

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1.1. Interessados: Setor Administrativo

1.2. Assunto: Chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado local, visando futura locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, conforme condições e requisitos a serem definidos pelo SAAE.

1.3. Lei Federal nº 14.133/2021

1.4. Órgão: SAAE Carmo de Minas

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. Unidade realizadora do ETP: Setor Administrativo do SAAE de Carmo de Minas.

2.2. Responsáveis pela Elaboração: Ana Clara Gonçalves dos Santos / Maria Carolina de Oliveira.

3. INTRODUÇÃO

3.1. Introdução: Conceito legal: de acordo com o art. 6º, inciso XX da Lei Federal nº 14.133/2021, o estudo técnico preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, ele dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE OU DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO

4.1. A presente demanda decorre da necessidade de locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e os serviços de atendimento prestados à população.

4.2. Atualmente, a Autarquia desenvolve suas atividades em imóvel locado, cujo contrato possui término previsto para o dia 30/06/2026, não sendo juridicamente possível sua prorrogação em razão do esgotamento do prazo máximo de vigência contratual admitido para o ajuste celebrado.

4.3. Diante disso, torna-se necessária a adoção de medidas administrativas visando identificar e futuramente contratar novo imóvel apto a atender às necessidades institucionais do órgão, garantindo a continuidade das atividades administrativas e do atendimento ao público sem interrupções.

4.4. A ausência de espaço físico adequado poderá comprometer o funcionamento da sede administrativa, ocasionando prejuízos às atividades internas da Autarquia, ao atendimento dos usuários, à organização administrativa, à guarda de documentos e ao regular desenvolvimento das atribuições institucionais do SAAE.

4.5. Além disso, o imóvel a ser futuramente contratado deverá possuir estrutura compatível com as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia, oferecendo condições adequadas de acessibilidade, segurança, conservação, localização e infraestrutura para acomodação dos servidores e realização dos atendimentos à população.

4.6. Assim, visando garantir maior transparência, competitividade e busca pela proposta mais vantajosa para a Administração, pretende-se realizar procedimento de chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado, possibilitando a análise das opções existentes e futura contratação do imóvel mais adequado às necessidades do SAAE.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS INTRÍNSECOS E EXTRÍNSECOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Requisitos intrínsecos:

5.1.1. A solução proposta deverá possuir, no mínimo, os seguintes requisitos técnicos e funcionais:

5.1.2. A futura contratação deverá contemplar imóvel urbano destinado exclusivamente à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os serviços administrativos e o atendimento ao público.

5.1.3. O imóvel deverá possuir, no mínimo, estrutura física e características compatíveis com as necessidades operacionais e administrativas da Autarquia, garantindo condições adequadas de funcionamento dos setores internos e realização dos atendimentos à população.

5.1.4. Como requisitos mínimos da contratação, o imóvel deverá contemplar:

- ✓ Área construída aproximadamente 145 m² ou mais;
- ✓ No mínimo 04 (quatro) salas/estações de trabalho destinadas aos setores administrativos, devendo o imóvel permitir a instalação de divisórias internas para remanejamento e adequação dos espaços conforme as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia;
- ✓ Espaço destinado ao atendimento ao público;
- ✓ 02 (dois) banheiros internos, sendo masculino e feminino;
- ✓ Espaço interno destinado à área de café/cozinha, contendo pia ou lavatório e instalação elétrica adequada;
- ✓ Espaço destinado à lavanderia ou área de serviço, contendo tanque, torneira e condições adequadas para higienização de panos, baldes e demais materiais utilizados na limpeza da sede administrativa, devendo possuir armário, prateleira ou espaço apropriado para armazenamento dos produtos de limpeza utilizados pela Autarquia; caso o imóvel não disponha dessas estruturas, deverá ser permitida a instalação pela Administração;
- ✓ Vaga coberta para estacionamento comportando, no mínimo, 1 veículo sedan médio e 2 motocicletas da Autarquia;
- ✓ Infraestrutura elétrica e hidráulica em condições adequadas de funcionamento;
- ✓ Infraestrutura elétrica compatível com as necessidades administrativas da Autarquia, devendo cada estação de trabalho possuir entre 03 (três) e 05 (cinco) tomadas de uso geral, visando evitar a utilização excessiva de extensões e filtros de linha;

