

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO DE CALDAS NOVAS – DIVISÃO
ADMINISTRATIVA

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR: CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL PARA
AMPLIAÇÃO DA SEDE DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO**

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar visa analisar a necessidade de contratação de imóvel para ampliação da sede do DEMA E de Caldas Novas, diante da insuficiência do espaço atual para acomodar adequadamente seus setores e atividades.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Departamento Municipal de Água e Esgoto (DEMAE) de Caldas Novas enfrenta limitações estruturais em sua sede atual, que não comporta adequadamente todos os setores da autarquia. A falta de espaço tem impactado diretamente o funcionamento de áreas estratégicas, como Informática, Marketing, Jurídico, Comercial e Engenharia, cujos diretores não dispõem de salas próprias para exercer suas atividades.

Além disso, o espaço destinado ao arquivo físico encontra-se saturado, dificultando a guarda e o acesso a processos administrativos, jurídicos e da licitação. Diante disso, torna-se necessária a ampliação da sede por meio da aquisição ou locação de imóvel, a fim de garantir condições adequadas de trabalho, melhor organização interna e continuidade dos serviços prestados à população.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel deve atender aos seguintes requisitos:

- O imóvel deverá estar situado a no máximo um quilômetro de distância das instalações da atual sede do DEMA E, de forma a facilitar o deslocamento diário da equipe técnica e minimizar o tempo de transporte.
- O imóvel não poderá estar localizado em áreas com restrições de estacionamento, garantindo assim acessibilidade sem custos adicionais para os servidores e visitantes.
- O imóvel deverá conter no mínimo cinco ambientes, os quais serão utilizados para acomodação das salas dos diretores.
- Uma área ampla ou sala adaptável, destinada para o setor de arquivos.
- Uma copa equipada, destinada à manipulação de alimentos, proporcionando condições adequadas para o preparo de refeições e convivência dos colaboradores.
- Vagas para, no mínimo, dois veículos utilitários.



3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Cálculo de área necessária:

30 colaboradores × 8 m²/pessoa (ABNT) = 240 m²;

30% para circulação e áreas técnicas = 72 m²;

48 m² para almoxarifado e arquivo.

Total: 360 m².

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Alternativas analisadas:

1. Construção de nova sede: Alto custo inicial (R\$ 2.500/m²), porém durabilidade e customização.
2. Locação de imóvel: Custo mensal médio de R\$ 16,67/m² (pesquisa em imobiliárias locais), flexibilidade, mas sem patrimônio permanente.

Solução recomendada: Locação de imóvel adaptável, justificada por:

- Menor impacto financeiro imediato;
- Prazo reduzido para ocupação (3 meses);
- Compatibilidade com o orçamento anual do Demae.

Algumas das principais fontes para o levantamento incluem:

- Pilla imóveis
- Ramon imóveis
- Kalene Santos
- Ari imóveis;

Entre outras.



5. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

- Custo de locação: 360 m² × R\$ 16,67/m² ≈ R\$ 6.000/mês

- Total estimado: R\$ 72.000 no primeiro ano

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação, por meio de locação, de um imóvel que atenda às necessidades de ampliação da estrutura física do DEMAE de Caldas Novas

de forma emergencial. O imóvel deverá oferecer espaço suficiente para alocar de forma adequada os setores atualmente desassistidos, como as diretorias de Informática, Jurídico, Comercial e Engenharia, além de comportar uma área destinada ao arquivo físico de processos e documentos.

A escolha da solução considera critérios como localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura adequada, segurança e viabilidade financeira. A contratação visa proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores, otimizar a organização interna e garantir a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pela autarquia.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Locação de imóvel, parcelamento não se aplica.



8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação do imóvel para ampliação da sede do DEMAE de Caldas Novas, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- Alocação adequada dos setores de Informática, Jurídico, Comercial e Engenharia, com salas exclusivas para suas atividades;
- Melhoria nas condições de trabalho dos servidores, com ambientes apropriados, organizados e funcionais;
- Expansão do espaço físico destinado ao arquivo de processos, promovendo melhor controle, organização e preservação documental;
- Otimização do atendimento interno e externo, com maior eficiência na execução das atividades administrativas e operacionais;
- Fortalecimento da capacidade institucional do DEMAE para atender à crescente demanda de serviços da população de Caldas Novas.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Até o momento, o DEMAE de Caldas Novas não possui registro recente de contratação similar voltada especificamente à ampliação da estrutura física da sede. A atual necessidade configura-se como uma medida inédita e pontual, motivada pelo crescimento da demanda interna e pela limitação do espaço físico existente.

