



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1 Trata-se de aprofundamento e planejamento voltados ao atendimento de demanda formalizada, referente à disponibilização de sede específica para a Política Estadual aderida por este Consórcio.

1.2 A presente contratação encontra respaldo nas Deliberações CIB-SUS/MG n°. 4.799, de 17 de julho de 2024 e n°. 4.894, de 18 de setembro de 2024 que instituem e disciplinam a execução do Programa VISA CIS no âmbito do estado de Minas Gerais, atribuindo ao Consórcio Intermunicipal de Saúde do Alto Paranaíba – CISALP a responsabilidade pela gestão e execução das ações de apoio técnico às Vigilâncias Sanitárias municipais da Macrorregião Triângulo Sul.

1.3 Referidas deliberações estabelecem a estruturação regionalizada do Programa, exigindo organização administrativa e suporte técnico compatíveis com as atribuições assumidas, o que demanda a disponibilização de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades operacionais, administrativas e de articulação interinstitucional junto aos 27 (vinte e sete) municípios consorciados e à Superintendência Regional de Saúde de Uberaba/MG.

1.4 Considerando que o CISALP não dispõe de imóvel próprio apto ao atendimento da demanda, mostra-se necessária a locação de espaço adequado que atenda às especificidades da política pública implementada.

1.5 Em verificação de mercado e das hipóteses disponíveis, vislumbra-se a locação de imóvel localizado na cidade de Uberaba/MG, situado à Rua Sétimo Bosco, n°. 86, bairro Fabrício, CEP 38.065-050.

1.6 Registra-se que o referido imóvel encontrava-se anteriormente locado para a execução da política de Vigilância Laboratorial, sendo que o VISA-CIS também estava instalado no mesmo espaço.

1.7 Ocorre que o contrato de locação então vigente possuía como objeto exclusivo a execução da Vigilância Laboratorial. Diante da necessidade de locação de outro imóvel específico para esse programa, tornou-se indispensável a rescisão do contrato anterior.

1.8 Assim, para preservação da legalidade e da adequação do objeto contratual às atividades efetivamente desempenhadas, faz-se necessária a celebração de novo contrato com objeto específico para as atividades do VISA-CIS, possibilitando, concomitantemente, a regular locação de outro espaço destinado exclusivamente à Vigilância Laboratorial.



2. ÁREA REQUISITANTE

ÁREA REQUISITANTE	RESPONSÁVEL
COORDENAÇÃO DE PROGRAMAS ESTADUAIS	MARCELO JOSÉ PIRES FERREIRA

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 A locação de imóvel comercial, deverá observar a seguinte legislação: Lei Federal nº. 14.133, conforme disposto no artigo 74, inciso V, onde traz que é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas as características de instalação e localização tornem necessária à sua escolha. A contratação direta por inexigibilidade de licitação encontra-se amparada também pelos princípios da eficiência, economicidade e segurança jurídica previstos no Direito Administrativo, especialmente no que tange à gestão pública e à prestação de serviços de saúde no âmbito do SUS (Sistema Único de Saúde); Lei Complementar nº. 123, de 14 de dezembro de 2006; e demais legislações pertinentes ao objeto deste estudo.

3.2 Dessa forma, o presente estudo considerará os custos e os benefícios do imóvel a ser alugado, pois, vale ressaltar que as características que devem ser levadas em consideração para definir os requisitos necessários do imóvel que será alugado ou adquirido são as instalações e a localização. Assim, devem ser considerados o estado de conservação do bem e a necessidade de eventuais adaptações.

3.3 Por se tratar de hipótese de inexigibilidade, deve estar caracterizada a inviabilidade de competição. Por isso a Lei exige que seja demonstrada a singularidade do imóvel para o atendimento da necessidade da Administração, e a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

3.4 Importante observar que o excessivo detalhamento das características do imóvel que se pretende adquirir ou alugar, sem a demonstração da necessidade dessas particularidades, evidencia restrição indevida ao caráter competitivo da licitação e direcionamento da contratação.

3.5 Deve ser demonstrado que o valor da contratação está compatível com parâmetros de mercado. Assim, a Lei exige a avaliação prévia do bem, considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação.

3.6 Além disso, devem ser avaliados os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos. Todas essas



informações irão subsidiar a análise de vantajosidade da contratação, a ser justificada conforme estabelece o inciso III do § 5º do art. 74 da Lei nº. 14.133/2021.