- ✓ Nas salas de reunião, deverá existir, no mínimo, 01 (um) ponto de tomada a cada 02 (dois) metros lineares de parede;
- ✓ Cada sala deverá possuir, no mínimo, 01 (uma) tomada alta destinada à utilização de ventiladores, aparelhos de ar-condicionado ou televisores suspensos;
- ✓ Caso o imóvel não possua quantidade suficiente de tomadas instaladas, deverá apresentar viabilidade técnica para adequação da infraestrutura elétrica, permitindo a instalação de novos pontos elétricos compatíveis com a carga dos equipamentos atualmente utilizados pelo SAAE, de forma a evitar sobrecarga de corrente elétrica e garantir segurança no funcionamento das instalações;
- ✓ Condições adequadas para instalação de internet, equipamentos de informática, televisores e demais sistemas necessários ao funcionamento administrativo;
- ✓ Autorização para instalação de aparelho de ar-condicionado e ventiladores;
- ✓ Autorização para instalação de sistema de câmeras de monitoramento;
- ✓ Autorização para instalação de cortinas ou persianas nas áreas envidraçadas;
- ✓ Autorização para instalação de divisórias internas entre os ambientes de trabalho;
- ✓ Estrutura adequada para instalação de sistema de exaustão na área destinada à copa/cozinha, **caso necessário**;
- ✓ Condições satisfatórias de segurança, conservação e utilização;
- ✓ Localização em área urbana de fácil acesso à população e aos servidores;
- ✓ Condições de acessibilidade, incluindo acesso adequado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- ✓ Disponibilidade de infraestrutura urbana compatível com as necessidades da Administração.

5.1.5. A exigência mínima de 04 (quatro) estações de trabalho/salas administrativas decorre da necessidade de melhor organização interna dos setores do SAAE, considerando que o imóvel atualmente utilizado pela Autarquia não possui divisão adequada entre os ambientes administrativos, ocasionando limitações relacionadas à privacidade, organização dos trabalhos e separação funcional dos setores.

5.1.6. O imóvel deve possuir ventilação, telhado sem vazamentos e infraestrutura adequada, sem infiltrações, assegurar as mínimas condições necessárias para a alocação de imóveis e a

operação eficiente dos agentes públicos, este projeto visa criar um ambiente de trabalho propício e ergonomicamente planejado. Isso não só otimiza o desempenho dos profissionais envolvidos mas também reflete diretamente na qualidade do serviço prestado, facilitando a implementação de práticas inovadoras e eficazes.

5.1.7. Assim, busca-se imóvel que proporcione melhores condições estruturais para acomodação dos servidores, organização administrativa e desenvolvimento das atividades institucionais do SAAE.

5.2. Requisitos Extrínsecos

5.2.1. Além das características relacionadas à estrutura física do imóvel, deverão ser observados requisitos extrínsecos indispensáveis ao adequado funcionamento da sede administrativa do SAAE e à eficiência dos serviços prestados à população.

5.2.2. O imóvel deverá estar localizado em área urbana de fácil acesso aos usuários e servidores, preferencialmente em região com disponibilidade de infraestrutura urbana adequada, acesso por vias em boas condições de tráfego e facilidade de localização pela população.

5.2.3. Além disso, a adequação da infraestrutura elétrica mostra-se necessária para garantir melhores condições de trabalho aos servidores, segurança das instalações elétricas e correto funcionamento dos equipamentos administrativos utilizados diariamente pela Autarquia.

5.2.4. Deverão ser observadas condições relacionadas à segurança da região, disponibilidade de serviços essenciais, facilidade de acesso para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, além de compatibilidade do imóvel com as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia.

