



DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

1. Órgão Demandante: Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Carmo de Minas – MG.

1.1. Setor: Administrativo

1.2. Responsável pela Demanda: Maria Carolina de Oliveira

1.3. CPF: 117.266.416-19

1.4. Cargo: Gerente de Serviços Administrativos

1.5. Email: administracao@saaecarmodeminas.mg.gov.br

2. RELAÇÃO DA DEMANDA COM O NEGÓCIO DO ÓRGÃO:

2.1. Compete ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Carmo de Minas - MG, Autarquia Municipal criada pela Lei nº 1.734, de 18 de dezembro de 2008, exercer com exclusividade todas as atividades administrativas e técnicas que se relacionem com os serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário no município de Carmo de Minas – MG e fazer cumprir todas condições e normas estabelecidas na lei, neste Regulamento e nas normas complementares expedidas pelo Diretor do SAAE.

2.2. A contratação pretendida visa garantir espaço físico adequado para funcionamento dos setores administrativos e para realização dos atendimentos prestados à população, assegurando condições apropriadas para execução das atividades de gestão, planejamento, organização administrativa, tramitação de processos, armazenamento de documentos e suporte às demais atividades desenvolvidas pelo órgão.

2.3. Além disso, a sede administrativa é responsável pelo atendimento direto aos usuários dos serviços públicos prestados pelo SAAE, sendo necessária a disponibilização de ambiente adequado, acessível e compatível com as demandas da população e dos servidores.

2.4. A presente demanda está diretamente relacionada às atividades administrativas e institucionais do SAAE, considerando a necessidade de locação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa da Autarquia, incluindo os serviços de atendimento ao público.

2.5. Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se indispensável para manutenção da continuidade das atividades administrativas e do atendimento ao público, contribuindo para maior eficiência, organização e qualidade na prestação dos serviços realizados pela Autarquia.

3. QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS DA FALTA DO SUPRIMENTO DA DEMANDA?

3.1. A ausência de locação de imóvel adequado destinado à instalação da sede administrativa do SAAE poderá ocasionar prejuízos significativos ao funcionamento da Autarquia, comprometendo a continuidade das atividades administrativas e do atendimento prestado à população.

3.2. Considerando o encerramento do contrato de locação atualmente vigente e a impossibilidade jurídica de sua prorrogação, a não disponibilização de novo imóvel adequado poderá resultar na interrupção das atividades administrativas, dificuldades operacionais, paralisação de atendimentos ao público, desorganização dos setores internos e prejuízos à execução das atribuições institucionais do órgão.

3.3. Além disso, a inexistência de espaço físico adequado comprometerá o funcionamento dos serviços administrativos essenciais, a guarda de documentos, o atendimento aos usuários, a realização de atividades internas e o suporte às operações desenvolvidas pela Autarquia.

3.4. Dessa forma, o não suprimento da demanda poderá acarretar prejuízos à continuidade dos serviços públicos prestados pelo SAAE, impactando diretamente a eficiência administrativa e o atendimento à população.

4. QUAL A ESTIMATIVA DA DEMANDA?

4.1. A estimativa da demanda consiste na locação de 01 (um) imóvel urbano destinado exclusivamente à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, contemplando estrutura adequada para acomodação dos setores administrativos e realização do atendimento ao público.

4.2. O imóvel deverá possuir dimensões e infraestrutura compatíveis com as necessidades operacionais da Autarquia, incluindo ambientes destinados ao funcionamento das atividades administrativas, recepção e atendimento aos usuários, salas de trabalho, sanitários,

copa/cozinha, espaço para arquivo e armazenamento de documentos, além de demais dependências necessárias ao regular desempenho das atividades institucionais.

4.3. A estrutura pretendida deverá proporcionar condições adequadas de acessibilidade, segurança, funcionalidade e atendimento às demandas administrativas e operacionais do órgão, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores e atendimento eficiente à população.

4.4. Previsão de data em que deve ser iniciado o suprimento da demanda:

4.4.1. Considerando que o contrato de locação atualmente vigente da sede administrativa possui término previsto para o dia 30/06/2026, o suprimento da demanda deverá ser iniciado imediatamente após o encerramento da vigência contratual atual, visando garantir a continuidade ininterrupta das atividades administrativas e do atendimento prestado à população pelo SAAE.

4.4.2. Dessa forma, a previsão para início da execução da nova contratação é a partir de 01/07/2026, ou em data mais breve possível definida pela Administração, conforme conclusão do procedimento de chamamento público, formalização do processo de contratação e assinatura do novo contrato de locação.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO POSSÍVEL

5.1. Considerando a necessidade de instalação e funcionamento da sede administrativa do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Carmo de Minas/MG, bem como a iminente descontinuidade do contrato de locação atualmente vigente, foram avaliadas as possíveis alternativas para atendimento da demanda.

5.2. Inicialmente, foi realizado o Chamamento Público nº 001/2026, com o objetivo de promover a prospecção de imóveis disponíveis no mercado local que pudessem atender às necessidades mínimas estabelecidas pela Autarquia, tais como área construída, número de salas, infraestrutura elétrica e hidráulica, condições de acessibilidade, espaço para atendimento ao público e demais requisitos técnicos definidos no respectivo Termo de Referência.

