



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2025

(Processo Administrativo nº208/2025)

1. DO OBJETO:

1.1. O presente Edital tem por objeto a **CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DE MERCADO DE INTERESSADOS EM RECEBER, POR MEIO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS, IMÓVEL PÚBLICO PARA CONSTRUÇÃO DA NOVA SEDE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARAGUARI E POSTERIOR LOCAÇÃO SOB MEDIDA (BUILT TO SUIT) PARA A MESMA, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL Nº 7.127, DE 7 DE OUTUBRO DE 2025, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 7.186, DE 26 DE FEVEREIRO DE 2026. O IMÓVEL PÚBLICO CONSTITUÍDO PELO LOTE A1, LOCALIZADO NO BAIRRO PAINEIRAS, EM ARAGUARI/MG, COM ÁREA DE 6.210,35 M², OBJETO DA MATRÍCULA Nº 62.507.**

1.2. O encargo consiste na construção da nova sede da Câmara Municipal de Araguari e sua posterior locação sob medida (*built to suit*) para a mesma, nos termos da legislação citada e conforme as especificações detalhadas no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência que integram este Edital.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO:

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de solucionar as limitações físicas e estruturais da atual sede da Câmara Municipal de Araguari. O problema a ser resolvido se manifesta em insuficiência de espaço, acessibilidade limitada e infraestrutura obsoleta, o que dificulta o pleno atendimento ao interesse público.

2.2. Com a solução ora proposta, almeja-se dotar o Poder Legislativo de uma infraestrutura adequada, funcional, segura e acessível, que viabilize o pleno exercício de suas funções constitucionais, como a produção legislativa e a fiscalização, além de melhorar o atendimento ao cidadão e fomentar o desenvolvimento urbano na região do Bairro Paineiras.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL:

3.1. O presente procedimento e a futura contratação obedecerão ao disposto na:

a) Lei Municipal nº 7.127, de 7 de outubro de 2025, com as alterações promovidas pela Lei Municipal nº 7.186, de 26 de fevereiro de 2026;



b) Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos);

c) Lei Federal nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991 (Lei do Inquilinato), no que for aplicável.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL:

4.1. O imóvel a ser edificado pelo futuro donatário deverá ter uma área estimada de 2.800 m² (dois mil e oitocentos metros quadrados).

4.2. Todos os requisitos mínimos, especificações técnicas, projetos e demais elementos construtivos constam nos Anexos deste Edital, em especial no Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar e no Caderno de Especificações.

4.3. A edificação deverá atender integralmente à legislação de uso e ocupação do solo, ao Plano Diretor do Município, às normas da ABNT, às posturas do Corpo de Bombeiros e demais regulamentos pertinentes.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA:

As propostas (Manifestações de Interesse) serão recebidas das 13:00 até as 17:00 horas do dia 13 (treze) de abril de 2026, na sede da Secretaria Municipal de Logística, Licitações, Compras, Contratos e Tecnologia da Informação situado na Praça Gaioso Neves nº 129, Centro, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: **“CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2025 – CONSTRUÇÃO SEDE CÂMARA MUNICIPAL”**, ou por e-mail licitacao@araguari.mg.gov.br

5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 5.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

5.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

5.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

5.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

5.4. A proposta deverá ser apresentada assinada pelo representante legal da pessoa jurídica de direito privado, e ter validade mínima de 60 (sessenta) dias.

5.5. As propostas serão analisadas pela (comissão ou área demandante) observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista das propostas apresentadas e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.



5.6. Nas análises das propostas ofertadas a (comissão ou área demandante) poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da documentação e das propostas apresentadas.

5.7. Ao final, será divulgado o resultado da prospecção de mercado no Diário Oficial do Município e no PNCP.

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO:

6.1. Após o resultado da prospecção, a Administração procederá da seguinte forma:

- a) Caso se identifique apenas um interessado em condições de atender às exigências, a Administração poderá dar seguimento à contratação direta para a doação com encargos, observados os trâmites legais, notadamente art. 74, caput, c/c inc. V, da Lei nº 14.133/21.
- b) Caso se identifique mais de um interessado, o procedimento de prospecção servirá de base para a realização de procedimento licitatório na modalidade Concorrência.

6.2. O critério de julgamento da Concorrência, se houver, será o de menor desconto ofertado sobre o valor da avaliação do imóvel, limitado ao máximo de 70% (setenta por cento);

6.3. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

6.4. A eficácia das condições e encargos estabelecidos depende de aprovação prévia do Conselho Municipal de Fomento, cabendo à própria Câmara Municipal de Araguari, no exercício de sua autonomia administrativa e financeira, a definição dos critérios técnicos e operacionais necessários à execução do ajuste, sem a necessidade de regulamentação por decreto do Poder Executivo, observada a legislação aplicável (Art. 2º da Lei 7.186/2026).