5.2.5. Também deverão ser considerados aspectos relacionados à viabilidade técnica para instalação ou adequação de equipamentos necessários ao funcionamento administrativo, incluindo sistemas de internet, monitoramento por câmeras, aparelhos de ar-condicionado, ventiladores, divisórias internas e demais estruturas utilizadas pelo SAAE.

5.2.6. A futura contratação deverá observar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local, mediante análise das propostas apresentadas no procedimento de chamamento público e eventual avaliação mercadológica.

5.2.7. A escolha do imóvel deverá considerar, ainda, critérios de economicidade, vantajosidade, funcionalidade, acessibilidade e adequação ao interesse público, visando garantir melhores condições de atendimento à população e desenvolvimento das atividades administrativas da Autarquia.

5.2.8. A contratação deve possuir os seguintes requisitos:

5.2.8.1. Atendimento integral à legislação vigente aplicável às contratações públicas;

5.2.8.2. Responsabilização da participante pelo imóvel como um todo;

5.2.8.3. Garantia de continuidade e regularidade do imóvel ofertado;

5.2.8.4. Atendimento a padrões mínimos de qualidade, eficiência e economicidade;

5.2.8.5. Todos os imóveis ofertados deverão estar de acordo com as normas técnicas e de segurança com o que é exigido por leis municipais, estaduais e federais, além de possuir Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros válido. O locador que possuir o imóvel escolhido pela Autarquia tem o prazo de 04 (quatro) meses a contar a partir da data da assinatura do contrato, para apresentar esta documentação na Sede da Autarquia.

5.2.8.6. Não deve possuir dívida com o município e nem com esta Autarquia. A manutenção hidráulica, elétrica e física (pinturas, telhados, portas e portões) são de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel, salvo quando o problema for ocasionado pelo SAAE.

5.2.8.7. O contrato de locação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais períodos por até 10 anos. Ressalta-se também a possibilidade de rescisão contratual a qualquer momento a pedido do SAAE quando houver imóvel próprio.

5.2.8.8. A PARTICIPANTE comprometer-se-á a dar total garantia quanto à qualidade e conservação do imóvel, bem como efetuar as adequações imediata, caso necessário ou não atendidas as exigências do edital e do contrato.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Considerando a necessidade de locação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa do SAAE, verificou-se que a solução mais viável para atendimento da demanda consiste na realização de chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local.

6.2. O levantamento de mercado será realizado mediante divulgação de chamamento público, possibilitando que proprietários de imóveis interessados apresentem propostas compatíveis com as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia.

6.3. A medida visa ampliar a competitividade, assegurar maior transparência no processo de escolha e possibilitar à Administração a análise das opções disponíveis no mercado, considerando critérios relacionados à localização, estrutura física, acessibilidade, infraestrutura, funcionalidade, segurança e compatibilidade dos valores praticados.

6.4. Como referência preliminar de mercado, utiliza-se atualmente o valor mensal de R\$ 1.420,00 (um mil, quatrocentos e vinte reais), correspondente ao contrato de locação da sede administrativa atualmente utilizada pelo SAAE. Entretanto, destaca-se que tal valor possui caráter meramente estimativo, podendo sofrer alterações conforme as características dos imóveis ofertados, tais como metragem, localização, infraestrutura disponível, estado de conservação e adequações necessárias para atendimento das demandas da Autarquia.

6.5. Além disso, verificou-se que o imóvel atualmente ocupado pelo SAAE apresenta limitações relacionadas à divisão adequada dos setores administrativos, privacidade dos ambientes de trabalho e ausência de determinados espaços de apoio, fatores que serão considerados na busca por imóvel mais compatível com as necessidades institucionais da Administração.

6.6. Verificou-se ainda que, no presente momento, a locação de imóvel mostra-se mais vantajosa e viável para a Administração do que a aquisição de imóvel próprio, considerando principalmente a necessidade imediata de continuidade das atividades administrativas e do atendimento prestado à população, em razão do encerramento do contrato atualmente vigente.

6.7. A aquisição de imóvel demandaria elevado investimento financeiro por parte da Autarquia, além da necessidade de disponibilidade orçamentária específica, realização de procedimento administrativo mais complexo, eventuais custos com reformas, adequações estruturais, manutenção predial e demais despesas inerentes à propriedade do imóvel.

