



EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO - N° 0001/2025

ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA 6ª REGIÃO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 0001/2025

(Processo Administrativo n° 00677.000572/2025-01)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Varginha, MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Advocacia-Geral da União (AGU), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano, que atenda a os requisitos mínimos especificados neste Edital e seus anexos.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar as Unidades Administrativas da AGU, em Varginha, atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano, situado à Av. Bias Fortes, nº 98, Centro, Varginha, MG, CEP: 37.002-450, uma vez que o referido imóvel não mais atende às necessidades do órgão.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas externas da AGU, em Varginha, em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do órgão.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e



EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO - N° 0001/2025

ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA 6ª REGIÃO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo II – Caderno de Especificações, deste Edital.
- 4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) do município de Varginha, MG, e ao Plano Diretor Local (PDL).

5. DO LEIAUTE

- 5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de até 15 (quinze) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto à AGU e aos órgãos municipais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.
- 5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:
 - a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
 - b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
 - c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
 - d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

- 5.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações contidas no Caderno de Especificações (Anexo II).

- 5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

- 5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

- 6.1. As propostas serão recebidas até às 18 horas, horário de Brasília, do dia **12/01/2026**, na sede da Advocacia-Geral da União da 6ª Região, na Rua Pernambuco, nº 1.025, Savassi, Belo Horizonte, CEP: 30.130-155, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: – ‘Proposta para Locação de Imóvel’, ou por e-mail listasad6licita@agu.gov.br.

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

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



EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO - N° 0001/2025

ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA 6ª REGIÃO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

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

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

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas por Comissão, legalmente instituída por meio de Portaria, 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 dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a Comissão poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico da AGU.

6.8. As propostas serão abertas por meio de sessão virtual, dia **14 de janeiro de 2026**, às 14 horas (horário de Brasília) podendo o ofertante participar da mesma por acesso à plataforma Teams. A solicitação de acesso deverá ser pedida através do e-mail informado neste documento.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, na forma da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, custeado pela proponente, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender ao presente chamamento, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender ao chamamento, o presente procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela AGU, em Varginha.

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

7.6.1. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;



EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO - N° 0001/2025

ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA 6ª REGIÃO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

- 7.6.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- 7.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- 7.6.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 7.6.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- 7.6.6. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.6.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- 7.6.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- 7.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 7.6.10. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- 7.6.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- 7.6.12. outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da AGU.

- 7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel os custos referentes ao seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.
- 7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.
- 7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela AGU.

- 8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo II deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela AGU, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.



EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO - N° 0001/2025

ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA 6ª REGIÃO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. A AGU designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

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

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. A AGU, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela AGU, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

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

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela AGU, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contada da data da assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei 8.245 de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

11.2.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela AGU, precedido de vistoria do imóvel.

11.2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

11.2.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

11.2.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

11.2.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

11.2.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

11.2.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.



EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO - N° 0001/2025

ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA 6ª REGIÃO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

11.2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

11.2.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

11.2.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. A AGU pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

13. ANEXOS

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

- a) Anexo I – Termo de Referência;
- b) Anexo II – Caderno de Especificações;
- c) Anexo III – Cálculo das Áreas;
- d) Anexo IV – Modelo de Proposta;
- e) Anexo V – Modelo de Credenciamento;

Belo Horizonte, 26 de novembro de 2025.

ADRIANE PAULA COSTA

Superintendente Regional de Administração da 6ª Região
SAD6R/SGA/AG