6.5. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) Certidão de Regularidade do FGTS;
- b) Certidão Negativa de Débito com o INSS;
- c) Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- d) CNDT - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) Consulta ao CEIS - Portal da Transparência;
- f) Consulta ao CADIN no SIAFI;
- g) Certidão Negativa com a Receita Municipal;



- h) Certidão Negativa com a Receita Estadual;
- i) Contrato Social;
- j) Cópia do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato, bem assim documentação comprobatória da constituição jurídica da proponente;
- k) Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica para contratar com o Poder Público;
- l) Proposta de Valores;
- m) Manifestação de Interesse.

6.6. A critério do setor competente, poderão ser realizadas diligências para aferir a autenticidade dos documentos já apresentados, com vistas ao seu aproveitamento para a assinatura do contrato. Caso seja detectada qualquer inconsistência, a assinatura do contrato ficará suspensa até a devida apuração do fato superveniente.

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL:

7.1. O imóvel deverá ser entregue, após a conclusão da obra, em perfeitas condições de funcionamento e totalmente desocupado, para avaliação e vistoria pela Câmara Municipal.

7.2. Confirmado o atendimento a todas as especificações e requisitos, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, momento a partir do qual se iniciará a vigência do contrato de locação e seus efeitos financeiros.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

8.1. A Prefeitura (Poder Executivo) e a Câmara Municipal designarão servidores ou comissão para acompanhar e fiscalizar a execução da obra e, posteriormente, a gestão do contrato de locação, registrando todas as ocorrências relacionadas.

8.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

8.3. O projeto e a construção deverão observar rigorosamente critérios e práticas de sustentabilidade, incluindo o uso de materiais de baixo impacto ambiental, eficiência energética, ventilação e iluminação naturais e sistemas para aproveitamento de águas pluviais, conforme o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU.

8.4. O donatário deverá elaborar e implementar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002, garantindo a destinação adequada dos resíduos gerados no canteiro de obras.



9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

9.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Câmara Municipal durante a locação, bem como as benfeitorias úteis, desde que previamente autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, conforme o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

9.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, móveis em geral e lustres, poderão ser retirados, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

9.3. Finda a locação, o imóvel será devolvido ao proprietário nas condições em que foi recebido, ressalvados os desgastes naturais do uso normal.

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO:

10.1. O contrato de locação sob medida terá uma vigência inicial correspondente ao Tempo Mínimo de Locação (Tmin) de 420 (quatrocentos e vinte) meses, correspondente a 35 (trinta e cinco) anos.

10.2. O prazo fixado no item anterior é considerado imprescindível para assegurar a amortização integral do desconto concedido no valor do terreno doado com encargos, integrando obrigatoriamente a equação econômico-financeira do ajuste, conforme determina o Art. 2º, § 2º da Lei Municipal nº 7.127/2025 (redação da Lei 7.186/2026).

10.3. A não observância do Tmin pelo locador/donatário implicará na revogação, total ou proporcional, do desconto concedido no valor do terreno, conforme apuração a ser realizada, ensejando a obrigação de pagamento da diferença do preço pelo donatário.

10.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de:

- a) comprovação da vantajosidade da medida para a Administração;
- b) certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado;
- c) existência de créditos orçamentários vinculados à contratação.

11. DO PAGAMENTO:

11.1. As despesas decorrentes do contrato de locação correrão por conta de dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da **Câmara Municipal de Araguari**.

11.2. O valor mensal da locação não poderá, em nenhuma hipótese, superar o limite de 1% (um por cento) do valor do custo da obra-edificação, o qual está limitado ao teto de referência de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).



11.3. Para o cálculo da remuneração mensal, deverá ser deduzido obrigatoriamente o valor proporcional do terreno doado durante todo o Tempo Mínimo de Locação (Tmin).

11.4. O reajuste do aluguel se dará pelos índices IGP-M, IPCA ou INPC, optando-se pelo mais vantajoso para a Administração Pública, não podendo o valor resultante, em nenhuma hipótese, superar o limite de 1% do valor do custo da obra-edificação atualizado.

12. DO PAGAMENTO:

12.1. O prazo para a execução da obra e entrega do imóvel será de 12 (doze) meses.

13. ANEXOS:

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Estudo Técnico Preliminar e Anexo 1.1– Termo de Referência;
- b) Anexo 2 – Caderno de Especificações Técnicas, projetos e demais elementos construtivos (Pasta Técnica).
- c) Anexo 3 – Modelo de Manifestação de Interesse;
- d) Anexo 4 – Minuta de Contrato.

JOHNATHAN LOURENÇO DE ALMEIDA
Secretário Municipal de Administração