3.7 Vale ressaltar que foram avaliados vários imóveis os quais não atenderam os requisitos mínimos em relação ao espaço físico necessário. Isto posto o imóvel em questão atende as exigências propostas na política por se tratar de um imóvel amplo, com área interna e externa compatíveis com as necessitadas de espaço físico, considerando garagem para dois veículos, bem localizada e de fácil acesso aos municípios participantes para implantação da Política;

3.8 Requisitos da contratada:

- a) Possuir estrutura adequada para a finalidade proposta neste ETP;
- b) Ser responsável por qualquer dano em relação a locação, estando disponível para sanar dúvidas e possíveis inconsistências;
- c) A contratada deverá cumprir com o objeto de acordo com as determinações e especificações descritas, atendendo as necessidades demandadas;
- d) A locação não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta;
- e) Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº. 14.133, de 2021, por tratar-se de produtos com pagamento efetuado mediante a entrega e ateste da nota fiscal.

3.9 Requisitos técnicos da locação:

- a) A contratada deverá prestar os serviços em total conformidade com as especificações técnicas e demais exigências definidas pelo contratante neste Estudo e no futuro Termo de Referência.
- b) A locação ocorrerá de modo mensal e contínuo, devendo sempre prezar pela constância dos atendimentos.
- c) A localização do imóvel/espaço deve estar dentro da zona urbana do município, facilitando o acesso dos municípios a serem atendidos.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1 No levantamento de mercado realizado pelo CISALP, constatou-se que a locação do imóvel se apresenta como a solução mais adequada para atendimento da demanda descrita neste Estudo Técnico Preliminar.

4.2 No âmbito específico da execução dos serviços no município de Uberaba/ MG, local onde se concentrará a prestação dos serviços, foi realizado levantamento junto ao mercado local, incluindo visitas técnicas e contatos com potenciais fornecedores.



4.3 No que se refere à forma de ocupação do imóvel, verificou-se que a maior parte dos imóveis disponíveis possui espaço físico inadequado as necessidades dos serviços a serem implantados, que precisa ser bem amplo, levando em consideração a quantidade de equipamentos e matérias permanentes necessário para a execução dos serviços pelo CISALP, em atendimento da demanda projetada.

4.4 A estrutura do imóvel é favorável à manutenção de um atendimento efetivo, organizado e receptivo, além de comportar de forma ideal os escritórios da equipe administrativa, onde realizam os trabalhos referentes à elaboração de documentos e certidões, dentre outros documentos e trabalhos administrativos. Neste mesmo sentido, o imóvel ainda atende muito bem a questão da guarda dos mobiliários, eletrodomésticos, do veículo e de demais itens que são utilizados para os labores elaborados.

4.5 Conforme exigido, a demonstração da singularidade do bem, entendida como a existência de características únicas e indispensáveis ao atendimento do interesse público. Tal singularidade não se restringe à inexistência absoluta de outros imóveis, mas à inadequação dos demais frente às necessidades específicas da Administração, como localização estratégica, estrutura física compatível ou condições técnicas particulares. O entendimento do TCE/MG reforça a necessidade de robusta justificativa, amparada em estudos prévios que evidenciem a inviabilidade de competição. Ademais, a decisão deve observar os princípios da motivação, eficiência e economicidade, assegurando que a escolha seja a mais vantajosa possível. Assim, a singularidade deve ser objetivamente comprovada, afastando preferências subjetivas e garantindo a legalidade do procedimento.

4.6 No caso em análise, o bem apresenta atributos específicos, como: localização estratégica, integração com a logística institucional, adequação estrutural imediata e compatibilidade com as exigências técnicas do serviço, que não são notados em outros imóveis disponíveis no mercado. Tal condição impõe à Administração uma análise focada na necessidade administrativa devidamente motivada. Conforme reiterado pelo TCE/MG, a singularidade liga-se a fatores que tornam o imóvel o único apto, de forma ideal, a atender à finalidade pública com eficiência e economicidade. Dessa forma, resta evidenciada a inviabilidade de competição, legitimando a contratação direta nos termos da legislação vigente.

4.7 Destarte, conforme acima mostrado, entende-se que as características conservadas do imóvel, oferecem conforto, receptividade, acessibilidade e locomoção urbana, isso porque possui ótima localização, perto do centro e da Secretaria de Saúde do Município, com quem possuem grande atuação, atendendo aos requisitos de singularidade, portanto.

4.8 Também se avaliou a possibilidade de aquisição de imóvel próprio pelo CISALP no município de Uberaba/MG, hipótese que se mostrou desvantajosa. Além do elevado



custo inicial, a distância entre a sede administrativa do Consórcio e o local de execução dificultaria sobremaneira a gestão, a manutenção e a fiscalização do imóvel, tornando necessária a contratação de equipe própria no local, com impacto financeiro superior à alternativa da locação.

4.9 Ademais, tendo em vista que se trata de um projeto que demanda de equipe que presta apoio técnico aos municípios, é necessário espaço amplo e acolhedor para possíveis visitas técnicas.

