



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade analisar a viabilidade técnica e econômica para contratação de empresa especializada para execução da reforma e ampliação da sede administrativa do Consórcio Intermunicipal de Saúde dos Municípios da Região dos Lagos – CISLAGOS, localizada na Rua Coronel Pedro Corrêa, nº 234, Bairro Parque das Nações, Alfenas/MG.

Este documento visa apresentar de forma fundamentada a necessidade da contratação dos serviços citados, 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 contratação visa atender à necessidade de realização de reforma e ampliação predial na sede administrativa do CISLAGOS, considerando o estado atual de conservação do imóvel e a necessidade de garantir condições adequadas de segurança, funcionalidade, acessibilidade e conforto aos servidores, colaboradores, prestadores de serviços e usuários que frequentam o local.

Além da recuperação das estruturas existentes, a ampliação da edificação mostra-se necessária para adequação da capacidade física e operacional do consórcio, visando atender às demandas institucionais atuais e futuras, especialmente aquelas relacionadas à Política Estadual de Rede Logística de Vigilância Laboratorial, que exige infraestrutura adequada para suporte às atividades de armazenamento, logística, recebimento, processamento e distribuição de materiais e insumos vinculados às ações de vigilância em saúde.

O edifício apresenta diversos problemas decorrentes do desgaste natural da construção ao longo dos anos, incluindo patologias construtivas, deterioração de revestimentos, infiltrações, vazamentos em sistemas hidráulicos e pluviais, além de indícios de comprometimento estrutural em determinados elementos da edificação.

Foram identificadas manifestações patológicas que afetam diretamente a integridade da estrutura e das instalações prediais, tais como fissuras, trincas, desprendimento de revestimentos, umidade excessiva, infiltrações em paredes e coberturas, deterioração de pinturas, degradação de pisos e falhas em componentes hidráulicos e elétricos.

A permanência dessas condições pode ocasionar agravamento dos danos existentes, aumento dos custos futuros de manutenção, comprometimento da segurança dos ocupantes, interrupção das atividades



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

administrativas e prejuízos à conservação do patrimônio público.

Adicionalmente, a atual configuração da sede administrativa apresenta limitações de espaço que dificultam a adequada execução das atividades relacionadas à gestão administrativa e ao atendimento das demandas decorrentes da Política Estadual de Rede Logística de Vigilância Laboratorial, tornando necessária a ampliação dos ambientes físicos para melhor acomodação das equipes, equipamentos, materiais e fluxos operacionais exigidos.

Dessa forma, torna-se imprescindível a contratação de empresa especializada para execução dos serviços de reforma, recuperação, adequação e ampliação das instalações da sede administrativa, assegurando a preservação do imóvel, a modernização de sua infraestrutura, o atendimento às exigências operacionais da Rede Logística de Vigilância Laboratorial e a continuidade eficiente das atividades institucionais desenvolvidas pelo consórcio.

II - PREVISÃO NO PCA

Em que pese não ter sido elaborado para o exercício de 2026 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.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa contratada deverá:

- Possuir registro regular junto ao CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços a serem executados;
- Comprovar capacidade técnica compatível com o objeto da contratação;
- Apresentar responsável técnico devidamente habilitado para acompanhamento, supervisão e responsabilidade pela execução da obra;
- Emitir a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- Disponibilizar equipe especializada e qualificada para execução dos serviços;
- Fornecer integralmente todos os materiais, equipamentos, ferramentas, insumos e mão de obra necessários à execução da reforma;
- Executar os serviços em conformidade com os Projetos Executivos elaborados para a obra;
- Observar integralmente as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;
- Cumprir as Normas Técnicas da ABNT aplicáveis ao objeto;
- Atender às Normas Regulamentadoras (NRs) de Saúde e Segurança do Trabalho;



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

- Observar as normas e exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;
- Cumprir toda a legislação ambiental aplicável;
- Apresentar cronograma físico-financeiro para acompanhamento da execução da reforma;
- Garantir a qualidade dos serviços executados pelo prazo mínimo previsto em lei;
- Promover a destinação ambientalmente adequada dos resíduos provenientes da construção civil;
- Executar os serviços observando os princípios da eficiência, economicidade, segurança, qualidade e sustentabilidade.

