



Instituto de Desenvolvimento do
Norte e Nordeste de Minas Gerais

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

IDENE INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DO NORTE E NORDESTE DE MINAS GERAIS

Gerência de Logística e Aquisições

Processo SEI nº 2420.01.0000409/2026-65

**INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DO NORTE E NORDESTE DE MINAS GERAIS
- IDENE**

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

(LOCAÇÃO DE IMÓVEL)

CHAMAMENTO PÚBLICO – Nº 001/2026		
CONTRATANTE:	INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DO NORTE E NORDESTE DE MINAS GERAIS - IDENE	
OBJETO:	Locação de Imóvel para funcionamento do Escritório da Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros	
DIVULGAÇÃO DO EDITAL:	INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DO NORTE E NORDESTE DE MINAS GERAIS - http://www.idene.mg.gov.br Portal de Compras do Estado de Minas Gerais - http://compras.mg.gov.br/	
DATA DE ENVIO DAS PROPOSTAS	HORÁRIO DA ABERTURA	HORÁRIO DO ENCERRAMENTO
13/04/2026 a 07/05/2026	08:00 hora(s)	17:00 hora(s)

SUMÁRIO

1. OBJETO
2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO
3. DO FUNDAMENTO LEGAL
4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL
5. DO LEIAUTE
6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA
7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL
9. DA FISCALIZAÇÃO E DO ACOMPANHAMENTO
10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO
11. DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO
12. DO PAGAMENTO
13. ANEXOS

1. OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Montes Claros/MG, com vistas à futura locação de imóvel urbano (Comercial ou Residencial) para instalação do Escritório da Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital e 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 locação em questão, tem por objetivo estabelecer sede ao escritório regional do Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais, que sediará a Diretoria Regional Norte, bem como a Coordenação Regional de Montes Claros, visando assim o atendimento de representantes das Organizações Sociais Civas e também de autoridades do executivo e legislativo, das esferas municipais e estaduais, principalmente. É válido a ressalva que atualmente a Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros, já compartilham o mesmo imóvel, contudo observado as atuais condições contratuais do imóvel, conclui-se após pesquisa de mercado, foram encontrados imóveis com melhores condições de locação do imóvel (como amplitude da área total, garagem e economia), tornando deste modo, a presente contratação como vantajosidade para a Administração Pública.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

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

3.2. 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;

3.3. O Decreto Estadual nº 46.467 de 28 de março de 2014, que dispõe sobre a gestão de imóveis patrimoniais no âmbito da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional;

3.4. O Decreto Estadual nº 48.938 de 7 de novembro de 2024 que dispõe sobre os critérios e práticas para a promoção do desenvolvimento sustentável nas licitações e contratações realizadas pelos órgãos e pelas entidades da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo;

3.5. No que couber, 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.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam dos Anexos I – Termo de Referência.

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, até no máximo 60 dias após a assinatura do contrato.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação vigente.

5. DO LEIAUTE

5.1. O locador deverá fornecer, junto à proposta, planta baixa do imóvel contendo as seguintes informações:

- 5.1.1. compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- 5.1.2. localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico;
- 5.1.3. localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos, copa e garagem, entre outras informações complementares.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às **17h, horário de Brasília, do dia 07/05/2026**, pelo e-mail: leandro.freire@idene.mg.gov.br ou entregue no endereço: Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves Rodovia Papa João Paulo II, 4.000, Edifício Gerais, 8º andar, Bairro Serra Verde - CEP: 31630-901, **com o título - "Proposta para locação de imóvel - chamamento público"**, aos cuidados de Leandro de Freitas Freire.

6.2. Não será considerada proposta enviada/entregue após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meio que não esteja previsto. Atrasos decorrentes do envio pelos correios não serão aceitos.

6.3. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada, desde que faça a alteração no mesmo e-mail de envio da proposta inicial, garantindo a integridade das informações.

6.4. A proposta deverá ser apresentada em PDF, consolidando em um único arquivo todos os anexos pertinentes, conforme indicado no Modelo disponível neste Edital, no Anexo III.

6.5. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal, sendo apresentada a procuração e documentos pessoais do procurador anexos a proposta.

6.6. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.7. 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 dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado no o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.8. Nas análises das propostas ofertadas a comissão ou área demandante poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento das condições dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.9. As propostas serão analisadas em 2 (duas) etapas distintas e subsequentes:

6.9.1. ETAPA 1: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando do envio da proposta, constantes nos Anexos I e II deste Edital, **de caráter eliminatório**;

6.9.2. ETAPA 2: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da entrega definitiva do imóvel de imediato, Anexo II deste Edital, **de caráter eliminatório**;

6.10. O resultado do chamamento será publicado no sítio eletrônico do Portal de Compras do Estado de Minas Gerais.

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 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 a Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros, 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 a Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros, o 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 imediatamente após a assinatura do contrato, ressalvadas adaptações necessárias até o prazo máximo de 60 dias corridos.

