

**CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DE IMÓVEIS Nº.001/2026**  
**PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE**  
**TERMO DE REFERÊNCIA**

**OBJETO:** Chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado local, visando futura 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 definidos pelo SAAE.

**1. JUSTIFICATIVAS**

**1.1.** A presente demanda justifica-se pela necessidade de continuidade das atividades administrativas e do atendimento prestado à população pelo SAAE, considerando o encerramento do contrato de locação atualmente vigente da sede administrativa da Autarquia, previsto para o dia 30/06/2026.

**1.2.** Ressalta-se que o contrato atual não poderá ser novamente prorrogado, em razão do esgotamento do prazo máximo de vigência admitido para a contratação realizada, tornando indispensável a adoção de medidas administrativas para identificação e futura contratação de novo imóvel apto a atender às necessidades institucionais do SAAE.

**1.3.** A sede administrativa concentra os setores responsáveis pela gestão administrativa, operacional e financeira da Autarquia, além do atendimento direto aos usuários dos serviços públicos prestados, sendo indispensável a manutenção de espaço físico adequado para continuidade regular das atividades desenvolvidas.

**1.4.** Além da necessidade de substituição do imóvel atualmente utilizado, verificou-se que a estrutura existente apresenta limitações relacionadas à divisão adequada dos setores administrativos, privacidade entre os ambientes de trabalho, insuficiência de determinados espaços de apoio e limitações na infraestrutura elétrica e organizacional.

**1.5.** Dessa forma, busca-se identificar imóvel que ofereça melhores condições estruturais, funcionais e operacionais para acomodação dos setores administrativos, realização dos atendimentos à população, organização dos ambientes internos e adequado funcionamento das atividades da Autarquia.

1.6. A realização de chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local permitirá maior transparência, competitividade e eficiência na busca da solução mais vantajosa para a Administração, possibilitando a análise técnica das opções disponíveis e futura definição do procedimento adequado para contratação.

1.7. Além disso, a solução pretendida busca garantir melhores condições de trabalho aos servidores, melhoria na organização administrativa, maior eficiência operacional e continuidade dos serviços públicos prestados pelo SAAE à população do Município de Carmo de Minas/MG, observando os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

## 2. DO QUANTITATIVO, ESPECIFICAÇÕES E PREÇOS

### 2.1. Do Quantitativo Estimado

LOTE	CÓD. SISTEMA	DESCRIÇÃO	UND.	QUANT.	VALOR UNIT. MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL
001		<p>A futura contratação deverá contemplar a locação de 1 (um) imóvel urbano destinado exclusivamente à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os serviços administrativos e o atendimento ao público.</p> <p>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.</p>	MENSAL	12	R\$2.183,33	R\$26.199,96

	<p>Como requisitos mínimos da contratação, o imóvel deverá contemplar:</p> <p>Área construída aproximadamente 145 m<sup>2</sup> ou mais;</p> <p>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;</p> <p>Espaço destinado ao atendimento ao público;</p> <p>02 (dois) banheiros internos, sendo masculino e feminino;</p> <p>Espaço interno destinado à área de café/cozinha, contendo pia ou lavatório e instalação elétrica adequada;</p> <p>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</p>				
--	--	--	--	--	--

	<p>Administração;</p> <p>Vaga coberta para estacionamento comportando, no mínimo, 01 (um) veículo sedan médio e 02 (duas) motocicletas da Autarquia;</p> <p>Infraestrutura elétrica e hidráulica em condições adequadas de funcionamento;</p> <p>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;</p> <p>Nas salas de reunião, deverá existir, no mínimo, 01 (um) ponto de tomada a cada 02 (dois) metros lineares de parede;</p> <p>Cada sala deverá possuir, no mínimo, 01 (uma) tomada alta destinada à utilização de ventiladores, aparelhos de ar-condicionado ou televisores suspensos;</p> <p>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</p>				
--	--	--	--	--	--

	<p>funcionamento das instalações;</p> <p>Condições adequadas para instalação de internet, equipamentos de informática, televisores e demais sistemas necessários ao funcionamento administrativo;</p> <p>Autorização para instalação de aparelho de ar-condicionado e ventiladores;</p> <p>Autorização para instalação de sistema de câmeras de monitoramento;</p> <p>Autorização para instalação de cortinas ou persianas nas áreas envidraçadas;</p> <p>Autorização para instalação de divisórias internas entre os ambientes de trabalho;</p> <p>Estrutura adequada para instalação de sistema de exaustão na área destinada à copa/cozinha, <b>caso necessário</b>;</p> <p>Condições satisfatórias de segurança, conservação e utilização;</p> <p>Localização em área urbana de fácil acesso à população e aos servidores;</p> <p>Condições de acessibilidade, incluindo acesso adequado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;</p> <p>Disponibilidade de infraestrutura urbana compatível com as necessidades da Administração.</p>				
--	--	--	--	--	--

