

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1.1. Interessados: Setor Administrativo

1.2. Assunto: Locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, cuja escolha decorre da inviabilidade de competição em razão das características específicas de localização, estrutura física e adequação funcional às necessidades da Administração, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1.3. Lei Federal nº 14.133/2021

1.4. Órgão: SAAE Carmo de Minas

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. Unidade realizadora do ETP: Setor Administrativo do SAAE de Carmo de Minas.

2.2. Responsáveis pela Elaboração: Ana Clara Gonçalves dos Santos / Maria Carolina de Oliveira.

3. INTRODUÇÃO

3.1. Introdução: Conceito legal: de acordo com o art. 6º, inciso XX da Lei Federal nº 14.133/2021, o estudo técnico preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, ele dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE OU DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO

4.1. A presente demanda decorre da necessidade de locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e os serviços de atendimento prestados à população.

4.2. Atualmente, a Autarquia desenvolve suas atividades em imóvel locado, cujo contrato possui término previsto para o dia 30/06/2026, não sendo juridicamente possível sua prorrogação em razão do esgotamento do prazo máximo de vigência contratual admitido para o ajuste celebrado.

4.3. Diante disso, torna-se indispensável a adoção de medidas administrativas para viabilizar a continuidade da prestação dos serviços públicos, mediante a identificação e contratação de imóvel que atenda às necessidades institucionais do SAAE, garantindo a manutenção ininterrupta das atividades administrativas e do atendimento ao público.

4.4. A ausência de espaço físico adequado poderá comprometer o funcionamento da sede administrativa, ocasionando prejuízos às atividades internas da Autarquia, ao atendimento dos usuários, à organização administrativa, à guarda de documentos e ao regular desenvolvimento das atribuições institucionais do SAAE.

4.5. O imóvel a ser destinado à instalação da sede administrativa deverá possuir características específicas de adequação funcional, estrutural e operacional, incluindo acessibilidade, segurança, conservação, infraestrutura elétrica e hidráulica compatíveis com as atividades desenvolvidas pela Autarquia, bem como condições para organização adequada dos setores administrativos e atendimento ao público.

4.6. Registra-se, ainda, que não há disponibilidade de imóvel próprio ou cedido pelo Município para a instalação da sede administrativa, o que reforça a necessidade de locação de imóvel de terceiro.

4.7. Assim, a solução pretendida visa assegurar a continuidade dos serviços públicos prestados pelo SAAE, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores, maior eficiência administrativa e adequado atendimento à população do Município de Carmo de Minas/MG, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS INTRÍNSECOS E EXTRÍNSECOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Requisitos intrínsecos:

5.1.1. A solução proposta deverá possuir, no mínimo, os seguintes requisitos técnicos e funcionais:

5.1.2. A futura contratação deverá contemplar imóvel urbano destinado exclusivamente à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os serviços administrativos e o atendimento ao público.

5.1.3. O imóvel deverá possuir, no mínimo, estrutura física e características compatíveis com as necessidades operacionais e administrativas da Autarquia, garantindo condições adequadas de funcionamento dos setores internos e realização dos atendimentos à população.

5.1.4. Como requisitos mínimos da contratação, o imóvel deverá contemplar:

- ✓ Área construída aproximadamente 145 m² ou mais;
- ✓ No mínimo 04 (quatro) salas/estações de trabalho destinadas aos setores administrativos, devendo o imóvel permitir a instalação de divisórias internas para remanejamento e adequação dos espaços conforme as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia;
- ✓ Espaço destinado ao atendimento ao público;
- ✓ 02 (dois) banheiros internos, sendo masculino e feminino;
- ✓ Espaço interno destinado à área de café/cozinha, contendo pia ou lavatório e instalação elétrica adequada;
- ✓ Espaço destinado à lavanderia ou área de serviço, contendo tanque, torneira e condições adequadas para higienização de panos, baldes e demais materiais utilizados na limpeza da sede administrativa, devendo possuir armário, prateleira ou espaço apropriado para armazenamento dos produtos de limpeza utilizados pela Autarquia; caso o imóvel não disponha dessas estruturas, deverá ser permitida a instalação pela Administração;
- ✓ Vaga coberta para estacionamento comportando, no mínimo, 1 veículo sedan médio e 2 motocicletas da Autarquia;
- ✓ Infraestrutura elétrica e hidráulica em condições adequadas de funcionamento;