6.8. Por outro lado, a locação possibilita maior celeridade na solução da demanda, menor impacto financeiro imediato para a Administração e maior flexibilidade para adequação futura dos espaços conforme as necessidades administrativas do SAAE.

6.9. Após a realização do chamamento público e análise das propostas apresentadas, será posteriormente instaurado o procedimento administrativo de contratação, visando formalizar a locação junto ao proprietário do imóvel que apresentar a proposta mais vantajosa e compatível com as necessidades da Autarquia, observando os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

6.10. Dessa forma, o procedimento de chamamento público permitirá ao SAAE identificar a solução mais vantajosa e adequada às necessidades administrativas e de atendimento ao público desenvolvidas pela Autarquia.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução como um todo consiste na realização de chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local, visando identificar imóvel apto à futura instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE.

7.2. O procedimento será realizado com o objetivo de possibilitar à Administração a análise das opções disponíveis no mercado, permitindo a verificação da existência de imóveis compatíveis com as necessidades administrativas, operacionais e de atendimento ao público desenvolvidas pela Autarquia.

7.3. A futura contratação deverá contemplar imóvel urbano com área mínima de 145 m², contendo estrutura adequada para acomodação dos setores administrativos, atendimento aos usuários, salas de trabalho, banheiros, copa/cozinha, área de lavanderia/serviço, espaço para armazenamento de materiais e demais dependências necessárias ao regular funcionamento da sede administrativa.

7.4. O imóvel deverá possuir infraestrutura elétrica, hidráulica e estrutural compatível com as necessidades atuais do SAAE, incluindo viabilidade para instalação de divisórias internas, equipamentos de informática, aparelhos de ar-condicionado e ventiladores, sistema de monitoramento por câmeras, internet e demais sistemas utilizados pela Administração.

7.5. Também deverão ser observadas condições relacionadas à acessibilidade, segurança, conservação, localização estratégica, facilidade de acesso à população e disponibilidade de infraestrutura urbana adequada.

7.6. A solução pretendida busca sanar limitações identificadas no imóvel atualmente utilizado pela Autarquia, especialmente relacionadas à ausência de divisão adequada entre os setores administrativos, limitações de privacidade nos ambientes de trabalho, insuficiência de determinados espaços de apoio e necessidade de melhorias na infraestrutura administrativa.

7.7. O chamamento público permitirá ao SAAE verificar as opções disponíveis no mercado e identificar se existem dois ou mais imóveis aptos a atender às necessidades da Administração, hipótese em que poderá ser avaliada a realização de procedimento competitivo adequado. Por outro lado, caso seja identificado apenas um imóvel compatível com os requisitos definidos pela Autarquia, poderá ser adotado o procedimento de contratação direta por inexigibilidade, nos termos da legislação aplicável, desde que devidamente justificada a inviabilidade de competição.

7.8. Após a conclusão do chamamento público e análise das propostas apresentadas, será instaurado o procedimento administrativo correspondente para formalização da futura contratação junto ao proprietário do imóvel que melhor atenda ao interesse público e às necessidades institucionais do SAAE.

7.9. Dessa forma, a solução proposta visa garantir a continuidade das atividades administrativas e do atendimento prestado à população, proporcionando melhores condições estruturais, organizacionais e operacionais para funcionamento da sede administrativa da Autarquia.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALORES A SEREM CONTRATADAS

LOTE	DESCRIÇÃO	UND.	QUANT.	VALOR UNIT. MENSAL	VALOR TOTAL
001	locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, conforme condições e requisitos a serem definidos pela Administração.	MENSAL	12	R\$2.183,33	R\$26.199,96
VALOR TOTAL					R\$26.199,96

8.1. A estimativa da contratação corresponde à locação de 01 (um) imóvel urbano destinado exclusivamente à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público.

8.2. O imóvel deverá possuir área mínima estimada de 145 m², contendo estrutura compatível com as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia, conforme requisitos definidos neste estudo.

