
HISTÓRICO DA SITUAÇÃO ATUAL DA CÂMARA:

A Câmara Municipal de Ituiutaba (MG) solicitou um parecer técnico para amparar o contrato de aluguel built to suit. Para isso foi estudado um histórico de uso para determinação de um anteprojeto arquitetônico do prédio necessário para tal finalidade, como segue:

1.) A Câmara hoje possui 84 funcionários e 17 vereadores dispostos em 19 imóveis distribuídos no centro comercial de Ituiutaba conforme lista abaixo:

2.)

2.1) Anexo da Câmara Municipal:

Endereço: Rua 24 com 13 e 15 número 950 – Centro, onde estão dispostos 13 servidores comissionados, 03 servidores efetivos, 10 terceirizados e 01 Assessor Jurídico contratado;

2.2) Ouvidoria da Câmara Municipal:

Endereço: Avenida 13 número 658, sala 204 – Centro, onde estão dispostos 04 servidores comissionados e 02 servidores terceirizados;

2.3) Gabinete de vereador 1:

Endereço: Avenida Nivaldo Inácio Moreira número 2768 – Bairro Lagoa Azul, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.4) Gabinete de vereador 2:

Endereço: Avenida 03, número 225 – Centro que acomoda 03 assessores;

2.5) Gabinete de vereador 3:

Endereço: Avenida 13 número 658, sala 501 – Edifício Ituiutaba – Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;



2.6) Gabinete de vereador 4:

Endereço: Rua 20, número 880 – Sala 3 – Edifício Executivo – Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.7) Gabinete de vereador 5:

Endereço: Rua 28 com 19 e 21 número 1.096 -Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.8) Gabinete de vereador 6:

Endereço: Rua 16 com 15 e 17 número 1419 – fundos – Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.9) Gabinete de vereador 7:

Endereço: Avenida 13 com 22 e 24, número 658 – sala 701 – Edifício Ituiutaba – Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.10) Gabinete de vereador 8:

Endereço: Avenida 03 com 16 e 18, número 391 – Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.11) Gabinete de vereador 9:

Endereço: Rua 22 com 17 e 19 número 989 – Centro, que acomoda 01 vereador + com 03 assessores;

2.12) Gabinete de vereador 10:

Endereço: Rua São Judas Tadeu com Rua José da Silva Ramos, prédio 522 – Bairro Junqueira, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;



2.13) Gabinete de vereador 11:

Endereço: Rua 39, número 1.087 – Bairro Natal, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.14) Gabinete de vereador 12:

Endereço: Avenida Napoleão Faissol, número 2.020 – Bairro Marta Helena, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.15) Gabinete de vereador 13:

Endereço: Avenida 07, número 750 – Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.16) Gabinete de vereador 14:

Endereço: Avenida Minas Gerais número 1.491 – Bairro Alcides Junqueira, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.17) Gabinete de vereador 15:

Endereço: Avenida 13 número 658 – Sala 203 – Edifício Ituiutaba – Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.18) Gabinete de vereador 16:

Endereço: Rua 28, número 380 – Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores;

2.19) Gabinete de vereador 17:

Endereço: Avenida 09 com 24 e 26, número 367 – Centro, que acomoda 01 vereador + 03 assessores.

3.) Média do consumo de energia anual de R\$ 35.888,13;

4.) Média do consumo de água/esgoto anual de R\$ 5.046,05;

5.) Locação de Imóveis/IPTU valor anual de R\$ 278.537,07.



ÍTEM	LOCAL	Número funcionários	Vereador	Situação do prédio
01	Anexo da Câmara Municipal Rua 24 com 13 e 15, 950	27	00	Prédio alugado
02	Ouvidoria da Câmara Municipal Av. 13, 658 – sala 204	06	00	Prédio alugado
03	Av. Nivaldo I. Moreira, 2768	03	01	Prédio alugado
04	Av. 03, 225	03	01	Prédio alugado
05	Av. 13, 658 – sala 501	03	01	Prédio alugado
06	Rua 20, 880 – sala 303	03	01	Prédio alugado
07	Rua 28 com 19 e 21, 1.096	03	01	Prédio alugado
08	Rua 16 com 15 e 17, 1.419	03	01	Prédio alugado
09	Av. 13 com 22 e 24, 391 – sala 701	03	01	Prédio alugado
10	Av. 03 com 16 e 18, 391	03	01	Prédio alugado
11	Rua 22 com 17 e 19, 989	03	01	Prédio alugado
12	Rua São Judas Tadeu, 522	03	01	Prédio alugado
13	Rua 39, 1.087	03	01	Prédio alugado
14	Av. Napoleão Faissol, 2.020	03	01	Prédio alugado
15	Av. 07, 750	03	01	Prédio alugado
16	Av. Minas Gerais, 1.491	03	01	Prédio alugado
17	Av. 13, 658 – Sala 203	03	01	Prédio alugado
18	Rua 28, 380	03	01	Prédio alugado
19	Av. 09 com 24 e 26, 367	03	01	Prédio alugado
	TOTAL DE FUNCIONÁRIOS	84 funcionários	17 vereadores	