- ✓ Infraestrutura elétrica compatível com as necessidades administrativas da Autarquia, devendo cada estação de trabalho possuir entre 03 (três) e 05 (cinco) tomadas de uso geral, visando evitar a utilização excessiva de extensões e filtros de linha;
- ✓ Nas salas de reunião, deverá existir, no mínimo, 01 (um) ponto de tomada a cada 02 (dois) metros lineares de parede;
- ✓ Cada sala deverá possuir, no mínimo, 01 (uma) tomada alta destinada à utilização de ventiladores, aparelhos de ar-condicionado ou televisores suspensos;
- ✓ Caso o imóvel não possua quantidade suficiente de tomadas instaladas, deverá apresentar viabilidade técnica para adequação da infraestrutura elétrica, permitindo a instalação de novos pontos elétricos compatíveis com a carga dos equipamentos atualmente utilizados pelo SAAE, de forma a evitar sobrecarga de corrente elétrica e garantir segurança no funcionamento das instalações;
- ✓ Condições adequadas para instalação de internet, equipamentos de informática, televisores e demais sistemas necessários ao funcionamento administrativo;
- ✓ Autorização para instalação de aparelho de ar-condicionado e ventiladores;
- ✓ Autorização para instalação de sistema de câmeras de monitoramento;
- ✓ Autorização para instalação de cortinas ou persianas nas áreas envidraçadas;
- ✓ Autorização para instalação de divisórias internas entre os ambientes de trabalho;
- ✓ Estrutura adequada para instalação de sistema de exaustão na área destinada à copa/cozinha, **caso necessário**;
- ✓ Condições satisfatórias de segurança, conservação e utilização;
- ✓ Localização em área urbana de fácil acesso à população e aos servidores;
- ✓ Condições de acessibilidade, incluindo acesso adequado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- ✓ Disponibilidade de infraestrutura urbana compatível com as necessidades da Administração.

5.1.5. A exigência mínima de 04 (quatro) estações de trabalho/salas administrativas decorre da necessidade de melhor organização interna dos setores do SAAE, considerando que o imóvel atualmente utilizado pela Autarquia não possui divisão adequada entre os ambientes

administrativos, ocasionando limitações relacionadas à privacidade, organização dos trabalhos e separação funcional dos setores.

5.1.6. O imóvel deve possuir ventilação, telhado sem vazamentos e infraestrutura adequada, sem infiltrações, assegurar as mínimas condições necessárias para a alocação de imóveis e a operação eficiente dos servidores públicos, este projeto visa criar um ambiente de trabalho propício e ergonomicamente planejado. Isso não só otimiza o desempenho dos profissionais envolvidos mas também reflete diretamente na qualidade do serviço prestado, facilitando a implementação de práticas inovadoras e eficazes.

5.1.7. Assim, busca-se imóvel que proporcione melhores condições estruturais para acomodação dos servidores, organização administrativa e desenvolvimento das atividades institucionais do SAAE.

5.2. Requisitos Extrínsecos

5.2.1. Além das características relacionadas à estrutura física do imóvel, deverão ser observados requisitos extrínsecos indispensáveis ao adequado funcionamento da sede administrativa do SAAE e à eficiência dos serviços prestados à população.

5.2.2. O imóvel deverá estar localizado em área urbana de fácil acesso aos usuários e servidores, preferencialmente em região com disponibilidade de infraestrutura urbana adequada, acesso por vias em boas condições de tráfego e facilidade de localização pela população.

5.2.3. Além disso, a adequação da infraestrutura elétrica mostra-se necessária para garantir melhores condições de trabalho aos servidores, segurança das instalações elétricas e correto funcionamento dos equipamentos administrativos utilizados diariamente pela Autarquia.

5.2.4. Deverão ser observadas condições relacionadas à segurança da região, disponibilidade de serviços essenciais, facilidade de acesso para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, além de compatibilidade do imóvel com as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia.

5.2.5. Também deverão ser considerados aspectos relacionados à viabilidade técnica para instalação ou adequação de equipamentos necessários ao funcionamento administrativo, incluindo sistemas de internet, monitoramento por câmeras, aparelhos de ar-condicionado, ventiladores, divisórias internas e demais estruturas utilizadas pelo SAAE.

