



Consórcio Intermunicipal de Saúde
do Alto Paranaíba

CISALP

de ♥ pra você

RESOLUÇÃO Nº 051, de 06 de outubro de 2025.

PUBLICADO DIA 06/11/2025 NO
SITE www.cisalp.mg.gov.br

Dispõe sobre procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito do Consórcio Público Intermunicipal de Saúde do Alto Paranaíba - CISALP.

O Consórcio Público Intermunicipal de Saúde do Alto Paranaíba - CISALP, representando pelo seu Presidente, Exmo. Sr. Fernando Breno Valadares Vieira, Prefeito Municipal de Coromandel/MG, no exercício das atribuições **RESOLVE**:

Considerando o disposto no art. 51 e no inciso V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que tratam da necessidade de licitação ou da inexigibilidade nos casos de locação de imóveis pela Administração Pública;

Considerando o disposto na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), aplicável subsidiariamente aos contratos de locação firmados pela Administração Pública;

Considerando a necessidade de regulamentar os procedimentos internos de planejamento, seleção e contratação de locação de imóveis para o funcionamento de unidades administrativas, realização de eventos, abrigamento de serviços consorciados ou outras finalidades públicas de interesse do CISALP;

Resolve:

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Resolução disciplina os procedimentos para a seleção, locação e contratação de imóveis no âmbito do CISALP, observando os princípios e normas da Lei nº 14.133/2021, aplicáveis às contratações públicas.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvados os casos de inexigibilidade, quando demonstrado que as características de localização e de instalações tornem inviável a competição, conforme o inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

CAPÍTULO II – MODELOS DE LOCAÇÃO





Art. 2º. O CISALP poderá adotar os seguintes modelos de locação, de acordo com a necessidade da contratação:

I – Locação tradicional: apenas o espaço físico é locado, sendo os serviços acessórios contratados separadamente;

II – Locação com *facilities*: o imóvel é locado incluindo serviços de manutenção, limpeza, segurança e apoio;

III – Locação sob medida (*built to suit* – BTS): o locador promove a construção, reforma ou adaptação do imóvel conforme especificações do CISALP.

Parágrafo único. Outros modelos poderão ser adotados, desde que comprovadamente vantajosos e juridicamente viáveis.

CAPÍTULO III – PLANEJAMENTO E ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Art. 3º. O processo de locação de imóvel deverá ser precedido da elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP, que contenha, no mínimo:

I – justificativa da necessidade de locação e da inexistência de imóvel próprio ou público disponível;

II – Demonstração de vantagem do modelo de locação dentre os possíveis;

III – requisitos mínimos do imóvel quanto a localização, área útil, acessibilidade, infraestrutura e segurança;

IV – estimativa de custos mensais e totais, incluindo eventuais adaptações e prazo de amortização;

V – análise de riscos e de vantagens econômicas e operacionais;

Art. 4º. Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata esta Resolução, deverá ser avaliados os riscos associados ao modelo adotado, dentre os indicados no art. 3º, que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

II - à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

III - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e



IV - aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Art. 5º. Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

CAPÍTULO IV – DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Art. 6º. Havendo necessidade de locação, o CISALP poderá realizar chamamento público para identificar imóveis disponíveis que atendam às condições do ETP.

§1º O edital de chamamento deverá conter os requisitos mínimos do imóvel, critérios de seleção e prazos de apresentação das propostas.

§2º O chamamento público será publicado no Diário Oficial do CISALP, no Portal da Transparência e no site oficial do CISALP.

Art. 7º. O resultado do chamamento público deverá indicar:

I – os imóveis que atendem aos requisitos técnicos;

II – a proposta mais vantajosa para o interesse público; e

III – a decisão sobre a necessidade de licitação ou sobre a viabilidade de contratação direta.

Art. 8º. Compete ao órgão ou à entidade responsável pelo chamamento público:

I - receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição; e

II - avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

Art. 9º. O resultado do chamamento público será publicado no Diário Oficial do CISALP e no sítio eletrônico do CISALP.



Art. 10. A proposta selecionada passará por um estudo de *leiaute* ou projetos do imóvel para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

§ 1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata *caput*, o órgão ou entidade poderá realizar a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

§ 2º O estudo de *leiaute* deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

VI - se o imóvel possui está de acordo com as normas legais de uso e segurança.

§ 3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de *leiaute*.

Art. 11. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de *leiaute* para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 11.

Art. 12. O estudo de *leiaute*, na forma definida no art. 11, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta,



por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo.

Art. 13. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no Diário Oficial do CISALP e no sítio eletrônico do CISALP.

CAPÍTULO V – LICITAÇÃO E INEXIGIBILIDADE

Art. 14. Quando houver pluralidade de imóveis aptos, o CISALP realizará procedimento licitatório, preferencialmente pelo critério de menor preço.

Art. 15. Será inexigível a licitação quando houver um único participante que atenda aos requisitos ou quando demonstrado no processo que o imóvel possui características de localização ou instalações únicas que tornem inviável a competição, mediante:

I – justificativa técnica fundamentada;

II – laudo de avaliação do imóvel;

Parágrafo único. A contratação direta por inexigibilidade deverá ser formalmente instruída, publicada e mantida disponível no portal eletrônico do CISALP, nos termos da Lei 14.133/2025.

CAPÍTULO VI – CONTRATAÇÃO E FORMALIZAÇÃO

Art. 16. Os contratos de locação de imóveis observarão o disposto na Lei nº. 14.133/2021 e na Lei nº. 8.245/1991, devendo conter:

I – prazo de vigência e possibilidade de prorrogação;

II – cláusulas de reajuste e rescisão;

III – responsabilidades pelas benfeitorias e manutenção;

IV – garantias, quando aplicáveis; e

V – vistoria inicial e final do imóvel.

Art. 17. O prazo inicial dos contratos de locação será de até cinco anos, admitida prorrogação até a vigência máxima decenal, mediante justificativa técnica e demonstração de vantajosidade, ressalvados os contratos do tipo *built to suit*, que poderão ter vigência de até trinta e cinco anos, conforme o investimento realizado.

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS



Consórcio Intermunicipal de Saúde
do Alto Paranaíba

CISALP

de ♥ pra você

Art. 18. Os casos omissos serão dirimidos pela Secretaria Executiva do CISALP, observada a legislação vigente e a orientação jurídica da Procuradoria Geral e Assessoria Jurídica do Consórcio.

Art. 19. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogando disposições em contrário.

Lagoa Formosa/MG, 06 de novembro de 2025.

Fernando Breno Valadares Vieira
Presidente do CISALP