8.3. Para estimativa preliminar do valor mensal da futura contratação, foi realizado levantamento de mercado considerando os valores de aluguel praticados em 03 (três) imóveis localizados no Município de Carmo de Minas/MG, incluindo o imóvel atualmente utilizado pelo SAAE, que apresentam características compatíveis ou semelhantes aos requisitos mínimos necessários para atendimento das demandas administrativas da Autarquia.

8.4. Com base nos valores obtidos junto aos locadores dos imóveis analisados, foi realizada média aritmética dos valores de locação, resultando no montante que será utilizado como valor máximo de referência para pagamento mensal no presente processo administrativo.

8.5. Ressalta-se que o valor estimado possui caráter referencial e preliminar, podendo sofrer alterações conforme as condições efetivamente apresentadas pelos imóveis ofertados no procedimento de chamamento público, observando-se aspectos relacionados à metragem, localização, infraestrutura, estado de conservação, adequações necessárias e demais características relevantes para atendimento das necessidades do SAAE.

8.6. Caso algum imóvel apresentado possua valor de locação superior ao valor máximo de referência estabelecido pela Administração, o SAAE poderá realizar avaliação técnica detalhada do imóvel e, verificando-se que suas características apresentem vantagens relevantes à Autarquia, poderá ser formalizada justificativa técnica demonstrando a vantajosidade e a compatibilidade da futura contratação com o interesse público, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência administrativa.

8.7. Dessa forma, o valor definitivo da contratação será posteriormente confirmado mediante análise das propostas apresentadas, avaliação mercadológica e verificação da compatibilidade do imóvel com as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia.

8.8. O valor total estimado para a futura contratação é de R\$26.199,96 (vinte e seis mil, cento e noventa e nove reais e noventa e seis centavos).

9. Dotação orçamentária

9.1. O presente Chamamento Público possui caráter exclusivamente prospectivo, destinado à identificação e avaliação de imóveis disponíveis no mercado para futura instalação da sede administrativa do SAAE, não gerando, nesta fase, despesas decorrentes de contratação ou obrigação de pagamento por parte da Administração.

9.2. Em razão da inexistência de contratação neste momento, não há necessidade de reserva ou indicação específica de dotação orçamentária para a realização deste procedimento.

9.3. Caso seja constatada a viabilidade de futura contratação, a respectiva dotação orçamentária será devidamente indicada no processo administrativo correspondente,

observadas a disponibilidade financeira e orçamentária da Autarquia e as disposições da Lei nº 14.133/2021.

9.4. A futura contratação, caso venha a ser formalizada, correrá à conta das dotações orçamentárias próprias do SAAE consignadas no orçamento vigente à época da contratação, as quais serão oportunamente indicadas no respectivo processo administrativo.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. A solução pretendida não comporta parcelamento, considerando que a contratação tem por objeto a locação de um único imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE.

10.2. A divisão da solução em múltiplas contratações ou em mais de um imóvel comprometeria a organização administrativa, a integração entre os setores internos, o atendimento ao público e a eficiência operacional da Autarquia, além de gerar aumento de custos administrativos e operacionais.

10.3. A concentração das atividades administrativas em um único imóvel possibilita melhor gestão dos setores, maior controle administrativo, otimização da comunicação interna, melhoria das condições de atendimento à população e redução de despesas relacionadas à manutenção, deslocamentos e infraestrutura.

10.4. Além disso, a centralização da sede administrativa em um único local contribui para maior eficiência na prestação dos serviços públicos, melhor organização dos ambientes de trabalho e maior praticidade para os usuários que necessitam de atendimento junto ao SAAE.

10.5. Dessa forma, verifica-se que a contratação da solução em lote único mostra-se tecnicamente e administrativamente mais vantajosa para a Autarquia, não sendo recomendável o parcelamento da contratação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. A presente demanda possui relação direta com o futuro procedimento administrativo que será instaurado após a conclusão do chamamento público para prospecção de imóveis.

11.2. O chamamento público será realizado com a finalidade de identificar imóveis disponíveis no mercado e verificar a existência de viabilidade competitiva para futura contratação da locação destinada à sede administrativa do SAAE.