	<p>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.</p> <p>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 agentes 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.</p> <p>Assim, busca-se imóvel que proporcione melhores condições estruturais para acomodação dos servidores, organização administrativa e desenvolvimento das atividades institucionais do SAAE.</p>				
<b>VALOR TOTAL:</b>				R\$26.199,96	

2.2. A presente demanda refere-se à futura locação de 01 (um) imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público.

2.3. O imóvel deverá atender às especificações mínimas definidas no Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e demais documentos que compõem o processo administrativo, especialmente quanto à metragem, divisão dos ambientes, infraestrutura elétrica, acessibilidade, localização e condições estruturais necessárias ao adequado funcionamento da Autarquia.

#### 2.4. *Especificações e preços:*

2.4.1. A proposta deverá ser apresentada contendo o valor mensal pretendido para futura locação do imóvel, expresso em moeda corrente nacional, considerando todas as despesas, tributos, encargos e demais custos incidentes sobre a disponibilização do imóvel.

2.4.2. Para definição do valor estimado da futura 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 atualmente utilizado pela Autarquia, que apresentam características compatíveis com as necessidades administrativas do SAAE.

2.4.3. Com base nos valores obtidos, foi realizada média aritmética dos aluguéis levantados, sendo o resultado utilizado como valor máximo de referência para a futura contratação.

2.4.4. O valor máximo de referência para futura locação foi fixado em **R\$2.183,33(dois mil, cento e oitenta e três reais e trinta e três centavos) mensais**.

2.4.5. Ressalta-se que o valor estimado possui caráter referencial, podendo sofrer variações conforme as características efetivamente apresentadas pelos imóveis ofertados no Chamamento Público, tais como localização, infraestrutura, estado de conservação, metragem e adequações necessárias.

2.4.6. O valor total estimado da futura contratação é de **R\$26.199,96(vinte e seis mil, cento e noventa e nove reais e noventa e seis centavos)**, correspondente ao valor mensal de referência multiplicado pelo período estimado de 12 (doze) meses.

**2.4.7.** A futura locação do imóvel possui caráter contínuo, considerando a necessidade permanente de manutenção de espaço físico adequado para funcionamento da sede administrativa do SAAE e atendimento à população.

**2.4.8.** Serão analisados apenas os imóveis que atenderem integralmente às exigências documentais, legais e técnicas estabelecidas neste Termo de Referência.

**2.4.9.** Entre os imóveis considerados aptos após análise documental e vistoria técnica, será considerada mais vantajosa para a Administração, em regra, a proposta que apresentar o menor valor mensal de locação.

**2.4.10.** Excepcionalmente, o SAAE poderá considerar proposta com valor superior ao valor de referência ou ao menor preço apresentado, desde que seja elaborada justificativa técnica devidamente fundamentada demonstrando que as características do imóvel, sua localização, infraestrutura, acessibilidade, funcionalidade ou demais condições ofereçam vantagens relevantes ao interesse público.

**2.4.11.** A classificação obtida neste Chamamento Público não gera direito à contratação, servindo exclusivamente para subsidiar a definição do procedimento administrativo cabível, seja licitação, contratação direta por inexigibilidade ou eventual não contratação.

**2.4.12.** O imóvel apresentado deverá possuir, no mínimo, as seguintes características e condições:

**2.4.12.1.** Imóvel urbano em condições adequadas de uso, conservação e funcionamento, apto a atender às necessidades administrativas e operacionais do SAAE;

**2.4.12.2.** Estrutura física compatível com as especificações mínimas estabelecidas no processo administrativo e neste Termo de Referência;

**2.4.12.3.** Infraestrutura elétrica e hidráulica em condições adequadas de funcionamento e segurança;

**2.4.12.4.** Quantidade suficiente de pontos elétricos ou viabilidade técnica para instalação e adequação da rede elétrica, de forma a suportar os equipamentos utilizados pela Autarquia

sem ocasionar sobrecarga elétrica;

