



CISLAGOS

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DOS MUNICÍPIOS
DA REGIÃO DOS LAGOS DO SUL DE MINAS

CNPJ 01.243.423/0001-03

Telefax: (35) 3292-1298
Rua Cel. Pedro Corrêa, 234
CEP 37130-000 - Alfenas - MG

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade analisar a viabilidade técnica e econômica de contratação de empresa para realizar manutenção e pequenos reparos na sede administrativa do Consórcio Intermunicipal de Saúde dos Municípios da Região dos Lagos do Sul de Minas – CISLAGOS.

Este documento visa apresentar de forma fundamentada a necessidade da aquisição, bem como subsidiar a elaboração do Termo de Referência e a condução do processo licitatório, conforme determina a Lei nº 14.133/2021.

I - DESCRIÇÃO DO OBJETO E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda refere-se à necessidade de contratação de empresa especializada para a execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva, abrangendo pequenos reparos nas áreas elétrica, hidráulica e de infraestrutura predial, incluindo fornecimento de mão de obra qualificada e ferramentas necessárias à execução dos serviços, conforme demanda a serem realizados tanto na sede administrativa quanto na Policlínica do CISLAGOS no município de Alfenas/MG. Ambos os espaços possuem fluxo contínuo de pessoas, equipamentos e serviços essenciais, o que torna indispensável a adoção de medidas permanentes de manutenção.

O interesse público vinculado à contratação é evidente, pois envolve a garantia de boas condições de funcionamento da sede administrativa, essencial para a gestão das atividades do consórcio, e da Policlínica, que presta atendimento direto à população dos municípios consorciados. A manutenção adequada desses ambientes assegura a continuidade das atividades administrativas e assistenciais, reduz riscos de acidentes e preserva o patrimônio público, refletindo diretamente na qualidade do atendimento prestado aos cidadãos.

II - PREVISÃO NO PCA

Em que pese não ter sido elaborado para o exercício de 2025 Plano de Contratação Anual (PCA), a presente contratação tem previsão no orçamento anual do CISLAGOS e está em consonância com o planejamento das ações do consórcio.



CISLAGOS

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DOS MUNICÍPIOS
DA REGIÃO DOS LAGOS DO SUL DE MINAS

CNPJ 01.243.423/0001-03

Telefax: (35) 3292-1298
Rua Cel. Pedro Corrêa, 234
CEP 37130-000 - Alfenas - MG

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A futura contratação deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

- Possuir capacidade técnica compatível com os serviços pretendidos;
- Disponibilizar profissionais qualificados e devidamente treinados;
- Atender às normas técnicas aplicáveis;
- Utilizar materiais, equipamentos e ferramentas adequados à execução dos serviços;
- Executar os serviços conforme as boas práticas de manutenção predial;
- Apresentar regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
- Comprovar aptidão técnica para execução dos serviços;
- Cumprir as normas de segurança do trabalho e legislação ambiental vigente;
- Prestar os serviços de forma contínua e sob demanda;
- Garantir agilidade no atendimento das demandas preventivas e corretivas;
- Executar os serviços sem prejuízo às atividades administrativas do CISLAGOS;
- Observar os prazos e cronogramas definidos pela Administração;
- Adotar práticas sustentáveis, incluindo destinação adequada de resíduos, uso racional de materiais e redução de desperdícios.

IV - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

Item	Descritivo	Quantidade	Unidade de Medida
1	Serviços de vidraçaria - Prestação de serviços de vidraçaria, compreendendo fornecimento, instalação, substituição, manutenção corretiva e ajustes em vidros comuns, temperados e laminados, espelhos, portas, janelas, divisórias e demais componentes correlatos, incluindo retirada de materiais danificados, aplicação de acessórios, vedação e acabamento, conforme normas técnicas aplicáveis.	100	horas
2	Serviços de serralheria - Prestação de serviços de serralheria, compreendendo fabricação, montagem, instalação, manutenção preventiva e corretiva de estruturas metálicas, portões, grades, corrimãos, suportes, esquadrias e demais itens metálicos, incluindo serviços de corte, solda, lixamento, ajuste, reforço estrutural e acabamento.	100	horas
3	Serviços de chaveiro - Prestação de serviços de chaveiro, contemplando abertura de portas, instalação, substituição, manutenção e reparo de fechaduras, cilindros, travas, maçanetas e demais dispositivos de segurança, incluindo atendimento emergencial quando necessário.	200	serviço



