal é a alternativa mais eficiente, econômica e alinhada ao interesse público, garantindo melhoria da qualidade do atendimento à população e adequada aplicação dos recursos públicos.

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para resolução do problema é a contratação de uma empresa especializada para atender as necessidades identificadas. A empresa contratada será responsável por elaborar os projetos executivos e executar a ampliação de acordo com os projetos já elaborados, garantindo a qualidade e a segurança dos serviços prestados. Esta escolha se justifica por diversos fatores técnicos e estratégicos:

- **Expertise Técnica Específica:** Uma empresa especializada possui o corpo técnico qualificado — incluindo engenheiros civis e mecânicos, arquitetos e técnicos especializados — para interpretar e executar corretamente todos os projetos,





garantindo a conformidade com as normas técnicas da ABNT e a integração harmoniosa de todos os elementos.

- **Acesso a Equipamentos e Mão de Obra Qualificada:** A execução da obra requer o uso de equipamentos específicos e uma mão de obra com experiência comprovada em serviços de estruturas em concreto, estruturas metálicas, acabamentos, instalações elétricas e hidráulicas. A contratação de uma empresa especializada assegura que a obra seja realizada com as ferramentas adequadas e por profissionais que dominam as técnicas de construção, evitando retrabalhos e custos adicionais.
- **Garantia de Qualidade e Segurança:** Uma empresa especializada tem um histórico de projetos executados e é obrigada a fornecer um atestado de capacidade técnica. Além disso, a sua contratação previne a ocorrência de erros de execução que poderiam comprometer a qualidade, a durabilidade e a segurança da estrutura para os usuários.
- **Mitigação de Riscos:** A contratação de uma empresa especializada transfere os riscos de execução e de gestão do projeto para o contratado, o que é fundamental para a Administração Pública. Isso garante o cumprimento do cronograma físico-financeiro, a conformidade com as especificações técnicas do projeto básico e a entrega da obra no prazo estipulado, reduzindo a probabilidade de atrasos e aditivos contratuais.

**6. 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:**

A estimativa de preços da contratação foi compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do referencial SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que são os principais referenciais utilizados no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil.





Nos casos em que não foi possível a utilização do referencial de preços SINAPI, foram utilizados referenciais auxiliares, como é o caso da tabela de referência publicada pelo Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE), SP-Obras e Seinfra-CE, cujos itens foram acrescidos do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, foram elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultou no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que compõe a documentação do Projeto Básico e Termo de Referência conforme descrito abaixo:

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO  | LOCAL           | VALOR          |
|------|--|-----------------|----------------|
| 01   | REFORMA DO ESPAÇO CAPACITAR PARA O SETOR DE FISIOTERAPIA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 212,47 M <sup>2</sup> , NA AVENIDA MANOEL ROQUE, N° 99, BAIRRO ALVORADA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO. | PRÉDIO DA AMARP | R\$ 197.440,51 |

Vale ressaltar que o custo poderá ser reduzido tendo em vista a concorrência.

## **7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:**

Diante das alternativas possíveis, para a satisfação e economicidade do interesse público, e conforme o que prevê o Art. 6º, inciso XXXVIII da Lei nº 14.133/2021: “concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia”.

Ou seja, entende-se que a concorrência seja a melhor solução para o atendimento das necessidades descritas.

No inciso XXI prevê que serviço de engenharia é “toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se





refere o inciso XII do caput deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem: Serviço comum de engenharia e serviço especial de engenharia”

Ainda, destaca-se que o referido objeto pode ser considerado como **obra comum**, visto que a implantação abrange componentes amplamente conhecidos, possuindo especificações técnicas e padrões estabelecidos permitindo uma definição clara e objetiva do projeto. Ou seja, os requisitos técnicos para a referida obra são bem definidos e padronizados, englobando práticas de engenharia e arquitetura comuns. A similaridade com outras obras de infraestrutura torna o projeto mais previsível e menos sujeito a inovações técnicas disruptivas.

Por fim, o mercado de construção possui ampla experiência em projetos similares, com variedade de fornecedores. Sendo assim, a natureza modular e padronizada dessas atividades permite que o projeto seja tratado como uma obra comum.

## **8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:**

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista técnico, considerando que unindo a contratação, o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única empresa.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto.

Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.





