

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

---

13 de maio de 2026

**OBJETO:** CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE FISIOTERAPIA.

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:** GABRIEL VINÍCIUS MARTINS

**TIPOLOGIA:** CONSTRUÇÃO NOVA

**REF. DO PROJETO:** FDC-0188

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO DUMONT-MG**



POWER LAYOUT



continentalassessoriaprojetos@gmail.com



(38) 3212-7344  
(38) 9 9732-2030



Av. Mestra Fininha, 726, 2º Andar, Cidade  
Santa Maria, Montes Claros-MG, CEP: 39401-074.

## INTRODUÇÃO

---

A realização de investimentos na infraestrutura pública de saúde é fundamental para a melhoria da qualidade de vida da população e para o fortalecimento dos serviços ofertados pelo município. Nesse contexto, o presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo subsidiar a contratação de empresa especializada para a construção do Centro de Fisioterapia no município de Francisco Dumont – MG.

O presente estudo foi elaborado com base nas informações técnicas fornecidas pelos setores competentes da Administração Municipal, considerando as necessidades de atendimento fisioterapêutico da população, os aspectos técnicos do projeto e a disponibilidade de recursos destinados à execução da obra.

Ressalta-se que a presente contratação contempla a **primeira etapa da construção do Centro de Fisioterapia**, abrangendo os serviços estruturais e construtivos essenciais para implantação da edificação, conforme previsto nos projetos e planilhas orçamentárias integrantes do processo. Em razão da limitação dos recursos financeiros atualmente disponíveis, esta etapa não contemplará a execução completa dos serviços de acabamento, instalação de louças e metais, parte das instalações elétricas e demais serviços complementares de finalização da unidade.

A Administração Municipal prevê a realização de uma segunda etapa de execução futuramente, mediante disponibilidade de novos recursos, visando à conclusão integral da edificação e pleno funcionamento da unidade de saúde.

A implantação do Centro de Fisioterapia representa importante investimento para a rede municipal de saúde, proporcionando espaço adequado e acessível para atendimentos de reabilitação e promoção da saúde, além de contribuir para a melhoria das condições de trabalho dos profissionais e da qualidade dos serviços prestados aos usuários do SUS.

Dessa forma, o presente estudo busca demonstrar a viabilidade da contratação, contemplando aspectos relacionados à necessidade da obra, definição da solução técnica mais adequada, estimativa de custos e avaliação dos impactos envolvidos na execução do empreendimento.

## DESENVOLVIMENTO

---

O município de Francisco Dumont – MG possui demanda crescente por serviços especializados na área de fisioterapia, especialmente em razão da necessidade de atendimento contínuo a pacientes em processo de reabilitação física, motora e funcional, incluindo idosos, pessoas com deficiência, pacientes pós-cirúrgicos e indivíduos acometidos por doenças crônicas ou traumáticas.

Atualmente, os atendimentos fisioterapêuticos realizados pelo município enfrentam limitações estruturais e operacionais decorrentes da ausência de espaço próprio, adequado e equipado para a prestação dos serviços, o que compromete a capacidade de atendimento, o conforto dos usuários e a eficiência das ações desenvolvidas pela rede pública municipal de saúde.

Com o objetivo de suprir essa demanda e ampliar a oferta de serviços de saúde à população, faz-se necessária a contratação de empresa especializada para a construção do Centro de Fisioterapia do município, garantindo infraestrutura apropriada para a realização de atendimentos humanizados, seguros e acessíveis.

A implantação do Centro de Fisioterapia proporcionará diversos benefícios, tais como:

- ampliação da capacidade de atendimento fisioterapêutico no município;
- melhoria da qualidade dos serviços de reabilitação e acompanhamento terapêutico;
- oferta de ambiente adequado e acessível aos usuários e profissionais da saúde;
- fortalecimento das ações de promoção da saúde e prevenção de agravos;
- redução da necessidade de deslocamento de pacientes para outros municípios;
- valorização da infraestrutura pública municipal de saúde.

Além disso, a execução da obra permitirá ao município estruturar de forma adequada os serviços de fisioterapia vinculados à rede pública de saúde, promovendo maior eficiência no atendimento à população e contribuindo diretamente para a melhoria da qualidade de vida dos usuários do Sistema Único de Saúde (SUS).