**2.4.12.5.** Disponibilização de, no mínimo, 01 (uma) tomada alta em cada sala para utilização de aparelhos de ar-condicionado, ventiladores ou televisores suspensos;

**2.4.12.6.** Permissão para instalação de divisórias internas, aparelhos de ar-condicionado, sistema de monitoramento por câmeras, internet, persianas, cortinas e demais equipamentos necessários ao funcionamento administrativo do SAAE;

**2.4.12.7.** Imóvel com condições adequadas de acessibilidade, segurança e utilização;

**2.4.12.8.** Área destinada à lavanderia ou área de serviço contendo tanque, torneira e espaço adequado para higienização dos materiais de limpeza;

**2.4.12.9.** Armário, prateleira ou autorização para instalação de estrutura destinada ao armazenamento de produtos de limpeza;

**2.4.12.10.** Vaga coberta para estacionamento de veículo oficial e espaço para estacionamento de motocicletas utilizadas pela Autarquia;

**2.4.12.11.** Entrega do imóvel livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos que possam comprometer sua futura utilização pela Administração;

**2.4.12.12.** Manutenção das condições estruturais do imóvel durante toda a eventual vigência contratual, conforme responsabilidades previstas na legislação aplicável e no futuro contrato administrativo;

**2.4.12.13.** Documentação do imóvel regularizada perante os órgãos competentes, incluindo comprovação da propriedade, posse legítima ou outro instrumento que demonstre a disponibilidade legal do imóvel para futura locação.

### **3. DO CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

**3.1.** Será considerado apto o imóvel que atender integralmente aos requisitos documentais, legais e técnicos estabelecidos neste Termo de Referência, após análise documental e vistoria realizada pelo SAAE.

**3.2.** Entre os imóveis considerados aptos, será considerada mais vantajosa para a Administração a proposta que apresentar o menor valor mensal de locação, observando-se o valor máximo de referência de R\$2.183,33(dois mil, cento e oitenta e três reais e trinta e três centavos) por mês.

**3.3.** Excepcionalmente, poderá ser considerada proposta com valor superior ao valor de referência quando o imóvel apresentar características técnicas, estruturais, de localização, acessibilidade ou funcionalidade que representem vantagem significativa para a Administração, desde que haja justificativa técnica devidamente fundamentada e demonstração da compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado.

**3.4.** A classificação dos imóveis neste Chamamento Público não gera direito à contratação, servindo exclusivamente para subsidiar a decisão administrativa quanto à futura adoção de procedimento licitatório ou contratação direta por inexigibilidade, conforme as condições verificadas ao final do procedimento.

#### **4. OBRIGAÇÕES DO ÓRGÃO PROMOTOR DO CHAMAMENTO**

**4.1.** Constituem obrigações do **ÓRGÃO PROMOTOR** durante a realização do procedimento de chamamento público para prospecção de imóveis:

**4.1.1.** Realizar a divulgação do chamamento público nos meios oficiais da Administração;

**4.1.2.** Receber e analisar a documentação e as propostas apresentadas pelos interessados;

**4.1.3.** Realizar diligências e vistorias técnicas nos imóveis credenciados, visando verificar a compatibilidade com os requisitos estabelecidos no Termo de Referência e demais documentos do processo;

**4.1.4.** Avaliar as condições estruturais, localização, acessibilidade, infraestrutura e demais características dos imóveis apresentados;

**4.1.5.** Verificar a regularidade documental dos imóveis e dos respectivos proprietários;

**4.1.6.** Solicitar esclarecimentos e documentos complementares, quando necessário;

**4.1.7.** Realizar avaliação mercadológica dos valores apresentados;

**4.1.8.** Elaborar relatórios técnicos contendo análise das opções apresentadas e verificação da vantagem para a Administração;

**4.1.9.** Decidir quanto à viabilidade de futura contratação, observando os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público;

**4.1.10.** Identificar, ao final do procedimento, se existe viabilidade competitiva para realização de processo licitatório ou hipótese de contratação direta por inexigibilidade, conforme as condições verificadas no mercado;

**4.1.11.** Garantir a transparência, publicidade e regularidade do procedimento administrativo.

**4.2.** Ressalta-se que o presente chamamento público possui finalidade exclusivamente prospectiva e de levantamento de mercado, não gerando, neste momento, obrigação de contratação, pagamento, locação imediata ou qualquer vínculo contratual entre o SAAE e os interessados credenciados.