5.2.6. A futura contratação deverá observar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local, mediante análise das propostas apresentadas no procedimento de chamamento público e eventual avaliação mercadológica.

5.2.7. A escolha do imóvel deverá considerar, ainda, critérios de economicidade, vantajosidade, funcionalidade, acessibilidade e adequação ao interesse público, visando garantir melhores condições de atendimento à população e desenvolvimento das atividades administrativas da Autarquia.

5.2.8. A contratação deve possuir os seguintes requisitos:

5.2.8.1. Atendimento integral à legislação vigente aplicável às contratações públicas;

5.2.8.2. Responsabilização do locador pelo imóvel como um todo;

5.2.8.3. Garantia de continuidade e regularidade do imóvel ofertado;

5.2.8.4. Atendimento a padrões mínimos de qualidade, eficiência e economicidade;

5.2.8.5. O imóvel selecionado para locação deverá atender às normas técnicas, de segurança, acessibilidade e demais exigências previstas na legislação municipal, estadual e federal aplicável.

5.2.8.6. Não deve possuir dívida com o município e nem com esta Autarquia. A manutenção hidráulica, elétrica e física (pinturas, telhados, portas e portões) são de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel, salvo quando o problema for ocasionado pelo SAAE.

5.2.8.7. O LOCADOR deverá apresentar **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)**, no prazo máximo de 04 (quatro) meses após a assinatura do contrato.

5.2.8.8. O contrato de locação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais períodos por até 10 anos. Ressalta-se também a possibilidade de rescisão contratual a qualquer momento a pedido do SAAE quando houver imóvel próprio.

5.2.8.9. O **LOCADOR** comprometer-se-á a dar total garantia quanto à qualidade e conservação do imóvel, bem como efetuar as adequações imediata, caso necessário ou não atendidas as exigências do edital e do contrato.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Considerando a necessidade de locação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa do SAAE, foi realizado levantamento de mercado no âmbito do planejamento da contratação, com o objetivo de identificar imóveis disponíveis no Município de Carmo de Minas/MG que apresentassem características compatíveis com as necessidades administrativas da Autarquia.

6.2. O levantamento de mercado foi complementado pela realização de Chamamento Público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado local, o qual teve por finalidade permitir a identificação de possíveis imóveis aptos a atender às exigências técnicas, estruturais e operacionais definidas pela Administração.

6.3. As informações obtidas no âmbito do Chamamento Público, somadas às análises técnicas realizadas pela equipe administrativa, evidenciaram que, embora existam imóveis disponíveis no mercado local, apenas parcela reduzida apresenta potencial de adequação às necessidades da Autarquia, sendo ainda necessária avaliação técnica mais aprofundada para verificação de sua viabilidade de utilização.

6.4. O levantamento considerou aspectos técnicos essenciais, tais como área construída, divisão interna dos ambientes, infraestrutura elétrica e hidráulica, condições de acessibilidade, estado de conservação, localização e possibilidade de adequações estruturais para atendimento das atividades administrativas e de atendimento ao público.

6.5. A análise demonstrou que a solução adequada não se restringe à simples existência de imóveis disponíveis, mas à identificação de imóvel específico que reúna condições técnicas e funcionais capazes de atender, de forma satisfatória, às necessidades institucionais do SAAE.

6.6. Como referência de mercado, foram considerados valores praticados em imóveis similares no Município de Carmo de Minas/MG, incluindo o imóvel atualmente utilizado pela Autarquia, resultando em valor médio mensal estimado de **R\$2.183,33 (dois mil, cento e oitenta e três reais e trinta e três centavos)**, utilizado como parâmetro de razoabilidade para a contratação.

6.7. Verificou-se, ainda, que a locação de imóvel de terceiro se mostra mais adequada e vantajosa neste momento, em comparação à aquisição de imóvel próprio, em razão da necessidade imediata de continuidade dos serviços públicos, bem como da inexistência de estrutura pública disponível para cessão que atenda às exigências técnicas identificadas.

6.8. Nesse contexto, o Chamamento Público realizado possuiu natureza estritamente prospectiva e instrutória, servindo como instrumento de apoio à análise de mercado e à identificação da solução mais adequada ao interesse público, sem caracterizar procedimento competitivo final.

