

## ANEXO V – PARÂMETROS DE ANÁLISE TÉCNICA DAS PROPOSTAS

### 1. FINALIDADE

O presente anexo tem por finalidade conferir transparência aos parâmetros técnicos que serão observados na análise das propostas apresentadas no âmbito do Chamamento Público, não se caracterizando como instrumento de pontuação, classificação ou competição entre os interessados.

A avaliação será realizada de forma integrada, considerando o conjunto dos critérios abaixo descritos, conforme a aderência do imóvel às necessidades da Administração, nos termos do Termo de Referência.

A análise comparativa possui caráter meramente técnico e auxiliar, não configurando competição.

### 2 - PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

#### 2.1 Finalidade

Com o objetivo de conferir maior consistência técnica à análise das propostas, será adotada a seguinte metodologia para avaliação das ressalvas identificadas nos imóveis, especialmente nos casos em que não houver atendimento integral aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência.

A presente metodologia possui caráter meramente orientativo e auxiliar, não implicando atribuição de pontuação, classificação automática ou estabelecimento de ordem de preferência entre as propostas.

#### 2.2 Análise de ressalvas, no caso de eventual necessidade de adequação

A análise das ressalvas observará, de forma integrada, os seguintes aspectos:

- Grau de intervenção necessário à adequação do imóvel;
- Prazo estimado para execução das adequações;
- Impacto das intervenções na operação pretendida;
- Viabilidade técnica de mitigação das ressalvas identificadas.

A avaliação será realizada com base na aderência global do imóvel às necessidades da Administração, considerando o conjunto dos critérios técnicos estabelecidos neste Anexo, Anexo III e no Termo de Referência.

### 2.3. Parâmetros de Análise de Ressalvas

Para fins de sistematização da análise técnica, as ressalvas poderão ser avaliadas conforme os seguintes parâmetros:

#### I – Grau de intervenção

- **Baixo:** adequações simples, de natureza não estrutural;
- **Médio:** intervenções técnicas moderadas, compatíveis com adaptação funcional;
- **Alto:** intervenções complexas ou que indiquem limitação relevante do imóvel.

#### II – Prazo de adequação

- **Curto:** execução em prazo reduzido (30 dias);
- **Moderado:** execução em prazo intermediário (60 dias);
- **Elevado:** execução em prazo ampliado, com possível impacto na disponibilidade do imóvel (120 dias).

#### III – Impacto operacional

- **Baixo:** sem impacto relevante na operação;
- **Moderado:** impacto parcial, passível de gestão;
- **Elevado:** impacto significativo na funcionalidade do imóvel.

#### IV – Viabilidade de mitigação

- **Alta:** solução técnica simples e segura;
- **Média:** solução viável, com necessidade de acompanhamento técnico;
- **Baixa:** solução incerta ou de difícil implementação.

## 2.4 Análise de Risco de Ressalvas

A partir da análise integrada dos parâmetros acima, a Comissão poderá registrar, para fins de motivação do ato administrativo, uma avaliação sintética do nível de risco associado às ressalvas, observando:

- **Risco baixo:** ressalvas de baixa complexidade e fácil mitigação;
- **Risco moderado:** ressalvas que demandam controle técnico e acompanhamento;
- **Risco elevado:** ressalvas que indicam limitação relevante do imóvel.

## 2.5 Forma de Utilização

A metodologia descrita neste item:

- Não substitui a análise técnica global prevista neste Anexo;
- Não gera classificação automática entre propostas;
- Não constitui critério vinculante de seleção;
- Destina-se exclusivamente a subsidiar a motivação da decisão administrativa, especialmente quando houver imóveis classificados como “aptos com ressalvas”.