## **5. DA VISTORIA**

**5.1.** Após o recebimento da documentação apresentada pelos interessados no chamamento público, o SAAE realizará a análise documental e legal dos imóveis credenciados, visando verificar a regularidade das informações, documentação do imóvel e do respectivo proprietário, bem como a conformidade inicial com os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

**5.2.** O prazo para realização da análise documental e legal será de até 05 (cinco) dias úteis para cada imóvel credenciado, contados do recebimento completo da documentação exigida.

**5.3.** Concluída a etapa de análise documental e sendo constatada a regularidade da documentação apresentada, o SAAE realizará vistoria técnica no imóvel, com a finalidade de verificar se as condições físicas, estruturais, operacionais e de localização estão em conformidade com as exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

**5.4.** A vistoria técnica será realizada pelo(a) Gerente de Serviços Administrativos do SAAE ou por servidor formalmente designado por ele, de segunda-feira a sexta-feira, exceto feriados, no horário de 08h00 às 11h00 e de 13h00 às 16h00.

**5.5.** O prazo para realização da vistoria técnica será de até 05 (cinco) dias úteis, contados da

conclusão da análise documental do respectivo imóvel.

**5.6.** Durante a vistoria, poderão ser avaliados, entre outros aspectos:

- Área construída e divisão dos ambientes;
- Condições estruturais e de conservação;
- Infraestrutura elétrica e hidráulica;
- Acessibilidade;
- Localização e facilidade de acesso;
- Viabilidade de instalação de equipamentos e adequações necessárias;
- Compatibilidade do imóvel com as necessidades administrativas e operacionais do SAAE;
- Demais requisitos previstos neste Termo de Referência.

**5.7.** Após a conclusão da vistoria técnica, será elaborado relatório técnico circunstanciado contendo as conclusões da análise realizada.

**5.8.** Caso seja credenciado e avaliado apenas um imóvel apto a atender às necessidades da Administração, o relatório técnico de vistoria, juntamente com a comprovação da inexistência de outros imóveis compatíveis apresentados no chamamento público, poderá subsidiar eventual procedimento de contratação direta por inexigibilidade, observadas as disposições legais aplicáveis.

**5.9.** Por outro lado, caso sejam credenciados e avaliados dois ou mais imóveis compatíveis com os requisitos estabelecidos pela Administração, o SAAE terá prazo adicional de até 03 (três) dias úteis, após a conclusão das vistorias, para análise das opções disponíveis e definição do procedimento administrativo cabível, inclusive quanto à necessidade de realização de procedimento licitatório.

**5.10.** A realização da vistoria não gera direito adquirido à futura contratação, possuindo caráter exclusivamente técnico e avaliativo para verificação da compatibilidade do imóvel com as necessidades da Autarquia.

## **6. OBRIGAÇÕES DO PARTICIPANTE**

**6.1.** Constituem obrigações do **PARTICIPANTE** durante a participação no procedimento de

chamamento público para prospecção de imóveis:

- 6.1.1. Apresentar toda a documentação exigida no Termo de Referência e demais documentos do processo administrativo;
  - 6.1.2. Comprovar a propriedade, posse legítima ou disponibilidade do imóvel ofertado;
  - 6.1.3. Fornecer informações verídicas, completas e atualizadas sobre o imóvel apresentado;
  - 6.1.4. Disponibilizar o imóvel para realização de vistoria técnica pelo SAAE, nos horários e datas previamente agendados pela Administração;
  - 6.1.5. Permitir acesso do Gerente de Serviços Administrativos ou servidor designado às dependências do imóvel para verificação das condições estruturais, operacionais e de infraestrutura;
  - 6.1.6. Manter o imóvel em condições adequadas para avaliação durante o período de análise do credenciamento;
  - 6.1.7. Informar previamente quaisquer limitações, restrições ou condições específicas relacionadas ao imóvel ofertado;
  - 6.1.8. Apresentar informações relativas ao valor pretendido para futura locação do imóvel;
  - 6.1.9. Disponibilizar documentos e esclarecimentos complementares solicitados pelo SAAE durante a análise documental ou vistoria técnica;
  - 6.1.10. Permitir, caso necessário, a verificação das condições da infraestrutura elétrica, hidráulica e estrutural do imóvel;
  - 6.1.11. Informar sobre a possibilidade de realização de adequações, instalações ou adaptações necessárias ao atendimento das demandas da Autarquia;
  - 6.1.12. Responsabilizar-se pela veracidade das informações e documentos apresentados no procedimento.
- 6.2. A participação no presente chamamento público não gera direito à contratação, locação

imediate, pagamento, indenização ou qualquer vínculo contratual com o SAAE, possuindo caráter exclusivamente prospectivo e de levantamento de mercado para futura definição do procedimento administrativo cabível.