IV - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

Estima-se a contratação de uma empresa especializada em serviços de engenharia para execução da reforma e ampliação da sede administrativa do CISLAGOS, contemplando uma área total de 1.329,70 m² de reforma e 28,90 m² de ampliação, destinada ao atendimento das demandas institucionais e da Política Estadual da Rede Logística de Vigilância Laboratorial.

As quantidades dos serviços foram definidas com base nos Projetos Executivos, memoriais de cálculo e levantamentos técnicos realizados na edificação, estando os quantitativos detalhados na Planilha Orçamentária que integra o processo licitatório. A contratação abrangerá o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à execução integral do objeto.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Após levantamento das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade identificada, foram analisadas soluções sob os aspectos técnico, econômico e operacional. A primeira alternativa consistiu na realização de manutenções corretivas pontuais e reparos emergenciais na edificação existente. Contudo, essa opção não se mostrou adequada por não solucionar as deficiências estruturais e funcionais atualmente verificadas, além de manter inadequações operacionais, gerar recorrentes gastos com manutenção e não contemplar a ampliação necessária para atendimento das demandas institucionais.

Também foi avaliada a possibilidade de locação de um novo imóvel para transferência das atividades administrativas do CISLAGOS. Entretanto, essa alternativa apresenta elevado custo operacional contínuo, necessidade de adaptações físicas adicionais, dependência contratual de terceiros e consequente subutilização do patrimônio público já existente.

Outra opção analisada foi a construção de uma nova sede administrativa em local distinto. Apesar de possibilitar a implantação de uma estrutura totalmente nova, essa alternativa demanda elevado investimento inicial, prazo significativamente maior para conclusão, além da necessidade de aquisição de terreno e obtenção de novas aprovações e licenças.



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

Diante das análises realizadas, a alternativa que se mostrou mais vantajosa para a Administração foi a reforma e ampliação da edificação atualmente utilizada pelo CISLAGOS. Essa solução apresenta a melhor relação custo-benefício, permite o aproveitamento da infraestrutura existente, reduz o prazo de execução quando comparada à construção de uma nova sede, gera menor impacto financeiro e atende integralmente às necessidades estruturais, funcionais e operacionais identificadas.

Assim, a solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada para execução da reforma e ampliação da sede administrativa do CISLAGOS, contemplando a realização de serviços preliminares, demolições e remoções, adequações arquitetônicas, ampliação da área construída, execução de alvenarias e fechamentos, instalação de divisórias em drywall, construção de estruturas em concreto armado, execução de lajes pré-moldadas, implantação de estruturas e cobertura metálicas, adequação das instalações elétricas, instalação de sinalização de emergência, serviços de pintura, fornecimento e instalação de bancadas em granito, guarda-corpos e limpeza final da obra. Todos os serviços foram devidamente previstos e compatibilizados em Projeto Executivo específico, garantindo a adequada execução da intervenção e o atendimento das necessidades institucionais do consórcio.

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O orçamento estimativo da contratação será elaborado com base nas composições referenciais vigentes, observando metodologia compatível com as práticas adotadas pela Administração Pública e considerando os quantitativos definidos nos projetos executivos, memoriais de cálculo e demais documentos técnicos que integrarão o processo. O valor estimado para a execução da reforma da sede administrativa do CISLAGOS será informado na documentação elaborada pelos responsáveis pelo projeto arquitetônico/engenharia. A elaboração da planilha orçamentária e a responsabilidade técnica pelo orçamento são do Engenheiro Civil Adolfo Vitor Oliveira de Paiva, CREA/MG nº 182.729/D.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em engenharia para execução de reforma e ampliação da sede administrativa do CISLAGOS, contemplando o fornecimento integral de materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra especializada e demais insumos necessários à completa execução dos serviços, conforme projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos que compõem o processo.