Considerando a limitação dos recursos financeiros disponíveis no presente momento, a Administração Municipal optou pela execução da obra em etapas,

priorizando inicialmente os serviços estruturais e construtivos indispensáveis para implantação da edificação.

Dessa forma, esta primeira etapa compreenderá principalmente os serviços de fundação, estrutura, alvenaria, cobertura e demais elementos essenciais da construção civil, não contemplando integralmente, nesta fase, os serviços de acabamentos finais, instalação de louças e metais sanitários, execução completa das instalações elétricas e outros serviços complementares de finalização da unidade.

A execução futura da segunda etapa permitirá a conclusão integral do empreendimento, garantindo posteriormente o pleno funcionamento do Centro de Fisioterapia e sua adequada utilização pela população do município.

Dessa forma, a contratação da obra mostra-se necessária e indispensável, uma vez que permitirá a implantação de equipamento público essencial para o fortalecimento da política municipal de saúde, assegurando melhores condições de atendimento à população e promovendo avanços significativos na infraestrutura de saúde do município de Francisco Dumont – MG.

## • **I. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Os requisitos da contratação foram cuidadosamente definidos com o objetivo de assegurar a adequada execução da obra, garantindo qualidade, eficiência, segurança e conformidade técnica na construção do Centro de Fisioterapia do município de Francisco Dumont – MG. Foram considerados os seguintes elementos:

### **1. Atestado de Vistoria ou Declaração do Licitante**

Apresentar atestado de visita técnica assinado pelo servidor responsável ou declaração de pleno conhecimento do objeto e das condições locais de execução, assumindo total responsabilidade pela não realização da vistoria, de forma a evitar alegações futuras de desconhecimento das características do local da obra.

### **2. Definição dos serviços, materiais e metodologia executiva**

Detalhar todos os serviços a serem executados, bem como os materiais e equipamentos a serem empregados, em conformidade com os projetos arquitetônicos, complementares, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e especificações técnicas.

### **3. Metodologia executiva de acordo com normas técnicas**

Para garantir a adequada execução da obra, deverão ser observadas as legislações e normas técnicas aplicáveis, especialmente:

NBR 6492 – Representação de projetos de arquitetura;

NBR 6118 – Projeto de estruturas de concreto;

NBR 8800 – Projeto de estruturas de aço e estruturas mistas;

NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão;

NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

NBR 15575 – Desempenho de edificações;

NBR 5626 – Instalação predial de água fria;

NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário;

NBR 10844 – Instalações prediais de águas pluviais;

RDCs e normas técnicas aplicáveis a estabelecimentos de saúde, quando cabíveis.

### **4. Certidão de Registro do CREA/CAU**

Apresentar certidão de registro da empresa junto ao CREA/CAU, contendo os profissionais responsáveis técnicos pela execução dos serviços.

### **5. Comprovação de aptidão técnica**

Apresentar certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA/CAU, comprovando experiência na execução de obras ou serviços com características compatíveis ao objeto da contratação.

### **6. Atestado de capacidade técnico-operacional**

Apresentar, no mínimo, 01 (um) atestado de capacidade técnico-operacional emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando execução de obras semelhantes.

Caso necessário, deverão ser apresentados documentos complementares, tais como contratos, relatórios fotográficos, medições ou laudos técnicos que demonstrem a experiência da empresa em empreendimentos similares.

## **II. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

As quantidades estimadas para execução do objeto foram definidas com base nos projetos arquitetônicos, estruturais e complementares elaborados para a construção do Centro de Fisioterapia do município de Francisco Dumont – MG.

Para definição dos quantitativos foram considerados:

- Análise dos projetos técnicos e memoriais descritivos;
- Levantamento das necessidades estruturais e funcionais da unidade;
- Definição dos ambientes destinados aos atendimentos fisioterapêuticos, recepção, áreas administrativas, sanitários acessíveis e demais dependências;
- Adequação dos quantitativos necessários para a completa execução da obra.

A memória de cálculo detalhada encontra-se nos documentos técnicos que compõem o processo de planejamento da contratação.