## **7. REQUISITOS DOS IMÓVEIS**

**7.1.** O objeto deste Termo de Referência consiste em um chamamento público para 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.

**7.2.** 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.

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

**7.3.1.** Área construída aproximadamente 145 m<sup>2</sup> ou mais;

**7.3.2.** 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;

**7.3.3.** Espaço destinado ao atendimento ao público;

**7.3.4.** 02 (dois) banheiros internos, sendo masculino e feminino;

**7.3.5.** Espaço interno destinado à área de café/cozinha, contendo pia ou lavatório e instalação elétrica adequada;

**7.3.6.** 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;

- 7.3.7. Vaga coberta para estacionamento comportando, no mínimo, 1 veículo sedan médio e 2 motocicletas da Autarquia;
- 7.3.8. Infraestrutura elétrica e hidráulica em condições adequadas de funcionamento;
- 7.3.9. 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;
- 7.3.10. Nas salas de reunião, deverá existir, no mínimo, 01 (um) ponto de tomada a cada 02 (dois) metros lineares de parede;
- 7.3.11. Cada sala deverá possuir, no mínimo, 01 (uma) tomada alta destinada à utilização de ventiladores, aparelhos de ar-condicionado ou televisores suspensos;
- 7.3.12. 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;
- 7.3.13. Condições adequadas para instalação de internet, equipamentos de informática, televisores e demais sistemas necessários ao funcionamento administrativo;
- 7.3.14. Autorização para instalação de aparelho de ar-condicionado e ventiladores;
- 7.3.15. Autorização para instalação de sistema de câmeras de monitoramento;
- 7.3.16. Autorização para instalação de cortinas ou persianas nas áreas envidraçadas;
- 7.3.17. Autorização para instalação de divisórias internas entre os ambientes de trabalho;
- 7.3.18. Estrutura adequada para instalação de sistema de exaustão na área destinada à copa/cozinha, **caso necessário**;
- 7.3.19. Condições satisfatórias de segurança, conservação e utilização;

- 7.3.20.** Localização em área urbana de fácil acesso à população e aos servidores;
- 7.3.21.** Condições de acessibilidade, incluindo acesso adequado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- 7.3.22.** Disponibilidade de infraestrutura urbana compatível com as necessidades da Administração.
- 7.4.** 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.
- 7.5.** 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 agentes 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.
- 7.6.** Assim, busca-se imóvel que proporcione melhores condições estruturais para acomodação dos servidores, organização administrativa e desenvolvimento das atividades institucionais do SAAE.

## **8. DA DOCUMENTAÇÃO**

- 8.1.1.** O **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)** não será exigido como condição para participação no Chamamento Público, devendo, contudo, ser apresentado pelo **LOCADOR** no prazo máximo de 04 (quatro) meses após a assinatura do contrato, caso o imóvel venha a ser efetivamente contratado pela Administração;
- 8.1.2.** **Comprovante de propriedade do imóvel** (matrícula atualizada, escritura, contrato de compra e venda ou outro documento hábil);
- 8.1.3.** **Certidão Negativa de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias:** Confirma que o imóvel não está envolvido em disputas judiciais;
- 8.1.4.** **Carnê de IPTU e Taxas do Imóvel:** Comprovante do IPTU do ano vigente e a

certidão de débitos municipais para garantir que não há dívidas vinculadas ao endereço;

**8.1.5. Contas de Consumo (Água, Luz e Gás):** As contas dos últimos meses devem estar quitadas para evitar corte de serviços após a sua mudança;

**8.1.6. Documento de identificação do proprietário (RG e CPF) ou contrato social/cartão CNPJ,** quando pessoa jurídica;

**8.1.7. Comprovante de endereço do proprietário;**

**8.1.8. Documento de Manifestação de Interesse** - o documento deverá conter, no mínimo, a identificação do proprietário ou representante legal, com nome completo ou razão social, CPF ou CNPJ, endereço, telefone e e-mail para contato, bem como a identificação completa do imóvel ofertado, incluindo endereço, área aproximada, descrição de suas características, valor mensal pretendido para futura locação e declaração de disponibilidade do imóvel para avaliação pela Administração. A manifestação deverá ser assinada pelo proprietário ou representante legal e acompanhada dos documentos exigidos neste Termo de Referência;