A reforma abrangerá a recuperação e adequação das estruturas existentes, incluindo serviços de reparação de elementos construtivos comprometidos, correção de infiltrações e vazamentos, recuperação de revestimentos, pisos, paredes e coberturas, modernização das instalações elétricas, hidráulicas e



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

sanitárias, adequação das condições de acessibilidade, melhoria das condições de segurança e execução dos acabamentos necessários para garantir a plena funcionalidade da edificação.

A ampliação da sede administrativa tem como objetivo ampliar a capacidade operacional do consórcio, possibilitando a criação e adequação de ambientes compatíveis com as demandas institucionais atuais e futuras, especialmente para atendimento das necessidades decorrentes da Política Estadual de Rede Logística de Vigilância Laboratorial, proporcionando infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais e logísticas vinculadas às ações de vigilância em saúde.

A solução contempla ainda a adequação dos espaços físicos para melhor organização dos fluxos de trabalho, armazenamento de materiais, atendimento aos usuários, acomodação das equipes técnicas e administrativas e melhoria das condições de trabalho dos servidores e colaboradores, promovendo maior eficiência operacional e melhor aproveitamento da estrutura pública.

A execução da obra deverá observar integralmente a legislação vigente, em especial a Lei Federal nº 14.133/2021, as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), as normas de segurança do trabalho aplicáveis, as exigências dos órgãos fiscalizadores e demais regulamentos pertinentes.

Com a implementação da solução proposta, espera-se garantir a preservação do patrimônio público, a segurança dos usuários, a melhoria das condições de trabalho, a ampliação da capacidade institucional do CISLAGOS e a adequação da infraestrutura física necessária ao atendimento das demandas da Política Estadual de Rede Logística de Vigilância Laboratorial, assegurando maior eficiência, qualidade e continuidade dos serviços prestados aos municípios consorciados.

VIII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO

Não é viável o parcelamento da contratação, pois os serviços de reforma são interdependentes e devem ser executados de forma integrada. A contratação de uma única empresa garante melhor gestão, controle da execução, definição de responsabilidades, qualidade dos serviços e maior eficiência na aplicação dos recursos públicos. Portanto, a execução em lote único é a solução mais adequada para atender às necessidades do CISLAGOS.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução da reforma e ampliação da sede administrativa do CISLAGOS, pretende-se alcançar resultados que promovam maior eficiência administrativa, segurança, funcionalidade e adequação da infraestrutura física às necessidades institucionais do consórcio. Entre os principais resultados esperados, destacam-se:



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

- Recuperação e preservação do patrimônio público, mediante a correção das patologias construtivas e a adequação das instalações existentes;
- Melhoria das condições de segurança, acessibilidade, conforto e salubridade para servidores, colaboradores, prestadores de serviços e usuários;
- Eliminação ou redução dos problemas relacionados a infiltrações, vazamentos, deterioração de revestimentos e demais falhas identificadas na edificação;
- Ampliação da capacidade física e operacional da sede administrativa, possibilitando melhor organização dos ambientes e fluxos de trabalho;
- Adequação da infraestrutura para atendimento das demandas decorrentes da Política Estadual de Rede Logística de Vigilância Laboratorial;
- Melhoria das condições de armazenamento, logística, recebimento e distribuição de materiais e insumos vinculados às ações de vigilância em saúde;
- Redução da necessidade de manutenções corretivas emergenciais e dos custos futuros de conservação da edificação;
- Aumento da eficiência operacional e administrativa do CISLAGOS, por meio da disponibilização de espaços adequados às atividades desenvolvidas;
- Garantia da continuidade dos serviços prestados pelo consórcio aos municípios consorciados, com infraestrutura compatível com as demandas atuais e futuras;
- Atendimento às normas técnicas, de segurança, acessibilidade e demais exigências legais aplicáveis à edificação pública.