7.6. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso da Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros.

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

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

7.7.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

7.7.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

7.7.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

7.7.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;

7.7.6. 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;

7.7.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato e proprietário, caso sejam pessoas distintas;

7.7.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

7.7.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

7.7.10. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU/TCRS e ITBI (transmissão inter vivos);

7.7.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;

7.7.12. Planta baixa do imóvel;

7.7.13. outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.8. 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 Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros.

7.9. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel o seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.10. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.11. 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. Após a assinatura do contrato de locação, no âmbito do processo licitatório aplicável, será solicitado o cumprimento das formalidades necessárias para a entrega do imóvel, conforme estabelecido no edital.

8.2. O imóvel deverá ser provisoriamente disponibilizado, mediante o fornecimento das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar da Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros.

8.3. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos nos Anexos I (Termo de Referência) e II (Quadro dos requisitos do imóvel) deste Edital e na proposta da proponente.

8.4. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.2 e 8.3 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. DA FISCALIZAÇÃO E DO ACOMPANHAMENTO

9.1. A Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros/IDENE 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 Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros/IDENE, 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 pelo órgão ou entidade pública, 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 pelo órgão ou entidade pública, 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 pelo órgão ou entidade pública, 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 inicial de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogado na forma da lei.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso da Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros, precedido de vistoria do imóvel.

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5. 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 do Estado de Minas Gerais, para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. A Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros/IDENE pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU/TLRS, água 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:

- 13.1.1. Anexo I - Termo de Referência;
- 13.1.2. Anexo II - Quadro de requisitos do imóvel;
- 13.1.3. Anexo III - Modelo de Credencial;
- 13.1.4. Anexo IV - Modelo de Proposta.

Ludmila Scorsulini Peres

Diretora de Planejamento, Gestão e Finanças

INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DO NORTE E NORDESTE DE MINAS GERAIS - IDENE



Documento assinado eletronicamente por **Ludmila Scorsulini Peres, Diretora de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 10/04/2026, às 13:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **136817384** e o código CRC **C0B64FA8**.

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO
(Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação de imóvel em
Montes Claros/MG)

Chamamento Público nº 01/2025

DATA	ÓRGÃO/ENTIDADE SOLICITANTE	NÚMERO DA UNIDADE DE COMPRA
05/03/2026	Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais	2421020

RESPONSÁVEL PELA SOLICITAÇÃO	SUPERINTENDÊNCIA OU DIRETORIA OU UNIDADE ADMINISTRATIVA
Nome: Wendel Pereira de Souza E-mail: wendel.souza@idene.mg.gov.br Nome: Juan Pablo Moreira Da Silva E-mail: juan.silva@idene.mg.gov.br	IDENE/DRNORT IDENE/DRNORT/CRMOC

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a realização do Chamamento Público para a prospecção do mercado imobiliário em Montes Claros/MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Diretoria do Norte e Coordenação Regional de Montes Claros, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste documento.

1.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação aos padrões exigidos neste Edital e Anexos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida na data da assinatura do contrato ou em caso de adaptações necessárias até o prazo de 60 (sessenta) dias corridos.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação em questão, tem por objetivo estabelecer sede ao escritório regional do Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais, que sediará a Diretoria Regional Norte, bem

como a Coordenação Regional de Montes Claros, visando assim o atendimento de representantes das Organizações Sociais Civas e também de autoridades do executivo e legislativo, das esferas municipais e estaduais, principalmente. É válido a ressalva que atualmente a Diretoria Regional e Coordenação de Montes Claros, já compartilham o mesmo imóvel, contudo observado as atuais condições contratuais do imóvel, conclui-se após pesquisa de mercado, foram encontrados imóveis com melhores condições de locação do imóvel (como amplitude da área total, garagem e economia), tornando deste modo, a presente contratação como vantajosidade para a Administração Pública.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O objeto da contratação é a locação de um imóvel para a instalação do Escritório Regional da Diretoria do Norte e Coordenação Regional de Montes Claros, localizada no município de Montes Claros/MG. Para atender a essa necessidade, é essencial que a solução selecionada cumpra com uma série de requisitos indispensáveis, de forma a garantir que a escolha seja vantajosa e alinhada à demanda apresentada.