**8.1.9. Proposta contendo o valor mensal pretendido;**

**8.1.10.** Poderá ser solicitado **fotografias e planta baixa ou croqui** do imóvel.

## **9. DA INEXISTÊNCIA DE PAGAMENTO E DE OBRIGAÇÃO DE CONTRATAÇÃO**

**9.1.** O presente Chamamento Público possui caráter exclusivamente prospectivo e de levantamento de mercado, destinando-se à identificação de imóveis disponíveis e compatíveis com as necessidades da Administração para futura instalação da sede administrativa do SAAE.

**9.2.** A participação dos interessados no presente procedimento não gera qualquer direito à contratação, locação do imóvel, ressarcimento de despesas, indenização ou pagamento de qualquer natureza por parte do SAAE.

**9.3.** O credenciamento e a apresentação de imóvel no âmbito deste Chamamento Público não implicam compromisso de contratação pela Administração, que poderá, mediante análise técnica, documental, jurídica e de conveniência administrativa, decidir pela continuidade ou não do processo.

**9.4.** Após a conclusão das análises documentais e das vistorias técnicas, o SAAE avaliará a viabilidade da futura contratação, podendo instaurar procedimento licitatório, contratação direta por inexigibilidade ou, ainda, decidir pelo não prosseguimento da contratação, caso entenda não existir solução adequada ao interesse público.

**9.5.** Eventual pagamento somente ocorrerá após a formalização de futura contratação, por meio do procedimento administrativo cabível, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, do contrato a ser celebrado e da disponibilidade orçamentária da Autarquia.

## **10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**10.1.** O presente Chamamento Público possui caráter exclusivamente prospectivo, destinado à identificação e avaliação de imóveis disponíveis no mercado para futura instalação da sede administrativa do SAAE, não gerando, nesta fase, despesas decorrentes de contratação ou obrigação de pagamento por parte da Administração.

**10.2.** Em razão da inexistência de contratação neste momento, não há necessidade de reserva ou indicação específica de dotação orçamentária para a realização deste procedimento.

**10.3.** Caso seja constatada a viabilidade de futura contratação, a respectiva dotação orçamentária será devidamente indicada no processo administrativo correspondente, observadas a disponibilidade financeira e orçamentária da Autarquia e as disposições da Lei nº 14.133/2021.

**10.4.** A futura contratação, caso venha a ser formalizada, correrá à conta das dotações orçamentárias próprias do SAAE consignadas no orçamento vigente à época da contratação, as quais serão oportunamente indicadas no respectivo processo administrativo.

## **11. FISCALIZAÇÃO**

**11.1.** O procedimento de Chamamento Público será acompanhado e fiscalizado pelo SAAE, por meio dos servidores designados pela Administração, visando assegurar o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e interesse público.

**11.2.** Compete aos responsáveis pela fiscalização verificar a regularidade da documentação apresentada pelos interessados, bem como analisar a compatibilidade dos imóveis ofertados com os requisitos técnicos, estruturais e operacionais definidos neste procedimento.

**11.3.** O SAAE poderá solicitar documentos, informações ou esclarecimentos complementares aos interessados sempre que necessário para a adequada instrução do processo, devendo estes serem apresentados no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento da solicitação.

**11.4.** A análise documental, as vistorias técnicas e a emissão dos relatórios de avaliação serão realizadas pelos seguintes responsáveis:

- **Responsável pela análise e vistoria:** Gerente de Serviços Administrativos ou servidor formalmente designado pela Administração;
- **Gestor do Processo:** Diretor Executivo da Autarquia.

**11.5.** Os responsáveis pelo acompanhamento do procedimento deverão registrar em processo administrativo todas as ocorrências, diligências, análises, vistorias, pareceres e demais atos praticados durante a execução do Chamamento Público.

**11.6.** Após a conclusão das análises documentais e das vistorias técnicas, será elaborado relatório circunstanciado contendo a avaliação dos imóveis credenciados e a indicação de sua compatibilidade ou não com os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

**11.7.** Caso seja identificado apenas um imóvel apto a atender às necessidades da Administração, o relatório técnico servirá como elemento de instrução para eventual procedimento de contratação direta por inexigibilidade, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

**11.8.** Caso sejam identificados dois ou mais imóveis compatíveis com os requisitos exigidos, o relatório técnico subsidiará a decisão administrativa quanto à necessidade de instauração do procedimento licitatório cabível.

