

## **PARECER JURÍDICO FINAL Nº SAAE-CM 063/2026**

**EMENTA: VIABILIDADE E LEGALIDADE DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO SAAE DE CARMO DE MINAS/MG. ANÁLISE CONCLUI PELA CONFORMIDADE COM A LEI Nº 14.133/2021, CF, CC E NORMAS APLICÁVEIS, COM BASE EM JUSTIFICATIVA SÓLIDA, ADEQUAÇÃO DO OBJETO, REGULARIDADE DA LOCADORA E BUSCA PELA VANTAGEM ECONÔMICA, INCLUSIVE EM NÍVEL DE FISCALIZAÇÃO DO TCU E TCMG.**

### **I. INTRODUÇÃO**

Trata o presente de análise final do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentado no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, cujo objeto é a locação de imóvel urbano para a instalação da sede administrativa do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Carmo de Minas/MG.

O objetivo deste parecer é verificar a viabilidade e a legalidade da continuidade do processo, examinando a conformidade com as normas pertinentes, o cumprimento das recomendações das análises intermediárias e a robustez da documentação para fins de fiscalização por órgãos de controle, como o Tribunal de Contas da União (TCU) e o Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais (TCMG).

### **II. ANÁLISE DO PROCESSO E DOCUMENTOS APRESENTADOS**

#### **1. Justificativa da Necessidade e Inexigibilidade de Licitação:**

O "Documento de Formalização de Demanda (DFD)", o "Estudo Técnico Preliminar (ETP)" e o "Termo de Referência (TR)" evidenciam de forma clara e consistente a necessidade da locação do imóvel.

A urgência decorre do término do contrato de locação anterior em 30/06/2026 e da impossibilidade jurídica de sua prorrogação, o que exige a imediata mudança para garantir a continuidade das atividades essenciais do SAAE.

A fundamentação para a inexigibilidade de licitação, conforme o **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, decorre da inviabilidade de competição. Após a realização do Chamamento Público nº 001/2026, constatou-se que apenas o imóvel situado na Rua Coronel Antônio Ribeiro, nº 186, em Carmo de Minas/MG, atende às necessidades específicas da Autarquia. Essa singularidade, devidamente documentada, impede a competição e justifica a contratação direta.

## **2. Adequação do Imóvel e Vistoria Técnica:**

O "**Estudo Técnico Preliminar (ETP)**" e o "**Termo de Referência (TR)**" estabelecem requisitos técnicos e funcionais detalhados para o imóvel, incluindo área construída, número de salas, banheiros, cozinha, área de serviço, estacionamento, infraestrutura elétrica e hidráulica, localização e acessibilidade.

O "**Laudo de Vistoria**", elaborado por profissional habilitado (Marcelo Pivato de Souza Arantes – CREA/MG), confirma que o imóvel em questão cumpre esses requisitos, oferecendo 06 salas, 02 banheiros, cozinha equipada, área de serviço com tanque e vagas de garagem, além de estar em localização central e possuir uma garagem com acesso nivelado para adaptação de acessibilidade.

O laudo também apontou necessidades de manutenção pontuais, como desgastes de pintura, infiltrações, um vidro trincado e ajustes em portas e pisos, mas ressaltou a ausência de comprometimento estrutural.

Em relação à ausência de medidas de proteção contra incêndio e pânico, o **ETP** e o **TR** preveem a obrigação do LOCADOR de apresentar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido em até 04 (quatro) meses após a assinatura do contrato, o que mitiga esse risco.

### **3. Regularidade Fiscal e Habilitação da Locadora:**

A documentação de habilitação da Sra. Ana Helena Carneiro Junqueira (CPF: 935.383.246-20), identificada como "LOCADORA" no "Acordo de Compensação" e "proprietária majoritária" no "Contrato de Locação" demonstra sua regularidade perante os órgãos de controle:

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (CGU)": Atesta a ausência de penalidades ou procedimentos acusatórios.

"Certidão de Débitos Tributários Negativa (SEF/MG)": Confirma a inexistência de débitos tributários estaduais.

"Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)": Garante que a locadora não é inadimplente na Justiça do Trabalho.

"Certificado de Regularidade do FGTS - CRF": Comprova a regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

"Certidão Negativa de Contas Julgadas Irregulares (TCU)" e "Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos (TCU)": Certificam a aptidão da locadora para contratar com a Administração Pública.