6.9. Assim, os elementos obtidos no levantamento de mercado e no Chamamento Público subsidiaram a conclusão de que a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, é a solução juridicamente adequada, diante da inviabilidade prática de competição e da singularidade das condições exigidas para o imóvel.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução como um todo consiste na locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, escolhido em razão de sua adequação técnica, estrutural e funcional às necessidades específicas da Autarquia.

7.2. A escolha do imóvel decorre da análise técnica realizada pela Administração no âmbito do Chamamento Público nº 001/2026, procedimento por meio do qual foram prospectados imóveis disponíveis no mercado local para atendimento das necessidades da Autarquia. Após a conclusão do chamamento, foi realizada vistoria técnica por profissional habilitado na área de engenharia civil, que emitiu laudo circunstanciado avaliando as condições estruturais, funcionais, de segurança e de conservação do imóvel selecionado, bem como sua compatibilidade com os requisitos definidos pela Administração. O referido laudo passou a

integrar a instrução processual e constitui um dos fundamentos técnicos para a presente contratação por inexigibilidade de licitação.

7.3. A solução adotada visa suprir as limitações identificadas no imóvel atualmente utilizado pela Autarquia, especialmente quanto à insuficiência de espaço físico, à inexistência de ambientes adequados para a correta divisão dos setores administrativos, à falta de privacidade necessária para determinadas atividades internas e às limitações da infraestrutura disponível para o adequado funcionamento da sede administrativa.

7.4. Verifica-se que a contratação pretendida não se refere a uma solução genérica disponível no mercado, mas sim à locação de imóvel específico que, após o procedimento de prospecção realizado por meio do Chamamento Público nº 001/2026 e posterior vistoria técnica especializada, demonstrou atender de forma satisfatória e integrada às necessidades operacionais, administrativas e de atendimento ao público do SAAE, evidenciando sua adequação e singularidade para atendimento do interesse público.

7.5. Nesse contexto, restou demonstrado, por meio do Chamamento Público nº 001/2026, das análises documentais, das avaliações técnicas realizadas e do laudo de engenharia emitido, que a substituição do imóvel selecionado por outro demandaria a existência simultânea de características específicas de localização, estrutura física, distribuição dos ambientes, acessibilidade e condições de utilização compatíveis com as necessidades da Autarquia, circunstância que restringe significativamente as alternativas disponíveis e justifica a adoção da contratação por inexigibilidade, nos termos da legislação vigente.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALORES A SEREM CONTRATADAS

LOTE	DESCRIÇÃO	UND.	QUANT.	VALOR UNIT. MENSAL	VALOR TOTAL
001	locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, conforme condições e requisitos a serem	MENSAL	12	R\$2.150,00	R\$25.800,00



	definidos pela Administração.				
VALOR TOTAL					R\$25.800,00

8.1. Durante a instrução do processo administrativo e após a conclusão do Chamamento Público nº 001/2026, foi realizada negociação com o proprietário do imóvel selecionado, visando à obtenção de condições mais vantajosas para a Administração. Em decorrência da negociação, o locador concordou em reduzir o valor inicialmente proposto no Chamamento Público de **R\$ 2.183,33 (dois mil cento e oitenta e três reais e trinta e três centavos)** para **R\$ 2.150,00 (dois mil cento e cinquenta reais)** mensais.

8.2. A redução do valor representa vantagem econômica para o SAAE, demonstrando a observância dos princípios da economicidade, eficiência e busca da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, sem qualquer alteração das características, condições ou especificações do imóvel selecionado, permanecendo este plenamente apto a atender às necessidades da Autarquia.

8.3. A presente contratação corresponde à locação de 01 (um) imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Carmo de Minas/MG, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público.

8.4. O imóvel selecionado possui características compatíveis com as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia, atendendo aos requisitos mínimos previamente estabelecidos no Termo de Referência do Chamamento Público nº 001/2026, procedimento realizado para prospecção de imóveis disponíveis no mercado local.

8.5. Para definição do valor estimado da contratação, foi realizado levantamento de mercado considerando os valores praticados em 03 (três) imóveis localizados no Município de Carmo de Minas/MG, incluindo o imóvel anteriormente utilizado pela Autarquia, os quais apresentavam características compatíveis ou semelhantes às necessidades identificadas pela Administração.