11.3. Caso o procedimento identifique apenas um imóvel apto a atender integralmente às necessidades administrativas e operacionais da Autarquia, poderá ser adotado procedimento de contratação direta por inexigibilidade, desde que devidamente demonstrada a inviabilidade de competição e observados os requisitos previstos na legislação aplicável.

11.4. Por outro lado, caso sejam identificados dois ou mais imóveis compatíveis com os requisitos estabelecidos pela Administração, poderá ser realizado o procedimento licitatório cabível, visando assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para o SAAE.

11.5. Dessa forma, o presente processo de chamamento público constitui etapa preliminar e indispensável para definição da modalidade de contratação mais adequada, conforme as condições efetivamente verificadas no mercado imobiliário local.

12. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

12.1. Embora não exista Plano de Contratações Anual formalmente instituído nesta Autarquia, a presente contratação mostra-se indispensável para garantir a continuidade das atividades administrativas e do atendimento prestado à população pelo SAAE.

12.2. A locação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa é essencial para assegurar condições adequadas de funcionamento dos setores administrativos, organização interna, atendimento aos usuários, armazenamento de documentos e desenvolvimento das atividades institucionais da Autarquia.

12.3. Considerando o encerramento do contrato de locação atualmente vigente, previsto para o dia 30/06/2026, e a impossibilidade jurídica de sua prorrogação, torna-se necessária a adoção de medidas administrativas para identificação e futura contratação de imóvel compatível com as necessidades operacionais do SAAE.

12.4. A solução pretendida está alinhada às necessidades permanentes da Administração e ao planejamento institucional da Autarquia, uma vez que busca garantir continuidade, eficiência, funcionalidade e melhores condições estruturais para desenvolvimento das atividades administrativas e prestação dos serviços públicos.

12.5. Além disso, a realização de chamamento público para prospecção de imóveis possibilitará maior transparência, competitividade e busca pela proposta mais vantajosa para a Administração, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. Com a realização do chamamento público e a futura contratação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa do SAAE, pretende-se alcançar melhores condições estruturais, administrativas e operacionais para desenvolvimento das atividades da Autarquia e atendimento prestado à população.

13.2. Busca-se garantir a continuidade das atividades administrativas e dos serviços públicos desenvolvidos pelo SAAE, evitando interrupções decorrentes do encerramento do contrato de locação atualmente vigente.

13.3. A contratação pretendida visa proporcionar ambiente mais adequado para acomodação dos setores administrativos, melhoria na organização interna dos ambientes de trabalho, maior privacidade entre os setores, melhores condições de atendimento aos usuários e adequação da infraestrutura física às necessidades atuais da Administração.

13.4. Também se pretende obter imóvel com melhores condições de acessibilidade, infraestrutura elétrica, funcionalidade, segurança e disponibilidade de espaços de apoio necessários ao funcionamento regular da sede administrativa.

13.5. Além disso, a realização do chamamento público busca ampliar a transparência, competitividade e eficiência do processo administrativo, possibilitando à Autarquia identificar

as opções disponíveis no mercado e selecionar a solução mais vantajosa para o interesse público.

13.6. Por fim, pretende-se garantir melhores condições de trabalho aos servidores, maior eficiência administrativa, melhor organização dos setores internos e melhoria na qualidade do atendimento prestado à população pelo SAAE.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

14.1. Para viabilizar a futura contratação do imóvel destinado à instalação da sede administrativa do SAAE, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas:

- Formalização da demanda por meio dos documentos técnicos necessários ao processo de contratação;
- Elaboração e aprovação do Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- Elaboração do Termo de Referência ou documento equivalente contendo as especificações mínimas do imóvel pretendido;
- Realização de chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local;
- Divulgação do chamamento público nos meios oficiais da Administração;
- Recebimento e análise das propostas apresentadas pelos interessados;
- Realização de vistorias técnicas nos imóveis ofertados, visando verificar a compatibilidade com os requisitos estabelecidos pela Autarquia;
- Realização de avaliação mercadológica e análise da compatibilidade dos valores de locação apresentados;
- Verificação da documentação jurídica e regularidade do imóvel e do proprietário;
- Identificação da solução mais vantajosa para a Administração;
- Definição do procedimento administrativo cabível para futura contratação, conforme resultado do chamamento público e existência ou não de viabilidade competitiva;
- Elaboração da minuta contratual;
- Emissão de parecer jurídico;
- Formalização da futura contratação do imóvel selecionado;
- Planejamento da mudança e adequação da nova sede administrativa, caso necessário.

