

PARECER JURÍDICO

ÓRGÃO: SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO – SAAE CARMO DE MINAS – MG

CNPJ: 10.624.592/0001-76

ENDEREÇO: R. Capitão Francisco Isidoro, 350 – Centro – Carmo de Minas – MG – CEP 37.472-000

ASSUNTO: Análise de Legalidade e Viabilidade para Publicação de Chamamento Público para Prospecção de Imóveis destinado à Locação para Instalação da Sede do SAAE, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

EMENTA – DIREITO ADMINISTRATIVO. CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DE IMÓVEIS. INSTALAÇÃO DA SEDE DO SAAE DE CARMO DE MINAS. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, PUBLICIDADE, ECONOMICIDADE E EFICIÊNCIA. CONFORMIDADE COM A LEI Nº 14.133/2021 (NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS) E COM A CONSTITUIÇÃO FEDERAL. NECESSIDADE DE AJUSTES FORMAIS E COMPLEMENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES. PARECER PELA POSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO DO PROCEDIMENTO, RESSALVADAS AS RECOMENDAÇÕES PARA ADEQUAÇÃO E FUTURAS ETAPAS.

1. RELATÓRIO e INTENTO DO PROCEDIMENTO

Trata-se de análise documental do processo instrutório para a realização do **Chamamento Público para Prospecção de Imóveis nº 001/2026 (Procedimento de Manifestação de Interesse)**.

O objetivo do certame é prospectar imóveis urbanos disponíveis no mercado local para atender às futuras necessidades de instalação da sede administrativa e de atendimento ao público do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Carmo de Minas – MG.

A demanda é premente e justificada pelo esgotamento do prazo máximo de prorrogação permitido por lei para o contrato de locação atual, o qual se encerrará impreterivelmente em 30/06/2026.

A presente análise se concentrará no "Chamamento Público para Prospecção de Imóveis N°.001/2026" (doravante denominado "Termo de Referência") e sua adequação legal.

2. DO OBJETO E JUSTIFICATIVA DO CHAMAMENTO PÚBLICO:

O Termo de Referência tem como objeto a prospecção de imóveis disponíveis no mercado local para locação da futura sede administrativa do SAAE, incluindo seus setores administrativos e atendimento ao público. A justificativa apresentada é a necessidade de continuidade das atividades devido ao encerramento do contrato de locação atual em 30/06/2026, sem possibilidade de prorrogação. Além disso, a atual sede apresenta limitações de estrutura e infraestrutura.

A busca por um novo imóvel visa garantir melhores condições de trabalho, organização administrativa e eficiência na prestação dos serviços públicos, observando os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

A utilização do chamamento público para prospecção de imóveis está em consonância com a busca pela melhor solução para a Administração, conferindo maior transparência e competitividade. Trata-se de um procedimento que visa levantar opções no mercado, sem gerar obrigação imediata de contratação.

3. DOS REQUISITOS DO IMÓVEL:

O Termo de Referência estabelece requisitos mínimos detalhados para o imóvel, como área construída (mínimo de 145 m²), número de salas/estações de trabalho (mínimo de 4), espaço para atendimento ao público, banheiros (masculino e feminino), copa/cozinha, lavanderia/área

de serviço, vaga de estacionamento, infraestrutura elétrica e hidráulica adequadas, além de condições de acessibilidade e localização em área urbana de fácil acesso. Tais especificações demonstram um planejamento detalhado e buscam atender às necessidades operacionais e administrativas da Autarquia, estando em conformidade com o **art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021**, que exige a definição clara do objeto e dos requisitos para a contratação.

4. DA ESTIMATIVA DE PREÇO:

Foi realizado um levantamento de mercado considerando valores praticados em 03 (três) imóveis compatíveis, incluindo o atualmente utilizado, resultando em uma média aritmética de R\$ 2.183,33 mensais, que foi fixado como valor máximo de referência. Este procedimento de pesquisa de mercado é fundamental e atende às diretrizes do **art. 23 da Lei nº 14.133/2021**, que preconiza a realização de pesquisa de preços para a definição do valor estimado da contratação.

5. DA INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE CONTRATAR E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

O Termo de Referência deixa claro que o chamamento público possui caráter exclusivamente prospectivo e de levantamento de mercado, não gerando, neste momento, obrigação de contratação, pagamento, locação imediata ou qualquer vínculo contratual. Conseqüentemente, não há necessidade de reserva ou indicação específica de dotação orçamentária nesta fase.

A futura contratação, caso ocorra, exigirá a devida indicação orçamentária e observância da **Lei nº 14.133/2021**.

