

UNIDADE DE ATENDIMENTO EM MINAS GERAIS

Termo de Referência 28/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
28/2025	110592-UNIDADE DE ATENDIMENTO EM MINAS GERAIS	FERNANDO PEROBA JUNIOR	24/11/2025 17:31 (v 0.3)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		00677.000572/2025-01

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospeção do mercado imobiliário em Varginha, MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Advocacia-Geral da União, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano, que atenda aos requisitos mínimos especificados no Edital e seus anexos.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A busca por novo local para instalação das unidades da AGU, em Varginha, se faz necessária para ampliar a eficácia do ambiente de trabalho. Porém, além da qualidade ambiental, é necessário que as despesas voltadas à manutenção, locação, aquisição e adequação de imóveis sejam compatíveis com as atividades laborativas neles desenvolvidas. No caso de instituições públicas, a otimização de despesas envolve ainda questões de responsabilidade fiscal no que tange à aplicação de recursos públicos em imóveis.

2.2. Além disso, pretende-se prover às unidades da AGU, em Varginha, com instalações que contemplem todas as necessidades do órgão, com segurança, conforto e qualidade ambiental, trazendo ao mesmo tempo economia com a redução da área locada e redução de gastos.

2.3. Em decorrência da restrição orçamentária imposta aos órgãos públicos, faz-se necessário otimizar o orçamento disponível para o custeio das despesas administrativas. Assim, busca-se a redução das despesas de locação, por meio de readequação de área física a fim de possibilitar a almejada otimização dos respectivos custos.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. A área técnica da Superintendência Regional de Administração da 6ª região (SAD6R), elaborou estudo técnico, Anexo II – Caderno de Especificações, atenta às diretrizes principais para a correta ocupação de imóveis pelos órgãos públicos da administração federal, estabelecidas na Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, alterada pela Portaria Conjunta nº 28, de 24 de março de 2021, na Portaria nº 19.385 de 14 de agosto de 2020 que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia, no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional, Instituído pela Portaria nº 20.549, de 8 de setembro de 2020, e demais diplomas correlatos que compõem o Projeto Racionaliza.

3.2. De posse de todos os dados pertinentes, escudando-se na legislação supramencionada, chegou-se a um valor estimado de área para a locação de 397,57 m² a 535,86 m².

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Anexo II).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado, e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação, cuja responsabilidade é da proponente. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender à Advocacia-Geral da União, em Varginha, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133 /2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender às necessidades do órgão, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência e do Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência, e das especificações contidas no Caderno de Especificações. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

- 6.3. O prazo para apresentação das propostas será de 15 (quinze) dias úteis a partir da publicação do Edital.
- 6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- 6.5. A interessada deverá apresentar sua proposta fazendo constar as seguintes informações/ documentos:
- a) Endereço completo do imóvel;
 - b) Área construída;
 - c) Preço de locação mensal e anual;
 - d) Cópia atualizada da matrícula do Registro de Imóveis;
 - e) As especificações do imóvel em função do chamamento, com apresentação de Memorial Descritivo e desenhos de arquitetura
 - f) Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;
 - g) No caso de existência de condomínio:
 - g.1) Explicitar os serviços oferecidos em relação à operação, segurança e manutenção da edificação;
 - g.2) Valor mensal do condomínio;
 - h) Documentação da empresa e representante legal ou proprietário (Identidade, CPF, CNPJ, Contrato Social);
 - i) Contato de e-mail e telefone do proprietário ou representante legal.
- 6.6. As propostas oferecidas através do chamamento público, de imóveis já construídos ou construídos para esta finalidade, deverão levar em conta todas as necessidades e todas as características técnicas previstas no Caderno de Especificações.
- 6.7. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.
- 6.8. A proposta deverá indicar o prazo para a entrega das chaves, que deverá ser de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa fundamentada.
- 6.9. O imóvel deverá estar concluído em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento no momento da entrega das chaves.
- 6.10. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.
- 6.11. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento Convocatório.
- 6.12. O modelo de proposta está constante no anexo ao Edital de Chamamento.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- 7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 7.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal
- 7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

8.1. A AGU poderá optar pela inexigibilidade de licitação, caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades, e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 05 (cinco) anos.

8.2. O órgão pretende entrar no imóvel no prazo de 180 (cento e oitenta), a partir da assinatura do contrato, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Este documento tem caráter orientativo, tendo por objetivo fornecer aos interessados do Chamamento Público as especificações básicas para apresentação da proposta e para o atendimento deste objeto.

9.2. As especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados, respeitado o limite estabelecido pelo valor estimado apresentado pelo item 3.2 deste TR.

9.3. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo II (Caderno de Especificações) do Edital.

9.4. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

FERNANDO PEROBA JUNIOR

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 24/11/2025 às 17:31:40.