Dessa forma, a contratação contribuirá para a modernização da infraestrutura institucional do CISLAGOS, proporcionando melhores condições para o desenvolvimento de suas atividades, fortalecimento da capacidade operacional e ampliação da qualidade dos serviços prestados à população dos municípios consorciados.

X - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Para viabilizar a contratação e garantir a adequada execução da reforma e ampliação da sede administrativa do CISLAGOS, a Administração deverá adotar as seguintes providências: realização de vistoria técnica da edificação; elaboração dos projetos básico e executivo, memorial descritivo e planilha orçamentária; elaboração do Termo de Referência; realização de pesquisa de preços; verificação da disponibilidade orçamentária; definição da modalidade licitatória aplicável; análise jurídica do processo; publicação do edital; nomeação do pregoeiro e condução do certame licitatório; formalização da contratação; designação do gestor e do fiscal do contrato; disponibilização de acesso às áreas de intervenção para a contratada; planejamento da continuidade das atividades administrativas durante a



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

execução da obra; e acompanhamento e fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais, visando assegurar a qualidade dos serviços, o cumprimento dos prazos e a correta aplicação dos recursos públicos.

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto. A reforma será realizada por meio de contratação única, contemplando todos os serviços necessários à recuperação e adequação da sede administrativa do CISLAGOS, conforme projetos e documentos técnicos que integrarão o processo licitatório. Entretanto, poderão existir contratações prévias relacionadas à elaboração de projetos, laudos e orçamento, necessárias ao planejamento da contratação.

XII - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da reforma poderá gerar impactos ambientais relacionados à produção de resíduos da construção civil, emissão de poeira, ruídos e consumo de materiais e recursos naturais. Para minimizar esses impactos, a contratada deverá promover a adequada segregação, armazenamento, transporte e destinação dos resíduos gerados, em conformidade com a legislação ambiental vigente, bem como adotar boas práticas de execução para reduzir desperdícios, controlar a emissão de poeira e ruídos e utilizar materiais que atendam aos requisitos de sustentabilidade e qualidade aplicáveis. Dessa forma, os impactos ambientais serão mitigados e mantidos dentro dos limites aceitáveis para a natureza da contratação.

XIII – MATRIZ DE RISCO

Segue os principais eventos que podem afetar a execução da reforma da sede administrativa do CISLAGOS, possibilitando a adoção de medidas preventivas e mitigadoras que contribuam para a adequada execução dos serviços, o cumprimento dos prazos estabelecidos e a segurança dos envolvidos.

Risco	Probabilidade	Impacto	Medida Mitigadora
Identificação de problemas estruturais não detectados previamente	Média	Alto	Realização de vistorias e acompanhamento técnico durante a execução
Necessidade de serviços adicionais decorrentes das condições do imóvel	Média	Médio	Planejamento adequado e fiscalização contínua da obra
Atraso na execução dos serviços	Média	Médio	Acompanhamento do cronograma e aplicação das medidas contratuais



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

			cabíveis
Interferência nas atividades administrativas durante a reforma	Média	Médio	Planejamento das etapas de execução e organização dos ambientes de trabalho
Falhas na execução dos serviços	Baixa	Alto	Exigência de qualificação técnica da contratada e fiscalização permanente
Acidentes de trabalho no canteiro de obras	Baixa	Alto	Cumprimento das normas de segurança do trabalho e utilização de EPIs e EPCs
Geração de resíduos da construção civil	Média	Baixo	Destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados
Oscilação de preços de materiais e insumos	Baixa	Médio	Utilização de orçamento referencial atualizado e gestão contratual adequada

XIV - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da reforma da sede administrativa do CISLAGOS é necessária e viável, atendendo ao interesse público e às necessidades identificadas. A solução permitirá a recuperação das condições estruturais e funcionais do imóvel, garantindo maior segurança, eficiência e conservação do patrimônio público. Dessa forma, recomenda-se o prosseguimento da contratação.

Alfenas, 12 de maio de 2026.

Paschoal Petrocino
Setor de Compras e Licitações