14.2. Além disso, deverão ser adotadas providências relacionadas à eventual instalação de divisórias, equipamentos de informática, internet, aparelhos de ar-condicionado, sistema de monitoramento, mobiliários e demais estruturas necessárias ao regular funcionamento da sede administrativa do SAAE.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS, AMBIENTAIS E CULTURAIS

15.1. Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.

15.2. Os órgãos e as entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional são responsáveis pela garantia da acessibilidade nas edificações sob sua administração ou utilização.

15.3. Quando se tratar de edificações alugadas ou cedidas, a administração pública federal direta, autárquica e fundacional buscará pactuar com os respectivos proprietários, instrumentos para implementação do disposto no caput.

15.4. A administração pública federal direta, autárquica e fundacional deverá dar preferência a edificações acessíveis, sempre que possível, ao alugar imóveis.

15.5. Necessidade de que os imóveis locados pelos órgãos públicos sejam acessíveis a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

15.6. Há procedimentos normatizados para adaptações de acessibilidade nas edificações sob administração ou utilização dos órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, bem como procedimentos para divulgação da situação de acessibilidade das edificações públicas federais, com diversas orientações, inclusive laudo de acessibilidade: Consultar na fase de planejamento da contratação a Portaria Conjunta MGI/MDHC nº.45/2024.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

16.1. Diante de todo o exposto e dos documentos que acompanham este relatório, conclui-se que a solução mais adequada para atendimento da demanda apresentada no DFD consiste na realização de **chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local**, visando futura contratação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE.

16.2. A solução proposta permitirá à Administração identificar imóveis compatíveis com as necessidades administrativas, operacionais e de atendimento ao público desenvolvidas pela Autarquia, possibilitando a análise técnica das opções disponíveis e a seleção da proposta mais vantajosa ao interesse público.

16.3. A futura contratação visa garantir a continuidade das atividades administrativas do SAAE e dos serviços prestados à população do Município de Carmo de Minas/MG, considerando o encerramento do contrato de locação atualmente vigente e a impossibilidade jurídica de sua prorrogação.

16.4. Além disso, busca-se proporcionar melhores condições estruturais para acomodação dos setores administrativos, melhoria da organização interna, maior privacidade entre os ambientes de trabalho, adequação da infraestrutura elétrica e operacional, acessibilidade e melhores condições de atendimento aos usuários.

16.5. A solução também contribuirá para maior eficiência administrativa, melhores condições de trabalho aos servidores e continuidade regular das atividades institucionais da Autarquia, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, transparência e interesse público.



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO – SAAE CARMO DE MINAS – MG
CNPJ 10.624.592/0001-76 – Criado pela Lei Municipal Nº 1.734, de 18 dezembro de 2008.
R. Capitão Francisco Isidoro, 350 – Centro – Carmo de Minas – MG – CEP 37.472-000
www.saaecarmodeminas.mg.gov.br

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Nome/Assinatura: Maria Carolina de Oliveira / _____

CPF: 117.266.416-19

Cargo/ Função/ Setor: Gerente de Serviços Administrativos.

E-mail: administracao@saaecarmodeminas.mg.gov.br

Nome/Assinatura: Ana Clara Gonçalves dos Santos / _____

CPF: 414.367.738-57

Cargo/ Função/ Setor: Assistente Administrativo

E-mail: compras1saaecarmodeminas@gmail.com

Carmo de Minas – MG, 27 de maio de 2026.

SAAE
CARMO DE MINAS-MG