8.6. Com base nos valores obtidos, foi realizada média aritmética dos aluguéis levantados, sendo o resultado utilizado como parâmetro de referência para análise da compatibilidade econômica da contratação pretendida.

8.7. O valor da locação foi considerado compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local e com as características apresentadas pelo imóvel selecionado, observando os princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade para a Administração Pública.

8.8. O valor total estimado da contratação é de R\$25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais), correspondente ao período inicialmente previsto para a locação, conforme condições a serem estabelecidas no instrumento contratual.

9. Dotação orçamentária

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos descrita abaixo:

9.1.1. Conta 18 - 3.3.90.36.00.3.01.00.17.122.0002.2.0070 - 1.753.000 - ADMINISTRAÇÃO MAIS EFICIENTE.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. A solução pretendida não comporta parcelamento, considerando que a contratação tem por objeto a locação de um único imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE.

10.2. A divisão da solução em múltiplas contratações ou em mais de um imóvel comprometeria a organização administrativa, a integração entre os setores internos, o atendimento ao público e a eficiência operacional da Autarquia, além de gerar aumento de custos administrativos e operacionais.

10.3. A concentração das atividades administrativas em um único imóvel possibilita melhor gestão dos setores, maior controle administrativo, otimização da comunicação interna, melhoria das condições de atendimento à população e redução de despesas relacionadas à manutenção, deslocamentos e infraestrutura.

10.4. Além disso, a centralização da sede administrativa em um único local contribui para maior eficiência na prestação dos serviços públicos, melhor organização dos ambientes de trabalho e maior praticidade para os usuários que necessitam de atendimento junto ao SAAE.

10.5. Dessa forma, verifica-se que a contratação da solução em lote único mostra-se tecnicamente e administrativamente mais vantajosa para a Autarquia, não sendo recomendável o parcelamento da contratação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. A presente contratação encontra-se diretamente vinculada ao Chamamento Público nº 001/2026, o qual teve por finalidade a prospecção de imóveis disponíveis no mercado local para atendimento das necessidades da sede administrativa do SAAE de Carmo de Minas/MG.

11.2. O referido chamamento público constituiu etapa prévia indispensável para a instrução do presente processo de inexigibilidade de licitação, uma vez que possibilitou a identificação, análise e comparação dos imóveis disponíveis, bem como a realização de vistorias técnicas e avaliação do atendimento aos requisitos estabelecidos pela Administração.

11.3. Após a conclusão do Chamamento Público nº 001/2026, verificou-se que apenas um imóvel apresentou condições compatíveis com as necessidades da Autarquia, restando inviabilizada a competição entre soluções equivalentes, o que fundamenta a presente contratação direta.

11.4. Dessa forma, as atividades realizadas no âmbito do chamamento público são consideradas interdependentes e essenciais à presente contratação, servindo como base técnica e documental para a justificativa da escolha do imóvel e para a instrução do processo de inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

12. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

12.1. Embora não exista Plano de Contratações Anual formalmente instituído nesta Autarquia, a presente contratação direta por inexigibilidade de licitação mostra-se indispensável para garantir a continuidade das atividades administrativas e do atendimento prestado à população pelo SAAE de Carmo de Minas/MG.

12.2. A locação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa é essencial para assegurar condições adequadas de funcionamento dos setores administrativos, organização interna, atendimento aos usuários, armazenamento de documentos e desenvolvimento das atividades institucionais da Autarquia.

12.3. Considerando o encerramento do contrato de locação atualmente vigente, previsto para o dia 30/06/2026, e a impossibilidade jurídica de sua prorrogação, torna-se necessária a adoção de medida excepcional de contratação direta, por meio de inexigibilidade, para garantir a continuidade dos serviços públicos essenciais.

12.4. A solução pretendida está alinhada às necessidades permanentes da Administração e ao planejamento institucional da Autarquia, uma vez que busca garantir continuidade, eficiência, funcionalidade e adequação estrutural da sede administrativa, assegurando a regularidade das atividades administrativas e operacionais do SAAE.

