



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Praça Padre José Machado Nº639 – A – Telefax: (38)3420-0012

CEP 39.120-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS

e-mail: camaravereadoresgouveia@gmail.com

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025

Manifestação de Interesse para Apresentação de Propostas de Venda de Imóvel para Construção da Sede Própria da Câmara Municipal de Gouveia/MG

A **Câmara Municipal de Gouveia/MG**, por meio de seu Presidente, **Cassiano Ricardo Dória de Azevedo**, torna público o presente **Chamamento Público** destinado a identificar imóveis urbanos disponíveis para venda no município de Gouveia/MG que possam atender às necessidades institucionais deste Poder Legislativo, para a construção da futura Sede própria, com vistas a subsidiar futuro processo de **contratação direta por inexigibilidade**, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Este chamamento atende ao entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União (TCU) de que, antes da aquisição direta de imóvel, a Administração deve buscar alternativas disponíveis no mercado, demonstrando a compatibilidade de preços, a existência de opções e a eventual inviabilidade de competição.

1. DO OBJETO

O presente chamamento tem por objeto a identificação de potenciais vendedores de imóveis urbanos situados no Município de Gouveia/MG que possam atender às necessidades de instalação da futura Sede Própria da Câmara Municipal, observadas as condições mínimas descritas neste Chamamento Público.

2. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

Os imóveis apresentados deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

2.1. Localização:

- Situado no perímetro urbano do Município de Gouveia/MG;
- Preferencialmente em área central, de fácil acesso ao público, servidores e veículos oficiais;



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Praça Padre José Machado Nº639 – A – Telefax: (38)3420-0012

CEP 39.120-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS

e-mail: camaravereadoresgouveia@gmail.com

- Dotado de infraestrutura urbana básica (água, energia, esgoto, iluminação pública e acesso pavimentado).

2.2. Características mínimas:

- Terreno com dimensões adequadas ao funcionamento administrativo do Poder Legislativo, com tamanho igual ou maior que 450m²;
- Imóvel regularizado, com matrícula individual emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Imóvel livre de ônus, gravames, penhoras ou litígios;
- Comporte futura construção da Sede própria da Câmara.

3. DA DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA PELOS INTERESSADOS

3.1. Os interessados em manifestar intenção de venda deverão apresentar, no ato da entrega da proposta, a seguinte **documentação mínima**, em cópias legíveis em formato digital ou impresso:

a) Proposta de venda, contendo obrigatoriamente:

1. Endereço completo e identificação clara do imóvel ofertado;
2. Valor total pretendido para a venda;
3. Condições de pagamento propostas (à vista, parcelado, prazo, descontos etc.);
4. Indicação de eventuais benfeitorias que estejam incluídas no valor apresentado;

b) Identificação do(s) proprietário(s) do imóvel:

1. Nome completo ou razão social;
2. CPF ou CNPJ;
3. Endereço completo;
4. Telefone(s) e e-mail para contato;
5. Em caso de pessoa jurídica, contrato social ou estatuto atualizado e documentos dos representantes legais.

c) Matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, contendo toda a cadeia dominial e eventuais averbações;



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Praça Padre José Machado Nº639 – A – Telefax: (38)3420-0012

CEP 39.120-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS

e-mail: camaravereadoresgouveia@gmail.com

d) Certidão atualizada de ônus reais, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, demonstrando a inexistência de gravames, penhoras, indisponibilidades ou restrições de transferência;

e) Comprovante de endereço e identificação do imóvel, podendo ser:

1. Carnê ou guia atual do IPTU;
2. Planta, croqui, mapa ou inscrição imobiliária municipal;
3. Qualquer documento que permita a correta identificação da localização e dimensões do imóvel;

f) Fotografias recentes, internas e externas, que permitam a análise preliminar das condições estruturais, de conservação, acesso e entorno do imóvel;

g) Informações adicionais relevantes, tais como:

1. Descrição das benfeitorias existentes;
2. Características do terreno (dimensões, topografia, testada, confrontações etc.);
3. Estado geral de conservação;
4. Infraestrutura urbana disponível (água, energia, esgoto, pavimentação etc.);
5. Indicação de ocupações, arrendamentos ou eventuais terceiros no local, se houver;
6. Outras informações relevantes.

h) Outros documentos complementares, caso existam, que auxiliem na avaliação técnica, jurídica e administrativa do imóvel.

4. DA FORMA E DO PRAZO DE APRESENTAÇÃO

4.1. As manifestações de interesse e documentação deverão ser apresentadas:

LOCAL: Setor de Protocolo da Câmara Municipal de Gouveia
Praça Padre José Machado, nº 639-A – Centro – Gouveia/MG

PRAZO: até o dia **15/12/2025**, no horário de expediente.

ALTERNATIVAMENTE, poderão ser enviadas ao e-mail institucional:
camaravereadoresgouveia@gmail.com

5. DA NATUREZA DO CHAMAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Praça Padre José Machado Nº639 – A – Telefax: (38)3420-0012

CEP 39.120-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS

e-mail: camaravereadoresgouveia@gmail.com

5.1. O presente chamamento não constitui licitação, tampouco implica obrigação de compra, contratação ou seleção automática do imóvel apresentado.

5.2. Trata-se de procedimento preparatório destinado a:

- identificar alternativas disponíveis no mercado;
- avaliar compatibilidade de preços;
- fundamentar tecnicamente eventual inexigibilidade de licitação, caso se comprove a inviabilidade de competição.