OBS.: Conforme intenções da presidência da Câmara, haverá um concurso público para a efetivação de mais 19 cargos técnicos, perfazendo um total de 120 (cento e vinte) pessoas (funcionários, terceirizados e vereadores).

DIMENSIONAMENTO DO NOVO PRÉDIO

Numa análise técnica o novo prédio da Câmara deverá conter 13 cômodos distribuídos em 2 pavimentos, locado em um terreno com área igual ou superior a 1.600,00m² num raio de 500 metros do centro administrativo do município, como segue:

- 1.) 01 Sala para presidência da câmara;
- 2.) 18 salas para gabinetes de vereadores;
- 3.) Salas de administração no piso inferior;
- 4.) Sala de administração no piso superior;
- 5.) Salão para reuniões;
- 6.) Instalações sanitárias masculino e feminino;
- 7.) Copa;
- 8.) Área de serviços;
- 9.) Depósito;
- 10.) Caixa de escada e elevador;
- 11.) Sala de recepção com sanitários masculino e feminino;
- 12.) Sala para arquivos permanentes;
- 13.) Estacionamento interno coberto e com Guarita;



Cálculo de áreas mínimas por cômodo:

ÍTEM	TIPO DO CÔMODO	ÁREA MÍNIMA(m2)	NÚMERO FUNC. ACOMODADOS
01	Sala da Presidência	40,00	03
02	Gabinetes de vereadores	25,00 x 18 salas ¹ = 450,00	51, atualmente são 17 vereadores
03	Sala de administração 1	120,00	17
04	Sala de administração 2	120,00	23
05	Salão para reuniões	100,00	00
06	Instalação sanitária Masc./Fem. Andar térreo	19,00	00
07	Instalação sanitária Masc./Fem. Andar superior	19,00	00
08	Copa	24,50	02
09	Área de Serviços	3,50	01
10	Depósito	4,50	00
11	Caixa de escada e elevador	15,00	00
12	Sala de recepção com sanitários Masc./Fem.	43,00	02
13	Sala para Arquivo permanente	97,00	02
14	Estacionamento	500,00	00
	ÁREA MÍNIMA DO TERRENO	1.555,50	
	ÁREA MÍNIMA DA CONSTRUÇÃO	1.055,50	
	NÚMERO TOTAL DE PESSOAS ACOMODADAS		101 atualmente

OBS.: A construção poderá ter 02(dois) pavimentos devido ao tamanho do terreno, desde que o terreno tenha uma área mínima de 1600 m².

¹ Serão construídas salas para futuramente comportarem até 19 vereadores, estimando que a cidade possa crescer nos próximos 20 anos;



I – A comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração:

Conforme processo administrativo foi solicitado ao poder público a existência deste imóvel e a resposta foi negativa.

II – A comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal:

Solicitar junto aos órgãos a possibilidade de compartilhamento de imóvel, lembrando que este imóvel compartilhado deverá atender atualmente 101 pessoas, chegando até 120 pessoas, fora os atendimentos, assim como salas individuais para os vereadores

III – justificativa da escolha de um dos modelos de locação, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração:

Investimento a Longo Prazo

Evita imobilizar capital, pois o aluguel dilui o custo da construção, permitindo investir no desenvolvimento dos serviços públicos.

Cumprimento de Prazos

Negociação de um prazo para atender às necessidades da câmara, permitindo com que ela se planeje com antecedência sobre o funcionamento do novo prédio.

Personalização Total

Projetos técnicos feitos sob medida para o prédio público em questão, do conceito à construção, criando ambientes únicos adaptados às suas necessidades.



IV – Requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros

V – Estimativa de área mínima, observando-se:

1. O quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;
2. A necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação de serviço, caso necessário;
3. As áreas de escritório por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