12.5. A presente contratação decorre de procedimento prévio de prospecção de mercado realizado por meio do Chamamento Público nº 001/2026, o qual possibilitou a identificação e análise de imóveis disponíveis, permitindo à Administração verificar, de forma fundamentada, a inexistência de múltiplas alternativas aptas a atender simultaneamente aos requisitos técnicos estabelecidos, circunstância que reforça a inviabilidade de competição e fundamenta a contratação por inexigibilidade, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. Com a presente contratação direta por inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa do SAAE de Carmo de Minas/MG, pretende-se assegurar melhores condições estruturais, administrativas e operacionais para o desenvolvimento das atividades da Autarquia e para o atendimento prestado à população.

13.2. Busca-se garantir a continuidade ininterrupta das atividades administrativas e dos serviços públicos essenciais executados pelo SAAE, evitando prejuízos decorrentes do encerramento do contrato de locação atualmente vigente.

13.3. A contratação pretendida tem como finalidade proporcionar ambiente físico adequado para acomodação dos setores administrativos, promovendo melhor organização interna, maior privacidade entre os ambientes de trabalho, melhoria das condições de atendimento aos usuários e adequação da infraestrutura às necessidades atuais da Administração.

13.4. Pretende-se, ainda, assegurar imóvel com condições adequadas de acessibilidade, segurança, infraestrutura elétrica e funcional, bem como disponibilidade de espaços de apoio compatíveis com o regular funcionamento da sede administrativa.

13.5. A presente contratação é precedida de procedimento de prospecção de mercado realizado por meio do Chamamento Público nº 001/2026, o qual permitiu a identificação e análise das alternativas disponíveis, contribuindo para a escolha tecnicamente fundamentada do imóvel a ser contratado, em observância aos princípios da transparência, eficiência e economicidade.

13.6. Por fim, busca-se garantir melhores condições de trabalho aos servidores, maior eficiência administrativa, adequada organização dos setores internos e aprimoramento contínuo da qualidade do atendimento prestado à população pelo SAAE.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

14.1. Para a formalização da contratação do imóvel destinado à instalação da sede administrativa do SAAE, considerando a realização prévia de Chamamento Público nº 001/2026 e a definição do imóvel mais adequado às necessidades da Autarquia, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas:

- Consolidação da instrução processual com todos os documentos técnicos que fundamentam a escolha do imóvel, incluindo relatórios de análise e justificativas técnicas;
- Anexação do Estudo Técnico Preliminar – ETP devidamente aprovado, demonstrando a necessidade da contratação e a adequação da solução escolhida;
- Utilização do Termo de Referência ou documento equivalente, contendo as especificações mínimas exigidas e atendidas pelo imóvel selecionado;
- Realização de vistoria técnica final no imóvel escolhido, a fim de confirmar sua compatibilidade com os requisitos estabelecidos pela Autarquia, quando necessário;
- Análise de compatibilidade do valor de locação com o mercado imobiliário local, por meio de avaliação mercadológica ou laudo técnico;
- Verificação da regularidade jurídica do imóvel e da documentação do locador, incluindo propriedade e inexistência de impedimentos legais;
- Comprovação da vantajosidade da contratação direta, considerando o resultado do Chamamento Público e a inviabilidade prática de competição para atendimento das necessidades específicas da Administração;

- Fundamentação do enquadramento da contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- Elaboração da minuta contratual para formalização da locação;
- Emissão de parecer jurídico quanto à legalidade da contratação;
- Formalização da contratação do imóvel selecionado;
- Planejamento e execução da mudança para a nova sede administrativa, incluindo adequações necessárias ao funcionamento dos setores.

14.2. Além das providências acima, deverão ser adotadas medidas complementares para adequações e funcionamento da nova sede administrativa, conforme descrito no Chamamento Público, que permitirão o pleno funcionamento das atividades administrativas do SAAE.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS, AMBIENTAIS E CULTURAIS

15.1. Impactos socioeconômicos:

15.1.1. A contratação do imóvel para instalação da sede administrativa do SAAE apresenta impactos socioeconômicos predominantemente positivos, uma vez que assegura a continuidade dos serviços públicos essenciais prestados à população, especialmente aqueles relacionados ao abastecimento de água e saneamento básico.