No entanto, o órgão já realiza contratações recorrentes relacionadas como, manutenção predial, aquisição e instalação de ar-condicionados, aquisição de mobiliário e equipamentos eletrônicos e uma empresa especializada em serviço de internet, as quais poderão ser complementares à presente contratação, visando a adequação do novo espaço às necessidades operacionais dos setores envolvidos.

10. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRAÇÕES ANUAIS

A ausência, até o momento, do Plano Anual de Contratações no âmbito do Departamento Municipal de Água e Esgoto se justifica pelo atual estágio inicial de implementação desse importante instrumento de gestão. A falta da PAC não implica negligência, mas sim um esforço concentrado na estruturação e desenvolvimento do referido plano, considerando as particularidades e necessidades específicas do órgão.

11. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a ampliação da sede do DEMAE de Caldas Novas por meio da contratação de um novo imóvel, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Suprir a carência de espaço físico para os setores de Informática, Jurídico, Comercial e Engenharia, garantindo salas adequadas para o desempenho de suas atividades;
- Ampliar a área destinada ao arquivo físico, assegurando melhor organização e preservação de documentos e processos administrativos;
- Melhorar as condições de trabalho dos servidores, proporcionando ambientes mais confortáveis, organizados e funcionais;
- Promover uma estrutura organizacional mais eficiente e preparada para atender ao crescimento da demanda institucional.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não há providências prévias a este contrato.



13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de imóvel para ampliação da sede do DEMAE de Caldas Novas apresenta impacto ambiental mínimo, uma vez que se trata da ocupação de estrutura já existente, sem previsão de novas obras de construção civil.

Entretanto, serão observadas boas práticas ambientais, como a preferência por imóveis com ventilação e iluminação natural adequadas, facilidade de acesso a transporte público e possibilidade de implementação de medidas sustentáveis, como gestão adequada de resíduos, uso eficiente de energia e reaproveitamento de materiais, sempre que possível.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de imóvel para ampliação da sede do DEMAE de Caldas Novas mostra-se viável sob os aspectos técnico, operacional e orçamentário. A solução atende diretamente às necessidades identificadas, suprimindo a carência de espaço físico e possibilitando o pleno funcionamento dos setores administrativos.

Do ponto de vista técnico, a alternativa de locação ou aquisição de imóvel existente permite implementação imediata, sem a necessidade de obras complexas. Operacionalmente, a ampliação facilitará a organização interna e otimizará os fluxos de trabalho entre os setores, refletindo em ganhos de produtividade e qualidade no atendimento ao público.

A viabilidade orçamentária será avaliada conforme a disponibilidade de recursos no planejamento financeiro do órgão, com previsão de dotação específica para este fim. A contratação respeitará os princípios da economicidade e da eficiência, observando os critérios legais e administrativos aplicáveis.

15. CONCLUSÃO

Diante da necessidade urgente de ampliação da sede do DEMAE de Caldas Novas e considerando as limitações orçamentárias e operacionais para aquisição de imóvel próprio ou construção de nova estrutura, conclui-se que a **locação de imóvel** é a alternativa mais viável e adequada neste momento.

A locação permite maior agilidade no atendimento à demanda, possibilitando a rápida alocação dos setores atualmente desassistidos e a ampliação do espaço destinado ao arquivo físico. Além disso, apresenta menor impacto financeiro imediato, facilitando a compatibilização com a realidade orçamentária da autarquia.

Com base nas análises apresentadas, recomenda-se o prosseguimento da contratação por meio de locação de imóvel que atenda aos requisitos mínimos de espaço, localização e infraestrutura, de forma a assegurar melhores condições de trabalho aos servidores e eficiência na prestação dos serviços públicos.



16. RESPONSÁVEL

Caldas Novas, 28 de março de 2025



João Vitor Pereira Gomes

Diretor de Engenharia
Portaria nº 028/2025



Gabriel Medeiros Rezende

Gabriel Medeiros Rezende

Divisão Administrativa
Portaria nº 025/2025