Esta abordagem é adequada, pois o procedimento antecede a fase de contratação propriamente dita, que pode se dar por licitação ou contratação direta, conforme o resultado da prospecção e a avaliação de

singularidade/vantajosidade, nos termos do **art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021** para casos de inexigibilidade.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO ÓRGÃO PROMOTOR E PARTICIPANTE, CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E SANÇÕES:

O documento detalha as obrigações do SAAE (órgão promotor) e dos participantes, bem como os critérios de avaliação das propostas e imóveis, incluindo análise documental e vistoria técnica. Há previsão de elaboração de relatórios técnicos e de um relatório conclusivo para subsidiar a decisão administrativa.

As sanções administrativas estão previstas para casos de má-fé ou irregularidades, com garantia de contraditório e ampla defesa. Tais disposições estão alinhadas com os princípios da Lei nº 14.133/2021, que exige transparência, formalismo e observância do devido processo legal.

7. PRAZOS:

O prazo mínimo para apresentação das manifestações de interesse é de 08 (oito) dias úteis, por analogia aos prazos mínimos previstos na legislação para procedimentos de contratação pública, conforme o Termo de Referência. Este prazo é razoável e busca conferir publicidade e isonomia.

8. CONFORMIDADE COM A LEI Nº 14.133/2021 E A CONSTITUIÇÃO FEDERAL:

De modo geral, o **Chamamento Público Nº.001/2026** demonstra intenção de aderir aos princípios e regras da **Lei nº 14.133/2021**, que exige planejamento, transparência, motivação e busca pela vantajosidade.

A prospecção prévia de mercado, com definição clara do objeto e dos requisitos mínimos, é uma boa prática e prepara o terreno para um processo de contratação que será, posteriormente, regido pelas modalidades

licitatórias ou de contratação direta previstas na nova lei. A busca pela melhor adequação às necessidades da administração e a preocupação com a economicidade e eficiência do gasto público refletem os princípios do **art. 37 da Constituição Federal**.

III. RESSALVAS E RECOMENDAÇÕES

Não obstante a aparente legalidade e adequação geral do procedimento, algumas ressalvas e recomendações são pertinentes para aprimorar o processo e mitigar riscos jurídicos:

1. Uniformização da Nomenclatura: O documento utiliza os termos "Chamamento Público", "Procedimento de Manifestação de Interesse" e "Credenciamento" de forma intercalada. Sugere-se a padronização para "Chamamento Público", que é o termo mais adequado para a finalidade de prospecção, a fim de evitar confusões e garantir clareza no processo.

2. Juntada Formal de Documentos Preparatórios: Recomenda-se a formalização da juntada aos autos do processo administrativo dos seguintes documentos, antes da publicação do chamamento:

a) Autorização da autoridade competente para a instauração do Chamamento Público.

b) Estudo Técnico Preliminar (ETP) que embasou a definição das necessidades e requisitos do imóvel, em conformidade com o **art. 18, I, da Lei nº 14.133/2021**. Embora o Termo de Referência apresente muitos elementos de um ETP, a formalização do documento como tal é importante.

c) Pesquisa de mercado detalhada, incluindo os 03 (três) imóveis consultados, para comprovar o valor máximo de referência, conforme **art. 23 da Lei nº 14.133/2021**.

3. Aprofundamento na Justificativa de Eventual Inexigibilidade: Caso, após a prospecção, se identifique apenas um imóvel apto que justifique a contratação direta por inexigibilidade (art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021), será crucial elaborar uma justificativa técnica e jurídica robusta demonstrando a singularidade do imóvel e a inviabilidade de competição, além de comprovar a compatibilidade do preço com o mercado, evitando questionamentos futuros.

4. Revisão das Exigências Documentais para os Participantes: Sugere-se uma revisão das exigências documentais, especialmente aquelas não diretamente relacionadas à propriedade e características do imóvel. É importante garantir que as exigências sejam estritamente necessárias e proporcionais ao objetivo do chamamento, evitando qualquer alegação de restrição indevida à competitividade. Por exemplo, a exigência do AVCB em etapa posterior (quatro meses após a assinatura do contrato) é razoável, mas outras exigências devem ser analisadas sob a ótica da estrita necessidade.

IV. CONCLUSÃO

Diante do exposto e das análises realizadas nos documentos apresentados, conclui-se, em tese, que o procedimento de Chamamento Público para Prospecção de Imóveis nº 001/2026, com o Termo de Referência anexo, está apto a prosseguir com a publicação e demais atos preparatórios, tendo em vista a observância geral dos princípios constitucionais da administração pública (legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência) e das diretrizes da **Lei nº 14.133/2021**, notadamente quanto à prospecção de mercado para locação de imóveis.

As recomendações acima devem ser consideradas para garantir a máxima segurança jurídica e transparência ao processo.

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, 8 de junho de 2026.

GABRIEL DELMAR PEREIRA VILLELA
INSCR. OAB MG 68.488
PROCURADOR

SAAE
CARMO DE MINAS-MG