**11.9.** A fiscalização e o acompanhamento do presente Chamamento Público não geram obrigação de contratação por parte do SAAE, constituindo atividade destinada exclusivamente à prospecção de mercado e à identificação da solução mais adequada ao interesse público.

**11.10.** Ao final do procedimento, será elaborado relatório conclusivo contendo as informações necessárias para subsidiar a decisão da Administração quanto à futura contratação do imóvel destinado à sede administrativa do SAAE.

## **12. DO REAJUSTAMENTO DE PREÇO**

**12.1.** O presente Chamamento Público possui caráter exclusivamente prospectivo e não gera obrigação de contratação, locação ou pagamento por parte do SAAE, razão pela qual não há que se falar em reajustamento de preços nesta fase do procedimento.

**12.2.** Os valores eventualmente apresentados pelos interessados terão caráter meramente informativo e serão utilizados para fins de levantamento de mercado, análise de vantajosidade e definição da melhor solução para atendimento das necessidades da Autarquia.

**12.3.** Caso venha a ser formalizada futura contratação, as condições relativas ao reajustamento de preços serão estabelecidas no respectivo instrumento contratual, observando-se a legislação vigente, especialmente as disposições da Lei nº 14.133/2021.

**12.4.** A apresentação de proposta no âmbito deste Chamamento Público não assegura ao interessado qualquer direito à manutenção de valores, contratação futura ou aplicação de reajustes, ficando a Administração livre para adotar o procedimento administrativo que melhor atenda ao interesse público após a conclusão das análises técnicas e jurídicas pertinentes.

## **13. DA AMPLIAÇÃO E /OU REDUÇÃO**

**13.1.** O presente Chamamento Público possui caráter exclusivamente prospectivo e tem como objetivo identificar imóveis disponíveis no mercado que atendam às necessidades da Administração, não constituindo contratação, locação ou obrigação futura entre as partes.

**13.2.** Em razão da inexistência de contratação nesta fase, não se aplicam os institutos de ampliação ou redução quantitativa previstos para contratos administrativos.

**13.3.** Caso seja formalizada futura contratação decorrente deste procedimento, eventuais alterações contratuais relativas à ampliação, redução, prorrogação ou demais modificações serão analisadas e disciplinadas no respectivo processo administrativo e instrumento contratual, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

**13.4.** O SAAE reserva-se o direito de alterar, suspender, revogar ou anular o presente Chamamento Público, total ou parcialmente, mediante justificativa devidamente fundamentada, sem que isso gere aos participantes qualquer direito à indenização, ressarcimento ou expectativa de contratação.

## **14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**14.1.** Os participantes do presente Chamamento Público deverão agir em conformidade com os princípios da boa-fé, da legalidade, da transparência e da veracidade das informações prestadas à Administração.

**14.2.** A apresentação de documentos falsos, declarações inverídicas, informações fraudulentas ou qualquer ato destinado a induzir a Administração em erro poderá ensejar a exclusão imediata do interessado do presente procedimento, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

**14.3.** O SAAE poderá desclassificar, a qualquer tempo, o interessado que:

- Apresentar documentação falsa ou adulterada;
- Prestar informações inverídicas ou omitir informações relevantes;
- Impedir ou dificultar a realização das diligências e vistorias necessárias;
- Descumprir as condições estabelecidas neste Termo de Referência ou no Edital de Chamamento Público;
- Praticar atos que comprometam a lisura, transparência ou regularidade do procedimento.

**14.4.** A constatação de irregularidades poderá ser comunicada aos órgãos competentes para adoção das medidas administrativas, civis e penais cabíveis, nos termos da legislação vigente.

**14.5.** A aplicação das medidas previstas neste item observará o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação aplicável.

**14.6.** A exclusão ou desclassificação do interessado no âmbito deste Chamamento Público não gera direito a indenização, ressarcimento ou qualquer espécie de compensação por parte da Administração.

**14.7.** As sanções previstas neste item não afastam a possibilidade de responsabilização do interessado pelos prejuízos eventualmente causados ao SAAE ou à Administração Pública em decorrência de condutas irregulares constatadas durante o procedimento.