Adicionalmente, as "Declarações de Ausência de Parentesco", "Aceite aos Termos do Termo de Referência", "Pleno Atendimento aos Requisitos de Habilitação" e "Inexistência de Fato Impeditivo à Habilitação" foram devidamente apresentadas e subscritas, cumprindo os requisitos de habilitação jurídica e fiscal exigidos.

#### **4. Condições Contratuais e Vantajosidade Econômica:**

O "Contrato de Locação" estabelece o valor mensal de R\$ 2.150,00, montante obtido após negociação que resultou em uma redução do valor inicialmente estimado na pesquisa de mercado (R\$ 2.183,33).

Essa negociação demonstra a busca ativa pela proposta mais vantajosa para a Administração Pública, em consonância com os princípios da economicidade e da razoabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

O "Acordo de Compensação de Valores de Aluguel" para o primeiro mês de aluguel (julho de 2026), a ser compensado por serviços de pedreiro para melhorias no imóvel (limitado a R\$ 2.150,00), é uma solução eficaz e legal. Ela alinha-se diretamente com as necessidades de adequação identificadas no laudo de vistoria, otimizando recursos e garantindo que o imóvel esteja plenamente funcional para o SAAE.

As responsabilidades pelo pagamento de tributos (IPTU) e contas de consumo (água e energia elétrica) são claramente atribuídas ao LOCADOR ( CONTRATO 6.1.12), reforçando a conformidade com as normas legais e o Termo de Referência.

### **III. VIABILIDADE E LEGALIDADE DA CONTINUIDADE DO PROCESSO**

O processo, tal como instruído e embasado nos documentos analisados, apresenta plena viabilidade e legalidade

para sua continuidade.

A contratação direta por inexigibilidade de licitação encontra robusto amparo no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, pois a singularidade do imóvel e a inviabilidade de competição foram exaustivamente demonstradas e justificadas por meio de Chamamento Público e Estudo Técnico Preliminar detalhado.

A documentação de habilitação da locadora é completa e atualizada, atestando sua idoneidade e regularidade perante os órgãos fiscalizadores federais e estaduais, incluindo TCU e TCMG. O "Acordo de Compensação de Valores de Aluguel" é uma medida inteligente e legal para integrar as melhorias necessárias ao imóvel, garantindo sua adequação com economia para o SAAE.

Todas as etapas do processo foram conduzidas com a devida diligência, observando-se os princípios da legalidade, publicidade, economicidade, eficiência e interesse público, que regem a Administração Pública.

#### **IV. CONCLUSÃO**

Diante do exposto e da profunda, minuciosa e criteriosa análise de todos os documentos anexados, este parecer conclui pela total conformidade legal e viabilidade da continuidade do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel que servirá de sede administrativa ao SAAE de Carmo de Minas/MG.

O arcabouço legal, pautado na Lei nº 14.133/2021, na Constituição Federal e no Código Civil, foi rigorosamente respeitado, e todas as análises técnicas e jurídicas intermediárias foram atendidas, garantindo a segurança jurídica e a adequação do processo para suportar a fiscalização de quaisquer órgãos de controle.

Este parecer foi elaborado com estrita observância nos documentos enviados, informações apresentadas, nas normas locais, estaduais e federais, e a fundamentação foi extraída destas, e, ainda da Constituição Federal e dos princípios administrativos aplicáveis, conforme solicitado.

Portanto, foi baseado nas informações e normas acessadas, com vigência até a presente data. Recomenda-se uma revisão caso haja alterações na legislação ou nos fatos apresentados.

É importante ressaltar que a decisão final sobre o caso posto à apreciação desta Procuradoria, cabe à autoridade competente do SAAE, que deverá avaliar a conveniência e a oportunidade das medidas a serem implementadas, levando em consideração o interesse público e os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência.

**É O PARECER, QUE SUBMETO À SUPERIOR CONSIDERAÇÃO.**

Carmo de Minas, 2 de julho de 2026.

**GABRIEL DELMAR PEREIRA VILLELA**  
**INSCR. OAB MG 68.488**  
**PROCURADOR**

**SAAE**  
**CARMO DE MINAS-MG**