CISLAGOS

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DOS MUNICÍPIOS
DA REGIÃO DOS LAGOS DO SUL DE MINAS

CNPJ 01.243.423/0001-03

Telefax: (35) 3292-1298
Rua Cel. Pedro Corrêa, 234
CEP 37130-000 - Alfenas - MG

4	Serviços de pintura - Prestação de serviços de pintura predial, compreendendo preparação de superfícies, lixamento, raspagem, correção de imperfeições, aplicação de massa corrida, selador, textura e pintura em áreas internas e externas, incluindo tetos, paredes, portas, esquadrias e demais superfícies, utilizando materiais adequados e observando as normas técnicas vigentes.	100	horas
5	Serviços de pedreiro - Prestação de serviços de pedreiro para execução de pequenos reparos e manutenções prediais	100	horas
6	Serviços de marcenaria - Prestação de serviços de marcenaria, compreendendo confecção, montagem, instalação, manutenção e reparo de móveis, portas, divisórias, prateleiras, bancadas e demais estruturas em madeira ou MDF, incluindo ajustes, substituição de componentes, acabamento e adequações necessárias.	100	horas
7	Serviços de bombeiro hidráulico - Prestação de serviços de bombeiro hidráulico, compreendendo instalação, manutenção preventiva e corretiva e reparos em sistemas hidráulicos e hidrossanitários, incluindo tubulações, conexões, registros, válvulas, torneiras, sifões, caixas de descarga, vasos sanitários, pias e correção de vazamentos, garantindo pleno funcionamento das instalações.	100	horas
8	Serviços de gesso - Prestação de serviços de gesso, compreendendo instalação, manutenção, reparo e acabamento em forros, divisórias, sancas e revestimentos em gesso, incluindo recomposição de superfícies, correção de fissuras, nivelamento e demais adequações necessárias, conforme padrões técnicos aplicáveis.	100	horas
9	Serviços de eletricista - Prestação de serviços de eletricista, compreendendo instalação, manutenção preventiva e corretiva e reparos em sistemas elétricos de baixa tensão, incluindo fiação, cabos, tomadas, interruptores, luminárias, quadros de distribuição, disjuntores, equipamentos elétricos e demais componentes correlatos, observando as normas técnicas vigentes e os requisitos de segurança aplicáveis.	100	horas

V - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade administrativa relacionada à manutenção predial preventiva e corretiva das instalações utilizadas pelo CISLAGOS, foram analisadas as soluções disponíveis no mercado, considerando aspectos de viabilidade técnica, economicidade, eficiência operacional e continuidade dos serviços.



CISLAGOS

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DOS MUNICÍPIOS
DA REGIÃO DOS LAGOS DO SUL DE MINAS

CNPJ 01.243.423/0001-03

Telefax: (35) 3292-1298
Rua Cel. Pedro Corrêa, 234
CEP 37130-000 - Alfenas - MG

Inicialmente, avaliou-se a possibilidade de execução dos serviços por equipe própria. Contudo, essa alternativa mostrou-se inviável, tendo em vista a inexistência de quadro técnico especializado suficiente para atender, de forma contínua e eficiente, às diversas demandas de manutenção predial, além dos elevados custos relacionados à contratação de servidores, aquisição de ferramentas, equipamentos e gestão operacional.

Também foi considerada a realização de contratações individuais e pontuais para cada demanda específica. Entretanto, tal modelo poderia ocasionar morosidade nos atendimentos, aumento dos procedimentos administrativos, descontinuidade dos serviços e dificuldades de planejamento e controle das manutenções preventivas e corretivas.

Diante disso, verificou-se que o credenciamento de profissionais e empresas especializadas da cidade de Alfenas/MG apresenta-se como a solução mais adequada e vantajosa para a Administração Pública.

A opção pelo credenciamento mostra-se eficiente considerando que os serviços objeto da contratação possuem, em sua maioria, baixa complexidade técnica e natureza rotineira, abrangendo atividades comuns de manutenção predial, como pintura, serviços hidráulicos, chaveiro, serralheria, vidraçaria, marcenaria, pequenos reparos estruturais e manutenção de equipamentos de climatização.