Eventuais ajustes quantitativos poderão ocorrer durante a execução contratual, desde que devidamente justificados e observados os limites legais previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

## **III. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Durante a fase de planejamento da contratação foram avaliadas possíveis alternativas para execução da obra de construção do Centro de Fisioterapia do município de Francisco Dumont – MG.

Entre as soluções analisadas, destacam-se:

#### • **Solução 01 – Execução direta pela Administração**

Nesta hipótese, o Município realizaria a obra utilizando mão de obra própria, promovendo aquisições separadas de materiais e eventual contratação de serviços específicos. Embora juridicamente possível, a alternativa mostra-se limitada diante da complexidade técnica da obra, da insuficiência de estrutura operacional própria e da necessidade de gestão simultânea de diversos fornecedores e serviços especializados.

#### • **Solução 02 – Execução indireta mediante contratação de empresa especializada**

Nesta solução, o Município realiza procedimento licitatório para contratação de empresa especializada em engenharia civil, responsável pela execução integral da obra, incluindo fornecimento de materiais, equipamentos, mão de obra e demais insumos necessários.

#### • **Solução apontada como viável**

Após análise técnica e administrativa, verificou-se que a Solução 02 apresenta-se como a alternativa mais adequada, considerando:

- Maior eficiência na execução dos serviços;
- Disponibilidade de empresas especializadas no mercado;
- Melhor controle técnico e administrativo da execução contratual;
- Cumprimento adequado dos prazos e normas técnicas;
- Maior segurança quanto à qualidade final da obra.

Não foi identificada necessidade de audiência pública ou consulta prévia ao mercado, considerando que o objeto possui características comuns no segmento da construção civil.

### **IV. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base nas planilhas orçamentárias do projeto, utilizando referências oficiais de preços adotadas pela

Administração Pública, especialmente SINAPI e SETOP, compatíveis com a região norte do Estado de Minas Gerais.

Os valores estimados contemplam os serviços previstos para a primeira etapa da construção do Centro de Fisioterapia, abrangendo principalmente os serviços estruturais e construtivos necessários para implantação inicial da edificação.

Nesta etapa não estão contemplados integralmente os serviços de acabamentos finais, instalação de louças e metais, execução completa das instalações elétricas, fornecimento de equipamentos e demais serviços complementares necessários ao funcionamento definitivo da unidade, os quais deverão ser executados futuramente em segunda etapa, mediante disponibilidade de recursos.

## **V. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Em atendimento à Lei Federal nº 14.133/2021, foi realizada análise técnica visando identificar a solução mais adequada para atender ao interesse público relacionado à implantação do Centro de Fisioterapia do município de Francisco Dumont – MG.

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada no ramo da engenharia civil para execução da primeira etapa das obras de construção do Centro de Fisioterapia do município de Francisco Dumont – MG, compreendendo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos indispensáveis à execução dos serviços previstos nesta fase do empreendimento.

A presente etapa contempla principalmente:

- Execução das fundações;
- Execução das estruturas;
- Execução das alvenarias;
- Execução da cobertura;
- Parte das instalações hidrossanitárias necessárias à infraestrutura da edificação;
- Execução dos elementos básicos de infraestrutura da unidade;
- Serviços complementares necessários à estabilidade e proteção da edificação.

Em razão da limitação dos recursos disponíveis, esta etapa não contempla a conclusão integral da edificação, especialmente os serviços de acabamentos finais, louças, metais, execução completa das instalações elétricas, pintura, urbanização e demais itens de finalização da unidade, os quais serão objeto de futura segunda etapa a ser executada pela Administração Municipal.

Todos os serviços deverão observar rigorosamente os projetos técnicos, memoriais descritivos e normas da ABNT aplicáveis. A execução será realizada mediante execução indireta, através de procedimento licitatório destinado à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

## **VI. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO**

Embora o objeto apresente divisibilidade técnica, concluiu-se que o parcelamento da contratação não se mostra vantajoso para a Administração Pública.

A fragmentação da obra poderia ocasionar:

- Dificuldades de compatibilização entre serviços;
- Aumento dos custos administrativos;
- Perda de economia de escala;
- Maior risco de atrasos e retrabalhos;
- Dificuldades na definição de responsabilidades técnicas.