## VIABILIDADE TÉCNICA DAS ADEQUAÇÕES

Critério	Descrição	Análise
Grau de intervenção	Complexidade das adequações necessárias à adaptação do imóvel	Conforme item 02
Prazo de execução	Compatibilidade das intervenções com os prazos estabelecidos no Termo de Referência	
Compatibilidade funcional	Capacidade do imóvel de atender às atividades	

	previstas, mesmo mediante adequações	
--	--------------------------------------	--

### 3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação dos critérios previstos neste Anexo, a comissão adotará as seguintes classificações:

- **Adequado:** Refere-se ao atendimento integral do requisito avaliado, sem necessidade de intervenções relevantes, não apresentando limitações que comprometam a utilização do imóvel para a finalidade pretendida.
- **Adaptável:** Refere-se ao atendimento parcial do requisito, sendo possível sua adequação por meio de intervenções técnicas viáveis, com custo e prazo compatíveis, sem comprometer de forma significativa a operação pretendida.
- **Insuficiente:** Refere-se ao não atendimento do requisito, com limitações que comprometem a funcionalidade do imóvel ou cuja adequação demandaria intervenções complexas, onerosas ou de viabilidade incerta.

#### FUNCIONALIDADE OPERACIONAL

Critério	Descrição	Análise
Fluxo logístico	Condições de acesso, circulação interna, carga e descarga	Conforme item 03
Organização dos ambientes	Possibilidade de segregação entre áreas administrativas, operacionais e de armazenamento	

## LOCALIZAÇÃO

Critério	Descrição	Análise
Acesso e mobilidade	Facilidade de acesso ao imóvel, considerando a malha viária e logística	Conforme item 03
Infraestrutura urbana	Disponibilidade de serviços essenciais (água, energia, esgoto e coleta de resíduos)	

## INFRAESTRUTURA TÉCNICA

Critério	Descrição	Análise
Instalações prediais	Compatibilidade das instalações elétricas, hidráulicas e de dados com a operação pretendida	Conforme item 03
Climatização e rede lógica	Existência ou viabilidade de implantação de sistemas necessários	

## SEGURANÇA E CONTROLE DE ACESSO

Critério	Descrição	Análise
Segurança perimetral	Existência ou viabilidade de implementação de soluções de segurança compatíveis	Conforme item 03
Controle de acesso e monitoramento	Possibilidade de controle de entrada e saída, bem como monitoramento das áreas	

### CONDIÇÃO DO IMÓVEL

Critério	Descrição	Análise
Estado de conservação	Condições gerais da edificação, ausência de patologias relevantes	Conforme item 03
Regularização documental	Situação jurídica e documental do imóvel	

### ADERÊNCIA ESTRUTURAL

Critério	Descrição	Análise
Área total e distribuição interna	Compatibilidade com a área mínima prevista e possibilidade de organização funcional dos ambientes	Conforme item 03
Possibilidade de compartimentação	Viabilidade de implantação de ambientes internos sem necessidade de intervenções estruturais	
Área operacional livre	Existência de área contínua suficiente para atividades logísticas, armazenamento e circulação	

### 4 - CONCLUSÃO DE ANÁLISE

A análise dos critérios acima será realizada de forma qualitativa e integrada, podendo os imóveis ser enquadrados, para fins de registro técnico, nas seguintes condições:

- APTO SEM RESSALVAS
- APTO COM RESSALVAS

- INAPTO

#### **4.1. Fundamentação da Decisão**

Na hipótese de inexistência de imóvel que atenda integralmente aos requisitos estabelecidos, a decisão poderá recair sobre imóvel classificado como apto com ressalvas, desde que:

- Demonstrada a viabilidade técnica de mitigação;
- Evidenciado que as ressalvas não comprometem a funcionalidade da solução;
- Justificada a escolha com base na maior aderência global à necessidade administrativa.

#### **5. DISPOSIÇÕES FINAIS**

A utilização dos parâmetros constantes deste anexo não implicará atribuição de pontuação, classificação automática ou estabelecimento de ordem de preferência entre as propostas, constituindo instrumento de apoio à análise técnica e à motivação da decisão administrativa. A escolha do imóvel considerado mais adequado observará o conjunto dos critérios analisados, com base na maior aderência às necessidades da Administração, conforme devidamente justificado no processo administrativo.