## **9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:**

A contratação da reforma e adequação de imóvel público para abrigar o setor de fisioterapia tem como objetivo alcançar resultados concretos sob os aspectos da economicidade, eficiência administrativa e melhor utilização dos recursos disponíveis.

**Em termos de economicidade**, pretende-se:

- Valorizar e dar função social a imóvel público já pertencente ao Município, evitando a ociosidade patrimonial;
- Realizar investimento em bem próprio, assegurando retorno permanente ao erário.

**Quanto ao melhor aproveitamento dos recursos humanos**, busca-se:

- Proporcionar ambiente adequado de trabalho aos profissionais de fisioterapia, favorecendo maior produtividade e melhor organização dos atendimentos;
- Possibilitar melhor distribuição de salas e áreas de atendimento individual e coletivo, reduzindo conflitos de agenda e tempo ocioso;
- Melhorar as condições ergonômicas e de segurança, reduzindo riscos ocupacionais e afastamentos.

**No que se refere aos recursos materiais**, a reforma permitirá:

- Instalação adequada e segura dos equipamentos de fisioterapia, prolongando sua vida útil;
- Organização dos espaços de armazenamento e higienização, garantindo melhor controle e conservação de materiais;
- Adequação das instalações elétricas e hidrossanitárias às demandas específicas do setor, evitando retrabalhos e manutenções frequentes.

**Sob o aspecto financeiro e orçamentário**, os resultados pretendidos incluem:

- Redução de despesas correntes e maior previsibilidade orçamentária;
- Otimização da aplicação dos recursos da saúde, com investimento estruturante e não apenas manutenção de despesas operacionais;
- Melhorar a relação custo-benefício do serviço prestado à população.





Além dos aspectos econômicos, a medida tende a ampliar a capacidade de atendimento, reduzir filas de espera e qualificar o serviço ofertado, refletindo diretamente na melhoria da saúde da população.

Assim, os resultados pretendidos demonstram que a contratação da reforma não representa apenas uma intervenção física no imóvel, mas uma ação estratégica de gestão pública, voltada à eficiência administrativa, à sustentabilidade financeira e à melhoria contínua dos serviços de saúde municipais.

**10. 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:**

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

**11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

Inicialmente, não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes, para o local do objeto, que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

**12. 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:**

Todos os materiais advindos de demolição são de responsabilidade da empresa contratada, sendo que os mesmos devem ser retirados, descartados e/ou reaproveitados pela empresa contratada. O descarte deve ser ecológico e com baixo impacto ambiental.

A empresa deverá preservar a fauna e flora na execução dos serviços.

**13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:**





Após a análise da necessidade administrativa, das alternativas disponíveis no mercado, dos aspectos técnicos envolvidos e dos resultados pretendidos em termos de economicidade e eficiência, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da reforma e adequação de imóvel público municipal é plenamente adequada e compatível com a finalidade a que se destina.

A solução escolhida demonstra-se técnica e economicamente viável, uma vez que permite a instalação definitiva do setor de fisioterapia em espaço apropriado, com observância às normas sanitárias, de acessibilidade e segurança vigentes, ao mesmo tempo em que elimina despesas continuadas com locação de imóvel.

A intervenção proposta assegura melhor aproveitamento do patrimônio público, qualifica as condições de trabalho dos profissionais, amplia a capacidade e a organização dos atendimentos e proporciona maior conforto, segurança e dignidade aos usuários do serviço público de saúde.

Sob a ótica do interesse público, a contratação apresenta-se como medida necessária, proporcional e eficiente, alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e planejamento, previstos na legislação aplicável às contratações públicas.

Dessa forma, manifesta-se posicionamento conclusivo favorável à realização da contratação, por se tratar da solução mais vantajosa para o Município e adequada ao atendimento da necessidade identificada.

#### **14. Documentos anexos ao ETP:**

- ✓ Anexo 1 – Formalização de Demanda;
- ✓ Anexo 2 – Termo de Referência;
- ✓ Anexo 3 – Projeto Básico (projeto arquitetônico, planilha orçamentária, BDI e ART);
- ✓ Anexo 4 – Memorial Descritivo.





---

**FELIPE BOGONI**  
*Engenheiro Civil*  
*Matrícula n° 21806*

---

**MARIBEL EMILIA GAIO**  
*Secretário Municipal de Saúde*  
*Matrícula n° 21474*