Além disso, verificou-se que o mercado da construção civil possui empresas aptas a executar integralmente o objeto pretendido.

Dessa forma, optou-se pelo não parcelamento da contratação, visando assegurar maior eficiência administrativa, economicidade e qualidade na execução da obra.

## **VII. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a execução da obra de construção do Centro de Fisioterapia do município de Francisco Dumont – MG, espera-se promover significativo fortalecimento da infraestrutura pública municipal de saúde, proporcionando melhores condições para a

oferta de serviços fisioterapêuticos à população. A implantação da unidade permitirá ampliar a capacidade de atendimento da rede pública de saúde, assegurando ambiente adequado, acessível, seguro e humanizado para a realização de atendimentos, tratamentos e ações de reabilitação física e funcional.

A construção do Centro de Fisioterapia contribuirá para a melhoria da qualidade dos serviços prestados aos usuários do Sistema Único de Saúde (SUS), oferecendo melhores condições de atendimento aos pacientes que necessitam de acompanhamento fisioterapêutico contínuo, especialmente idosos, pessoas com deficiência, pacientes em recuperação pós-cirúrgica e indivíduos acometidos por doenças crônicas ou traumáticas.

Além disso, a implantação da unidade proporcionará maior conforto e melhores condições de trabalho aos profissionais da saúde, fortalecendo as ações de promoção da saúde, prevenção de agravos e reabilitação física no município. Outro resultado relevante será a redução da necessidade de deslocamento de pacientes para outros municípios em busca de tratamento especializado, promovendo maior comodidade aos usuários e maior eficiência na prestação dos serviços públicos de saúde.

Dessa forma, a execução da obra contribuirá diretamente para o fortalecimento das políticas públicas municipais de saúde, para a melhoria da qualidade de vida da população e para a ampliação do acesso da comunidade aos serviços especializados de fisioterapia no município de Francisco Dumont – MG.

Embora a presente contratação contemple apenas a primeira etapa da obra, sua execução permitirá importante avanço na implantação do empreendimento, garantindo a estrutura física inicial necessária para futura conclusão da unidade. A medida também permitirá melhor planejamento da aplicação dos recursos públicos e viabilizará a continuidade da obra em etapa posterior, conforme disponibilidade financeira do município.

## **VIII. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO**

Para viabilizar a execução da obra, a Administração deverá adotar as providências necessárias ao regular andamento da contratação, incluindo a atualização dos projetos e documentos técnicos, a realização do processo licitatório, a disponibilização dos recursos orçamentários e a designação de equipe responsável

pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual. Tais medidas visam assegurar a correta aplicação dos recursos públicos e o cumprimento das disposições previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

## **X. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Com base nas análises constantes neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade técnica, econômica e administrativa da contratação de empresa especializada para construção do Centro de Fisioterapia do município de Francisco Dumont – MG.

A solução proposta mostra-se adequada às necessidades da Administração Pública, apresentando compatibilidade com as condições de mercado e observância aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

Ressalta-se que a viabilidade da presente contratação está diretamente relacionada à estratégia de execução da obra em etapas, adotada em razão da limitação dos recursos financeiros atualmente disponíveis. Tal medida permite ao município iniciar a implantação da unidade de saúde sem comprometer a responsabilidade fiscal e o equilíbrio financeiro da Administração Pública.

Dessa forma, conclui-se que a contratação é viável e necessária, contribuindo diretamente para o fortalecimento da infraestrutura municipal de saúde e para a melhoria dos serviços prestados à população.

## I. DECLARAÇÃO DE RESPONSÁVEIS

**Órgão Responsável pela  
Contratação:** Prefeitura Municipal de Francisco Dumont-MG.

**Engenheira Civil  
responsável pelo projeto:** GABRIEL VINÍCIUS MARTINS

**Secretário de Obras**

**Agente de Contratações**

**Prefeita Municipal** NILSON JOSÉ DE AZEVEDO

**Objeto:** **CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE FISIOTERAPIA**

---

GABRIEL VINÍCIUS MARTINS  
Engenheiro Civil

---

Nilson José de Azevedo  
Prefeito Municipal de Francisco  
Dumont -MG