5.3. Do referido procedimento participaram 03 (três) interessados, sendo realizada análise documental e vistoria preliminar dos imóveis apresentados. Constatou-se que apenas um dos

imóveis demonstrou compatibilidade com os requisitos estabelecidos pela Administração. O imóvel atualmente utilizado pelo SAAE não atende integralmente às exigências definidas no Termo de Referência, além de apresentar pendências documentais que inviabilizam sua continuidade como solução. Quanto ao terceiro imóvel apresentado, verificou-se que, embora possuísse características compatíveis em alguns aspectos, o bem encontra-se financiado, havendo restrições contratuais que impedem a realização das adaptações e alterações necessárias ao atendimento das necessidades da Autarquia até a quitação do financiamento, circunstância que inviabilizou sua seleção para a presente contratação.

5.4. Diante desse cenário, a solução possível indicada é a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que o imóvel identificado apresenta características de instalação, localização e adequação física que o tornam o único apto a atender de forma satisfatória às necessidades da Autarquia, conforme requisitos previamente definidos no Chamamento Público nº 001/2026.

5.5. Ressalta-se que a Gerência de Serviços Administrativos solicitará a realização de vistoria técnica complementar por profissional habilitado da área de engenharia, com a finalidade de atestar as condições estruturais e a adequação do imóvel às necessidades institucionais do SAAE, subsidiando a instrução do processo de contratação direta.

5.6. A solução adotada visa garantir a continuidade dos serviços administrativos e de atendimento ao público, assegurando a eficiência, economicidade e interesse público na manutenção das atividades essenciais da Autarquia.

6. QUAL O CUSTO ESTIMADO DA SOLUÇÃO INICIALMENTE APONTADA?

6.1. O custo estimado da solução inicialmente apontada corresponde ao valor mensal de locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, o qual foi definido com base em levantamento de mercado realizado previamente no âmbito do planejamento da contratação, considerando imóveis com características compatíveis às necessidades da Autarquia.

6.2. Para fins de referência, foi estabelecido no Chamamento Público nº001/2026 o valor mensal de R\$ 2.183,33 (dois mil, cento e oitenta e três reais e trinta e três centavos),

correspondente à média aritmética dos valores praticados em imóveis analisados no mercado local, incluindo o imóvel atualmente utilizado pelo SAAE.

6.3. Considerando o período estimado de 12 (doze) meses de locação, o custo total anual da solução inicialmente apontada perfaz o montante de R\$ 26.199,96 (vinte e seis mil, cento e noventa e nove reais e noventa e seis centavos).

6.4. Registra-se que o valor indicado possuía caráter estimativo e referencial, servindo como parâmetro para planejamento da contratação, podendo ser confirmado ou ajustado conforme a avaliação técnica do imóvel escolhido, bem como em razão de suas características específicas, localização, estado de conservação e eventuais adequações necessárias.

6.5. Destaca-se que o valor proposto pelo locador do imóvel selecionado encontra-se aderente ao valor de referência estabelecido, demonstrando compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local e atendendo aos princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

7. ONDE A DEMANDA SE APRESENTA E PODERÁ SER SUPRIDA?

7.1. A demanda se apresenta no âmbito do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Carmo de Minas/MG, especificamente na necessidade de manutenção e funcionamento da sede administrativa da Autarquia, onde são desenvolvidas atividades essenciais de gestão administrativa, atendimento ao público, protocolo de demandas e suporte às operações de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

7.2. Atualmente, o contrato de locação do imóvel utilizado como sede administrativa encontra-se em fase final de vigência, não sendo possível sua prorrogação, o que torna imprescindível a adoção de medida administrativa para garantia da continuidade dos serviços.

7.3. A possibilidade de suprimento da demanda foi objeto de análise por meio do Chamamento Público nº 001/2026, no qual foram prospectados imóveis disponíveis no mercado local com potencial atendimento às necessidades da Autarquia. Do referido procedimento resultou a identificação de um imóvel apto a atender aos requisitos técnicos previamente definidos no Termo de Referência, conforme análise documental e vistoria preliminar realizada.

7.4. Dessa forma, a demanda poderá ser suprida mediante a contratação direta do imóvel identificado no referido chamamento público, o qual se apresenta como solução tecnicamente



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

adequada para instalação da sede administrativa do SAAE, em razão de suas características estruturais, localização e compatibilidade com as necessidades institucionais.

INDICAÇÃO DO(S) INTEGRANTE(S) DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA SOLUÇÃO

Nome: Maria Carolina de Oliveira

CPF: 117.266.416-19

Cargo/ Função/ Setor: Gerente de Serviços Administrativos.

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

Acredita ser necessário o apoio de servidor de setor técnico especializado durante o processo?

() Sim (X) Não

INDICAÇÃO DO(S) FISCAL(S) REPRESENTANTE(S) DO DEMANDANTE

Nome: Maria Carolina de Oliveira

CPF: 117.266.416-19

Cargo/ Função/ Setor: Gerente de Serviços Administrativos.

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

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA DEMANDA

Nome/Assinatura: Maria Carolina de Oliveira / _____

CPF: 117.266.416-19

Cargo/ Função/ Setor: Gerente de Serviços Administrativos.

F-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



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 APROVAÇÃO DA DEMANDA

Nome/Assinatura: Kayo Vincyus de Souza Oliveira / _____

Cargo: Diretor Executivo

CPF: 079.387.786-56

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

Carmo de Minas – MG, 24 de junho de 2026.



SAAE
CARMO DE MINAS-MG