5.3. A participação neste chamamento não gera direito adquirido ou expectativa de contratação pelo Poder Legislativo.

6. DA ANÁLISE DAS MANIFESTAÇÕES

6.1. As propostas e documentações apresentadas serão analisadas por equipe designada pela Câmara Municipal, observando critérios técnicos, jurídicos, administrativos e econômicos, considerando, entre outros, os seguintes aspectos:

a) Adequação às necessidades institucionais

- Compatibilidade do imóvel com as finalidades administrativas da construção da futura Sede Própria da Câmara Municipal;
- Potencial de uso;
- Capacidade do imóvel de comportar ambientes administrativos, áreas de atendimento ao público, estacionamento, etc.

b) Regularidade jurídica, fiscal e registral

- Situação dominial comprovada por matrícula atualizada;
- Ausência de litígios, penhoras, restrições de transferência, hipotecas ou ônus reais;
- Conformidade de uso e ocupação do solo com a legislação municipal vigente;
- Existência de inscrição imobiliária e regularidade junto ao cadastro municipal.

c) Viabilidade técnica de uso



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Praça Padre José Machado Nº639 – A – Telefax: (38)3420-0012

CEP 39.120-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS

e-mail: camaravereadoresgouveia@gmail.com

- Avaliação preliminar das condições físicas do imóvel para uso institucional;
- Existência de infraestrutura básica (água, energia, esgoto, acesso pavimentado etc.);

d) Condições estruturais e localização

- Localização estratégica em relação ao fluxo urbano, acessibilidade ao público e segurança;
- Potencial de visibilidade, facilidade de acesso e proximidade de serviços essenciais;
- Topografia e características físicas do lote.

e) Compatibilidade inicial de preços

- Coerência do valor proposto com os padrões de mercado local;
- Viabilidade de realização de avaliação técnica posterior para subsidiar decisão;
- Possibilidade de negociação futura, se autorizado pela legislação.

f) Completude e consistência da documentação

- Entrega de toda a documentação exigida no edital;
- Autenticidade, clareza e congruência das informações apresentadas;
- Suficiência dos elementos fornecidos para análise técnica inicial.

6.2. Após a análise preliminar, os imóveis que atenderem às condições mínimas estabelecidas poderão ser submetidos às seguintes etapas complementares:

a) Vistoria técnica in loco

- Verificação física do imóvel por servidores ou profissionais designados;
- Levantamento das reais condições topográficas e de acesso;
- Registro fotográfico e elaboração de relatório de vistoria.

b) Parecer técnico de avaliação imobiliária

- Elaboração de laudo de avaliação por profissional habilitado (CNAI/CRECI), conforme normas da ABNT;
- Determinação do valor de mercado do imóvel, considerando terreno e localização;
- Indicação da adequação do preço proposto às condições reais de mercado.



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Praça Padre José Machado Nº639 – A – Telefax: (38)3420-0012

CEP 39.120-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS

e-mail: camaravereadoresgouveia@gmail.com

c) Estudos comparativos e análise de vantajosidade

- Pesquisa de mercado local para verificação de alternativas semelhantes;
- Comparação técnica entre os imóveis apresentados;
- Fundamentação da escolha administrativa, visando subsidiar futura contratação direta, caso configurada a inviabilidade de competição.

7. DA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA

7.1. Concluída a análise das manifestações recebidas no presente Chamamento Público, e observados os elementos técnicos, jurídicos e administrativos apurados, poderá ser instaurado processo de contratação direta por inexigibilidade, desde que demonstrada, de forma motivada, uma ou mais das seguintes situações:

a) Existência de um único imóvel apto ao atendimento da necessidade pública

Quando, entre as alternativas apresentadas, apenas um imóvel revelar-se capaz de atender plenamente às exigências funcionais, administrativas, técnicas e estruturais necessárias à instalação da Sede Própria da Câmara Municipal.

b) Configuração da singularidade do imóvel escolhido

Quando se verificar, mediante análise motivada, que determinado imóvel apresenta características específicas, incomuns ou insubstituíveis, que o tornam a única solução eficaz para o atendimento do interesse público (art. 74, V).

c) Comprovação da inviabilidade de competição

Quando restar demonstrado que, apesar da publicidade do presente chamamento:

- não houve outras manifestações válidas;
- as alternativas apresentadas não atendem às necessidades institucionais; ou
- as propostas apresentadas não possuem condições mínimas técnicas, jurídicas, estruturais ou econômicas, resultando, portanto, na impossibilidade prática de competição.

d) Atendidas as exigências estabelecidas no §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021

Nos casos de aquisição de imóvel, a Administração deverá comprovar:

- a **necessidade** da aquisição;



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

Praça Padre José Machado Nº639 – A – Telefax: (38)3420-0012

CEP 39.120-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS

e-mail: camaravereadoresgouveia@gmail.com

- a adequação da solução frente às alternativas existentes;
- a compatibilidade do preço com o valor de mercado, mediante laudo de avaliação técnica elaborado por profissional habilitado;
- a motivação da escolha do imóvel, devidamente fundamentada nos autos.

7.2. A decisão quanto à escolha do imóvel e a consequente instauração de processo de contratação direta caberá exclusivamente à Câmara Municipal de Gouveia/MG, observados os princípios da legalidade, transparência, motivação, economicidade e interesse público.

8. DA PUBLICIDADE DO EDITAL

Este edital será publicado:

- no sítio eletrônico da Câmara Municipal;
- no quadro de avisos da Câmara.

9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. A Câmara Municipal poderá, a qualquer tempo, revogar ou anular este chamamento, parcial ou totalmente, por razões de interesse público ou por ilegalidade.

9.2. Informações adicionais poderão ser solicitadas pela Administração a qualquer interessado.

Gouveia/MG, 03 de dezembro de 2025.

Cassiano Ricardo Dória de Azevedo

Presidente da Câmara Municipal de Gouveia/MG