Além disso, o município dispõe de quantidade significativa de profissionais e empresas aptos a atender satisfatoriamente às demandas do CISLAGOS, possibilitando ampla competitividade, maior disponibilidade de prestadores, agilidade nos atendimentos e redução de custos operacionais e logísticos.

O modelo de credenciamento também proporciona maior flexibilidade administrativa, permitindo a contratação conforme a demanda efetiva, evitando a ociosidade contratual e assegurando maior eficiência na execução dos serviços.

Assim, conclui-se que o credenciamento de profissionais e empresas locais é a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico, atendendo de forma adequada ao interesse público e às necessidades contínuas de manutenção predial do CISLAGOS.

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação será verificada no momento da formação das cotações de mercado, que ocorrerá juntamente a elaboração do termo de referência.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste no credenciamento de profissionais autônomos e/ou empresas



CISLAGOS

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DOS MUNICÍPIOS
DA REGIÃO DOS LAGOS DO SUL DE MINAS

CNPJ 01.243.423/0001-03

Telefax: (35) 3292-1298
Rua Cel. Pedro Corrêa, 234
CEP 37130-000 - Alfenas - MG

especializadas para prestação de serviços contínuos e sob demanda de manutenção predial preventiva e corretiva, visando atender às necessidades operacionais e administrativas do CISLAGOS no município de Alfenas/MG.

O modelo de credenciamento permitirá que múltiplos prestadores habilitados sejam contratados conforme a demanda apresentada pela Administração, garantindo maior agilidade, flexibilidade e eficiência no atendimento das solicitações de manutenção predial.

Os serviços compreenderão atividades de baixa complexidade técnica e natureza rotineira, incluindo serviços de vidraçaria, serralheria, chaveiro, pintura, manutenção de ar-condicionado, pedreiro, marcenaria, bombeiro hidráulico e gesseiro, abrangendo reparos, instalações, substituições, ajustes e demais intervenções necessárias à conservação e ao pleno funcionamento das instalações físicas do consórcio.

A execução ocorrerá de forma parcelada e conforme necessidade administrativa, mediante emissão de ordem de serviço pelo CISLAGOS, podendo contemplar tanto manutenções preventivas quanto corretivas.

A solução também contempla o fornecimento, por parte dos credenciados, de mão de obra, ferramentas, equipamentos e, quando necessário, materiais e insumos indispensáveis à execução dos serviços, conforme especificações a serem estabelecidas no Termo de Referência e no edital de credenciamento.

O credenciamento foi definido como a solução mais vantajosa em razão da ampla disponibilidade de profissionais qualificados no município de Alfenas/MG, permitindo maior competitividade, rapidez no atendimento das demandas e melhor aproveitamento dos recursos públicos, especialmente considerando que os serviços possuem natureza comum e baixa complexidade.

Além disso, o modelo proporciona maior eficiência administrativa, possibilitando que o CISLAGOS acione os credenciados conforme a necessidade efetiva, evitando contratações desnecessárias, reduzindo custos operacionais e assegurando a continuidade dos serviços de manutenção predial.

VIII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO

Considerando a natureza dos serviços pretendidos, o parcelamento da solução mostra-se técnica e economicamente viável, uma vez que os serviços de manutenção predial abrangem diferentes especialidades e podem ser executados por profissionais ou empresas distintas. O modelo de credenciamento permite a participação de múltiplos prestadores, ampliando a competitividade e possibilitando maior eficiência no atendimento das demandas do CISLAGOS. Além disso, o parcelamento favorece a contratação conforme a necessidade efetiva da Administração,



CISLAGOS

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DOS MUNICÍPIOS
DA REGIÃO DOS LAGOS DO SUL DE MINAS

CNPJ 01.243.423/0001-03

Telefax: (35) 3292-1298
Rua Cel. Pedro Corrêa, 234
CEP 37130-000 - Alfenas - MG

proporcionando maior flexibilidade operacional, melhor aproveitamento dos recursos públicos e agilidade na execução dos serviços.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Espera-se, com a contratação, garantir a preservação da infraestrutura da sede administrativa e da Policlínica, mantendo os espaços em plenas condições de uso, com segurança e conforto para servidores, profissionais de saúde e usuários. Entre os resultados esperados destacam-se:

- Redução de riscos de acidentes e falhas estruturais;
- Preservação do patrimônio público;
- Continuidade das atividades administrativas e assistenciais sem interrupções;
- Redução de custos com reparos emergenciais;
- Prolongamento da vida útil das instalações;
- Melhoria do ambiente de trabalho e da qualidade do atendimento aos cidadãos.

X - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Elaboração do Termo de Referência, pesquisa de preços, verificação da disponibilidade orçamentária, definição da modalidade de licitação, análise jurídica, publicação do edital, nomeação do pregoeiro, condução do certame, formalização da contratação e fiscalização da entrega dos serviços.

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O CISLAGOS já realizou contratações emergenciais para manutenção predial, tanto na sede quanto em ambientes de atendimento em saúde. No entanto, essas medidas não se mostraram suficientes para atender às necessidades contínuas. A contratação formal e planejada busca corrigir essa lacuna, garantindo maior eficiência e economicidade.

XII - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação apresenta impactos ambientais reduzidos, relacionados apenas ao descarte de materiais de construção, resíduos elétricos e hidráulicos. A empresa contratada deverá observar as normas ambientais, realizando descarte adequado dos resíduos e promovendo destinação ambientalmente correta.



CISLAGOS

CONSORCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DOS MUNICÍPIOS
DA REGIÃO DOS LAGOS DO SUL DE MINAS

CNPJ 01.243.423/0001-03

Telefax: (35) 3292-1298
Rua Cel. Pedro Corrêa, 234
CEP 37130-000 - Alfenas - MG

XIII – MATRIZ DE RISCO

Nº	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas Preventivas/Mitigadoras	Responsável
1	Baixa adesão de profissionais ao credenciamento	Média	Médio	Ampla divulgação do edital e condições acessíveis de habilitação	Setor de Compras/Licitações
2	Prestação inadequada dos serviços	Média	Alto	Exigência de qualificação técnica mínima e fiscalização da execução	Fiscal do Contrato
3	Atraso no atendimento das demandas	Média	Alto	Definição de prazos de atendimento e aplicação de sanções	Gestor/Fiscal do Contrato
4	Execução de serviços fora dos padrões de qualidade	Média	Alto	Acompanhamento técnico e recebimento mediante conferência	Fiscal do Contrato
5	Acidentes de trabalho durante execução dos serviços	Baixa	Alto	Exigência de utilização de EPIs e cumprimento das normas de segurança	Contratada
6	Falta de disponibilidade de profissionais para demandas urgentes	Média	Médio	Credenciamento de múltiplos prestadores por especialidade	Administração
7	Aumento excessivo dos custos de materiais	Média	Médio	Pesquisa de preços periódica e controle orçamentário	Setor de Compras
8	Danos ao patrimônio público durante execução dos serviços	Baixa	Alto	Fiscalização da execução e responsabilização contratual	Contratada/Fiscal
9	Descumprimento de obrigações fiscais e trabalhistas pela contratada	Baixa	Alto	Exigência de regularidade documental durante a vigência contratual	Setor de Contratos
10	Interrupção dos serviços por abandono do prestador	Baixa	Alto	Possibilidade de acionamento de outros credenciados	Administração
11	Demandas superiores à capacidade operacional dos credenciados	Média	Médio	Ampliação do número de credenciados e planejamento das demandas	Administração
12	Execução de serviços sem autorização.	Baixa	Médio	Controle por ordens de serviço e fiscalização administrativa	Fiscal do Contrato



CISLAGOS

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DOS MUNICÍPIOS
DA REGIÃO DOS LAGOS DO SUL DE MINAS

CNPJ 01.243.423/0001-03

Telefax: (35) 3292-1298
Rua Cel. Pedro Corrêa, 234
CEP 37130-000 - Alfenas - MG

XIV - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstra que a contratação de empresa(s) especializada(s) para prestação contínua e sob demanda de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva é necessária, adequada e vantajosa para o CISLAGOS.

A solução proposta atende às necessidades administrativas, assegura eficiência operacional, preservação patrimonial, segurança dos usuários e continuidade das atividades institucionais, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

Alfenas, 11 de maio de 2026.

Paschoal Petrocino
Setor de Compras e Licitações