## **15. DO PRAZO PARA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE**

**15.1.** Os interessados deverão apresentar a Manifestação de Interesse e a documentação exigida neste Chamamento Público no prazo mínimo de 08 (oito) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à publicação do aviso de chamamento.

**15.2.** Embora a Lei Federal nº 14.133/2021 não estabeleça prazo específico para procedimentos de chamamento público destinados à prospecção de imóveis, a Administração adotará o **prazo mínimo de 08 (oito) dias úteis** para apresentação das manifestações de interesse, por analogia aos prazos mínimos previstos na legislação para procedimentos de contratação pública, observando os princípios da publicidade, isonomia, transparência, competitividade e busca da proposta mais vantajosa para a Administração.

**15.3.** Na contagem dos prazos previstos neste Chamamento Público, será excluído o dia da publicação e incluído o dia do vencimento, observando-se, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

**15.4.** Considerar-se-ão tempestivamente apresentadas as manifestações de interesse protocoladas até o horário final de expediente do último dia do prazo estabelecido neste Chamamento Público.

**15.5.** Encerrado o prazo para apresentação das manifestações de interesse, não serão recebidos novos documentos ou propostas, salvo quando solicitados pela Administração para fins de esclarecimento, complementação documental ou realização de diligências.

## **16. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**16.1.** O presente Chamamento Público tem por finalidade a prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário para possível instalação da sede administrativa do SAAE, não constituindo procedimento de contratação, locação ou geração de qualquer vínculo jurídico entre a Administração e os interessados.

**16.2.** A participação neste procedimento implica plena aceitação das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo Edital de Chamamento Público.

**16.3.** A apresentação de proposta ou manifestação de interesse não assegura ao participante qualquer direito à contratação, indenização, ressarcimento ou preferência em eventual procedimento futuro.

**16.4.** O SAAE poderá, a qualquer tempo, promover diligências, solicitar documentos complementares, esclarecimentos ou informações adicionais que julgar necessários à

adequada instrução do processo.

**16.5.** O SAAE reserva-se o direito de revogar, anular, suspender ou alterar o presente Chamamento Público, total ou parcialmente, por razões de interesse público devidamente justificadas, sem que caiba aos participantes qualquer direito a indenização ou compensação.

**16.6.** Os imóveis apresentados serão submetidos à análise documental e vistoria técnica, visando verificar a compatibilidade com os requisitos mínimos estabelecidos pela Administração.

**16.7.** A aprovação documental ou a realização de vistoria não implica aprovação definitiva do imóvel nem obrigação de futura contratação por parte da Autarquia.

**16.8.** Concluídas as análises técnicas e documentais, será elaborado relatório circunstanciado contendo as conclusões da Administração quanto às opções disponíveis no mercado e à viabilidade de futura contratação.

**16.9.** Caso seja identificado apenas um imóvel apto a atender às necessidades da Autarquia, o relatório técnico poderá subsidiar eventual procedimento de contratação direta por inexigibilidade, observadas as exigências da Lei nº 14.133/2021.

**16.10.** Caso sejam identificados dois ou mais imóveis aptos a atender às necessidades da Administração, o SAAE poderá adotar o procedimento licitatório que entender mais adequado, observadas as disposições legais aplicáveis.

**16.11.** Os casos omissos serão analisados e decididos pela Administração do SAAE, observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e interesse público, bem como as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

**16.12.** Todas as comunicações e solicitações relacionadas ao presente Chamamento Público poderão ser realizadas por meio dos canais oficiais do SAAE, incluindo correspondência eletrônica, ofícios, notificações ou outros meios formalmente admitidos pela Administração.

**16.13.** O resultado deste Chamamento Público terá caráter meramente informativo e servirá como instrumento de apoio à tomada de decisão da Administração quanto à futura contratação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa do SAAE.

## **17. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA**

**17.1.** A(s) proposta(s) deverá(ão) ter validade de, no mínimo, 12 (doze) meses, contados da



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](http://www.saaecarmodeminas.mg.gov.br)

data da sua apresentação.

**Carmo de Minas-MG, 28 de maio de 2026.**

---

**Maria Carolina de Oliveira**  
**Gerente de Serviços Administrativos**  
**SAAE CARMO DE MINAS**

---

**Ana Clara Gonçalves dos Santos**  
**Assistente Administrativo**  
**SAAE CARMO DE MINAS**

**SAAE**  
**CARMO DE MINAS-MG**