3.2. Para atender à demanda, é essencial que o imóvel esteja localizado em uma área central ou de fácil acesso à população local e regional, preferencialmente próximo ao transporte público. O imóvel deve possuir características mínimas que assegurem a continuidade e a qualidade dos serviços prestados, sem prejuízo à operação. Essas características serão detalhadas ao longo deste documento e no Anexo II - Quadro dos requisitos do imóvel.

3.3. Quanto à iluminação, o imóvel deve estar localizado em uma área com boa iluminação pública e afastado de vias ou acessos sem iluminação adequada.

3.4. O imóvel deve estar situado em local com passeios públicos em boas condições, garantindo o trânsito seguro de pessoas, especialmente com deficiência (PCD). O local deve assegurar acessos desimpedidos, sem conflitos entre áreas de pedestres e veículos. Além disso, o acesso ao interior da edificação deve ser livre de barreiras arquitetônicas e obstáculos, com presença de rampas, corrimãos e guarda-corpos (caso necessário). Todas essas medidas devem estar em conformidade com a norma ABNTNBR-9050 que trata sobre acessibilidade a edificações.

3.5. No que se refere às características arquitetônicas, o imóvel deve possuir área útil dimensionada conforme a projeção de demanda, atendendo plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital. A estrutura deve estar em boas condições de conservação e ser adequada para suportar os esforços previsíveis. Formatos irregulares, com ângulos não ortogonais ou recortes excessivos, serão aceitos desde que não comprometam a eficiência do ambiente. Em caso de patologias estruturais, a locadora será responsável por emitir parecer técnico de avaliação da estrutura, elaborado por profissional habilitado e credenciado em conselho específico.

3.6. O imóvel deverá oferecer conforto térmico e acústico, com instalações que cumpram as normas legais específicas, incluindo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) vigente, conforme a legislação vigente no Estado, especialmente o Decreto Estadual nº 47.998/2020 e suas alterações, que regulamentam a Lei nº 14.130/2001 e garantem que edificações de uso coletivo estejam adequadas às normas de segurança, protegendo a integridade dos usuários e do patrimônio.

3.7. É importante que o imóvel a ser locado permita adaptações. Nesse contexto, foi definido que o imóvel deverá ter uma área mínima construída de 400 m² com no mínimo, 4 (quatro) banheiros de uso público, 5 (cinco) cômodos para abrigar a área administrativa, 1 (um) cômodo para gabinete da Diretoria, 1 (um) cômodo para almoxarifado e arquivo, 1 (um) cômodo para sala de reuniões, um espaço para refeitório e uma área de serviço com tanque. Em todas as repartições deverá ter tomadas para computadores e ventiladores e também cabeamento para telefone fixo e internet. O imóvel deve possuir garagem (de preferência coberta), com portões largos, com capacidade para, no mínimo, 2 dois veículos de médio porte (tipo caminhonete cabine dupla).

3.8. O imóvel deve possuir boa ventilação e circulação de ar em todos os cômodos.

3.9. Além disso, devem ser considerados os seguintes pontos:

3.9.1. O imóvel deve estar livre de trincas ou fissuras que comprometam a segurança estrutural, bem como de anomalias nas paredes que possam indicar problemas de estabilidade.

3.9.2. O imóvel deve possuir janelas, portas e fechaduras em perfeito estado de funcionamento.

3.9.3. Os sistemas elétrico, hidráulico e demais instalações prediais devem estar em perfeito funcionamento, seguindo todas as normas técnicas e legais aplicáveis.

3.9.4. O imóvel deve estar completamente livre, desembaraçado e desimpedido na data da celebração do contrato de locação.

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.

4.2. Após a avaliação do imóvel ofertado e sua eventual aceitação pelo órgão público proponente, será elaborado o correspondente parecer técnico de avaliação pelo referido Órgão. Em seguida, será definida a modalidade licitatória mais adequada para a contratação. Após a devida instrução processual, serão emitidas a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, a autorização para a contratação e demais documentos necessários, em conformidade com as exigências legais aplicáveis.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Diretoria do Norte e Coordenação Regional de Montes Claros, 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 a Diretoria do Norte e Coordenação Regional de Montes Claros, 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. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento.

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

6.3. O julgamento das propostas será feito com base:

6.3.1. Serão aceitas apenas propostas que comprovem o cumprimento dos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme as especificações descritas no item 3 deste instrumento, bem como as exigências mínimas deste Termo de Referência e as especificações contidas no Edital e no Anexo II - Quadro dos requisitos do imóvel. Para validação e aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta baixa do imóvel que deve estar de acordo com o item 7 deste Termo de Referência, também indicado no item 5 do Edital e a cópia do registro do imóvel;

6.3.2. Durante a análise das propostas, poderão ser solicitados documentos complementares, bem como realizadas diligências adicionais para garantir amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta. O prazo para retorno das diligências será de 03 (três) dias úteis, contados a partir da data da solicitação, salvo justificativa devidamente fundamentada.