4.10 Portanto, diante da presença de características, cujos outros imóveis não oferecem, justifica-se a realização de inexigibilidade de licitação, em decorrência da inviabilidade da competição, para atendimento à demanda levantada.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1 O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar e viabilizar a contratação pretendida, consistente na locação de imóvel, a ser realizada por inexigibilidade de licitação, com vistas ao atendimento das necessidades institucionais da Administração Pública. A contratação observará as condições estabelecidas no Termo de Referência, anexo ao processo, bem como a respectiva justificativa de inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º, incisos I a III, da Lei nº. 14.133/2021.

5.2 A opção pela inexigibilidade fundamenta-se no fato de que o imóvel selecionado apresenta características singulares, especialmente quanto à localização estratégica, à estrutura física e às condições funcionais, que o tornam adequado e compatível com as demandas administrativas, distinguindo-o de outras alternativas disponíveis no mercado imobiliário local.

5.3 O imóvel dispõe de amplo espaço físico, capaz de acomodar adequadamente os serviços a serem executados, além de apresentar boas condições visuais, estruturais e de conservação, atendendo aos requisitos técnicos e operacionais necessários ao desempenho das atividades administrativas.

5.4 A contratação tem como objetivo assegurar a continuidade, regularidade e eficiência das atividades administrativas do Consórcio, proporcionando instalações adequadas ao funcionamento dos serviços públicos. Para tanto, é indispensável que o imóvel seja disponibilizado pelo locador em condições de pronta utilização, atendendo às exigências mínimas de segurança, acessibilidade, habitabilidade e funcionalidade, sem a necessidade de intervenções estruturais relevantes.

5.5 Eventuais adequações necessárias para a estruturação administrativa interna, desde que não impliquem modificação substancial do imóvel, poderão ser realizadas



conforme previsto no Termo de Referência, observada a responsabilidade de cada parte e a inexistência de ônus indevido à Administração.

5.6 Desse modo, o processo de contratação será devidamente instruído, observando-se todas as exigências legais, técnicas e operacionais pertinentes à locação de imóvel, bem como os princípios que regem a Administração Pública, especialmente os da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

5.7 A solução proposta mostra-se adequada, necessária e proporcional para atender à demanda apresentada, revelando-se a alternativa mais vantajosa diante das condições analisadas neste Estudo Técnico Preliminar.

6. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SEREM CONTRATADAS

6.1 O quantitativo a ser contratado foi estimado com base na avaliação histórica das aquisições realizadas pelo CISALP, bem como na demanda atual apresentada pelos municípios consorciados participantes do programa estadual executado diretamente pelo Consórcio.

TABELA 01 – DESCRITIVOS, QUANTITATIVOS E VALORES

ITEM	CÓD.	DESCRIÇÃO	QUANT.	UND.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1.	11766	Locação de Imóvel localizado no município de Uberaba/MG para sediar as atividades do Programa VISA-CIS, programa estadual executado e gerido pelo o Consórcio Intermunicipal de Saúde do Alto Paranaíba – CISALP e que consiste no apoio técnico às ações de vigilância sanitária municipal via Consórcio Público de Saúde, conforme Deliberações CIB-SUS/MG nº. 4.799, de 17	12	SV. (por mês)	R\$ 2.710,51	R\$ 32.526,12



		de julho de 2024 e nº. 4.894, de 18 de setembro de 2024.				
--	--	--	--	--	--	--

6.2 Definiu-se a quantidade necessária para saldo suficiente que atenderá 12 (doze) meses de locação, cujos quais vêm representados pela unidade “serviço” (SV).

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1 O VALOR TOTAL estimado da Inexigibilidade de Licitação é **R\$ 32.526,12 (Trinta e dois mil e quinhentos e vinte e seis reais e doze centavos)**, nos termos da proposta apresentada pela empresa, cujos valores serão confirmados em laudo de avaliação de engenheiro contratado, em verificação à sua exequibilidade no mercado.

7.2 O valor supra informado perfaz, conforme proposta enviada, um valor mensal de R\$ 2.710,51 (dois mil e setecentos e dez reais e cinquenta e um centavos), pelo período de 12 (doze) meses, sendo que compreende R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) de aluguel, somados a R\$ 78,51 (setenta e oito reais e cinquenta e um centavos) à título de seguro incêndio e R\$ 132,00 (cento e trinta e dois reais) à título de seguro fiança, ambas taxas inclusas na parcela da locação.

7.3 Consideram-se integrados ao valor total do item todos os encargos tributários e trabalhistas, despesas (para serviços de terceiros) e demais agregadas a prestação dos serviços.

7.4 No diapasão supra, salienta-se que, nos termos da proposta enviada, o Contratante encontra-se isento quanto ao encargo de custeio do IPTU (Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana) no ano de 2026.