15.1.2. A adequada estruturação da sede administrativa contribui para o aprimoramento da eficiência operacional da Autarquia, refletindo diretamente na qualidade do atendimento aos usuários, na organização dos fluxos internos e na melhoria das condições de trabalho dos servidores públicos.

15.1.3. Adicionalmente, a locação de imóvel no mercado local contribui para a movimentação da economia do Município de Carmo de Minas/MG, fomentando o setor imobiliário e atividades econômicas correlatas.

15.2. Impactos ambientais:

15.2.1. Em consonância com as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (2025), a presente contratação apresenta impactos ambientais reduzidos, uma vez que se refere à utilização de imóvel já edificado, não havendo necessidade de novas construções, supressão de vegetação ou intervenções urbanísticas de grande impacto.

15.2.2. Sob a perspectiva da sustentabilidade, destacam-se como aspectos positivos a otimização do uso de edificação existente, a redução da demanda por materiais e recursos naturais associados a obras civis e a possibilidade de adoção de práticas de uso eficiente de recursos no funcionamento da sede administrativa, como racionalização do consumo de água e energia elétrica, gestão adequada de resíduos sólidos e incentivo à eficiência energética.

15.2.3. Além disso, recomenda-se que o imóvel escolhido observe critérios de sustentabilidade operacional e permita a implementação de boas práticas ambientais pela Administração, em consonância com as diretrizes de contratações sustentáveis.

15.3. Impactos culturais:

15.3.1. Não são previstos impactos culturais negativos relevantes decorrentes da contratação. Ao contrário, a manutenção e melhoria da sede administrativa contribuem para a continuidade da prestação de serviços públicos essenciais, fortalecendo a relação institucional com a comunidade local.

15.3.2. Eventuais adequações no imóvel respeitarão o contexto urbanístico e arquitetônico do Município, preservando a harmonia com o entorno e as características da área onde será instalado.

15.4. Acessibilidade e inclusão:

15.4.1. A contratação observará os princípios da acessibilidade universal e da inclusão, em conformidade com a Lei nº 10.098/2000, a Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), o Decreto nº 5.296/2004 e a ABNT NBR 9050.

15.4.2. Nesse sentido, deverão ser priorizados imóveis que apresentem condições adequadas de acessibilidade arquitetônica ou que seja possível adequá-las a tal, tais como acesso facilitado, circulação interna adequada e condições mínimas de utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

15.4.3. Quando necessário, poderão ser pactuadas adaptações razoáveis com o locador, visando garantir a plena acessibilidade do imóvel durante sua utilização pela Administração, em observância ao princípio da inclusão e da igualdade de acesso aos serviços públicos.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

16.1. Diante de todo o exposto e dos documentos que acompanham este relatório, conclui-se que a solução mais adequada para atendimento da demanda apresentada no DFD consiste na realização de uma inexistência para locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, cuja escolha decorre da inviabilidade de competição em razão das características específicas de localização, estrutura física e adequação funcional às necessidades da Administração, nos termos do art.74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visando futura contratação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE.

16.2. A solução proposta permitirá à Administração identificar imóveis compatíveis com as necessidades administrativas, operacionais e de atendimento ao público desenvolvidas pela Autarquia, possibilitando a análise técnica das opções disponíveis e a seleção da proposta mais vantajosa ao interesse público.

16.3. A futura contratação visa garantir a continuidade das atividades administrativas do SAAE e dos serviços prestados à população do Município de Carmo de Minas/MG, considerando o encerramento do contrato de locação atualmente vigente e a impossibilidade jurídica de sua prorrogação.

16.4. Além disso, busca-se proporcionar melhores condições estruturais para acomodação dos setores administrativos, melhoria da organização interna, maior privacidade entre os ambientes de trabalho, adequação da infraestrutura elétrica e operacional, acessibilidade e melhores condições de atendimento aos usuários.

16.5. A solução também contribuirá para maior eficiência administrativa, melhores condições de trabalho aos servidores e continuidade regular das atividades institucionais da Autarquia, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, transparência e interesse público.



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 ELABORAÇÃO DO ETP

Nome/Assinatura: Maria Carolina de Oliveira / _____

CPF: 117.266.416-19

Cargo/ Função/ Setor: Gerente de Serviços Administrativos.

E-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

Carmo de Minas – MG, 30 de junho de 2026.

SAAE
CARMO DE MINAS-MG