7.5 Portanto, as informações de cálculo e os documentos que dão suporte e que integram a estimativa do valor da presente locação seguirão em anexo a esse ETP em conjunto com a formalização de pesquisa de mercado.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

8.1 A Prestação dos serviços não será realizada de forma parcelada, conforme a necessidade e demanda específica do CISALP.

8.2 Conforme demonstrado nos tópicos “levantamento de mercado” e “descrição da solução como um todo”, a forma da contratação impossibilita o parcelamento da solução.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES



Não se verifica contratações correlatas nem interdependes para a viabilidade desta contratação.

10. ANÁLISE DE RISCOS

10.1. Riscos – fase de planejamento

RISCO 1: Não aprovação do Estudo Técnico Preliminar ou do Termo de Referência.		
Probabilidade	Baixa	Dano potencial
		Atraso no processo de contratação e, conseqüentemente, atraso no início da prestação do serviço com o conseqüente atraso na prestação de serviço por parte da contratada.
Ação preventiva		Responsável
Instruir o ETP e o TR em estrita aderência as disposições dos normativos aplicados a contratação.		Equipe de planejamento da contratação
Ação de contingência		Responsável
Exposição do arcabouço legal em que a contratação de serviços de limpeza deva seguir.		Equipe de planejamento da contratação

10.2. Riscos- fase da licitação

RISCO 2: Deficiências do ato convocatório; critérios de julgamento, prazos e sanções, entre outros.		
Probabilidade	Baixa	Dano potencial
		Encerramento da licitação.



Ação preventiva	Responsável
Capacitação de servidores; incorporar as atualizações da legislação (acórdãos TCU); estabelecer rotinas de revisão.	Equipe de licitação.
Ação de contingência	Responsável
Suspensão da licitação.	Equipe de licitação

10.3. Riscos- gestão do contrato

RISCO 3: Inercia frente a descumprimento de obrigações contratuais. Falha ou omissão no registro dos atos e fatos do contrato.

Probabilidade	Média	Dano potencial
		Deficiência na prestação dos serviços. Prejuízos financeiros a administração.
Ação preventiva	Responsável	
Capacitação de servidores; conhecimento dos termos contratuais e do serviço a ser executado. Conhecimentos das responsabilidades dos fiscais. Estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual.	Fiscal técnico e administrativo, gestor do contrato.	
Ação de contingência	Responsável	



Sanções administrativas. Responsabilização da gestão e fiscalização contratual.		Fiscal técnico e administrativo, gestor do contrato.
<i>RISCO 4: Descumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e com FGTS da contratada.</i>		
Probabilidade	Alta	Dano potencial
		Responsabilização subsidiária da Administração.
Ação preventiva		Responsável
Capacitação de servidores. Previsão expressa no termo de contrato. Conhecimento dos termos contratuais. Conhecimentos das responsabilidades dos fiscais. Estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual.		Equipe técnico e administrativo, gestor do contrato.
Ação de contingência		Responsável
Conferência rotineira do cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciária e com FGTS da contratada		Fiscal técnico e administrativo, gestor do contrato.
<i>RISCO 5: Inadequação do imóvel para fins operacionais após instalação (ex: problemas estruturais ocultos)</i>		
Probabilidade	Dano potencial	



Baixa	Interrupção parcial ou total das atividades; risco à saúde/segurança dos servidores
Ação preventiva	Responsável
Laudo de vistoria técnica criterioso antes da contratação	Equipe técnico e administrativo.
Ação de contingência	Responsável
Realização imediata de adaptações emergenciais ou mudança de sede provisória	Fiscal técnico e administrativo, gestor do contrato.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS:

11.1 Espera-se que, por meio da Inexigibilidade de Licitação, o CISALP consiga disponibilizar espaço adequado para a manutenção das atividades desenvolvidas pelo Programa VISA CIS, com apoio técnico às vigilâncias sanitárias dos 27 (vinte e sete) municípios da Macrorregião Triângulo Sul, bem como atividades em parceria com a Unidade Regional de Saúde de Uberaba - MG, atendendo às suas demandas de forma eficaz e eficiente, promovendo um atendimento no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS) que seja qualificado, resolutivo e livre de interrupções.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

12.1 Não existem providências a serem tomadas para viabilizar a pretendida contratação.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1 Dada a natureza do objeto a ser contratado, não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes da sua execução.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1 Com base nos elementos anteriores do presente Estudo Técnico Preliminar, declara-se que é viável técnica, operacional e financeiramente proceder com a Dispensa



Consórcio Intermunicipal de Saúde
do Alto Paranaíba

CISALP

de ♥ pra você

de Licitação e, posteriormente, com as contratações, nos termos definidos e dispostos no presente documento.

Lagoa Formosa/MG, aos 14 de abril de 2026.

Marcelo José Pires Ferreira

COORDENADOR DE PROGRAMAS ESTADUAIS DO CISALP

Setor Requisitante