7. DO LEIAUTE

7.1. O locador deverá fornecer, junto à proposta, planta baixa do imóvel contendo as seguintes

informações:

- 7.1.1. compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- 7.1.2. localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico;
- 7.1.3. localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos, copa e garagem, entre outras informações complementares.

8. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

8.1. Além da documentação referente à proposta comercial, os seguintes documentos também devem ser enviados juntamente com a proposta:

- 8.1.1. Comprovação da regularidade do imóvel;
- 8.1.2. Comprovante de Regularidade da Edificação (Habite-se ou Certidão de Conclusão da Obra);
- 8.1.3. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- 8.1.4. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 8.1.5. Declaração de inexistência de impedimentos de ordem jurídica;
- 8.1.6. Planta baixa do imóvel e cópia do registro do imóvel;
- 8.1.7. Certidão de Inteiro Teor do Imóvel ou Certidão de Matrícula atualizada;
- 8.1.8. Justificativa: Documento oficial emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis que comprova a propriedade e a regularidade registral do imóvel, conforme disposto nos artigos 221 e 222 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). A exigência garante que o proponente possui legitimidade para disponibilizar o imóvel para locação, prevenindo litígios e assegurando a regularidade da contratação.
- 8.1.9. Guia de IPTU/TCRS recente;
- 8.1.10. Justificativa: Documento que atesta a regularidade fiscal do imóvel perante o município, conforme estabelecido no Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966, artigos 29 e 34). A exigência visa garantir que não há pendências tributárias que possam comprometer a formalização do contrato de locação, bem como assegurar a conformidade com os princípios da moralidade e da regularidade fiscal exigidos pela Administração Pública.
- 8.1.11. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), vigente;
- 8.1.12. Regularidade fiscal e tributária do locador;
- 8.1.13. Cópia do RG e CPF do titular do imóvel e, se aplicável, do procurador responsável pela assinatura do contrato;
- 8.1.14. Nos casos em que houver procurador, deve ser enviada a procuração para administração do imóvel, acompanhada da cópia do RG e CPF do titular e do procurador;
- 8.1.15. Certificado de Regularidade do FGTS, se pessoa jurídica;
- 8.1.16. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, se pessoa jurídica;
- 8.1.17. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se aplicável;
- 8.1.18. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Municipal;
- 8.1.19. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Estadual;
- 8.1.20. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- 8.1.21. Consulta ao Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) – Portal da Transparência;

8.1.22. Verificação no Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal (CADIN).

9. PRAZOS

9.1. O contrato decorrente da locação terá vigência de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogado na forma da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

9.2. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Diretoria do Norte e Coordenação Regional de Montes Claros, precedido de vistoria do imóvel.

9.3. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida na data da assinatura do contrato ou em caso de adaptações necessárias até o prazo de 60 (sessenta) dias corridos.

9.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

9.5. 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.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no item 3 deste Termo de Referência e no Anexo II.

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

Juan Pablo Moreira da Silva

Masp: 1633654-7

Responsável pela Elaboração

Wendel Pereira de Souza

Masp: 1496031-4

Responsável pela Aprovação



Documento assinado eletronicamente por **Juan Pablo Moreira da Silva**, **Servidor(a) Público(a)**, em 10/04/2026, às 11:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Wendel Pereira de Souza**, **Diretor Regional**, em 10/04/2026, às 11:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **136816208** e o código CRC **CD8766FF**.

Referência: Processo nº 2420.01.0000409/2026-65

SEI nº 136816208

Anexo nº II - QUADROS DOS REQUISITOS DO IMÓVEL/IDENE/GLA/2026

PROCESSO Nº 2420.01.0000409/2026-65

ANEXO II - QUADROS DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1. REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

1.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais - IDENE, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum
2	Preço total da proposta de locação
3	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil mínima de 250 metros quadrados.
4	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
5	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) concessionárias de telefonia e dados; c) saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana.
6	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos ou risco mínimo, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
7	O imóvel deve estar localizado em área urbana e segura na região central do município, de forma a ser econômica e tecnicamente viável a efetivação da locação, com facilidade de acesso ao público externo.

8	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades
9	O imóvel deve possuir, pelo menos, no mínimo, 4 (quatro) banheiros de uso público, 5 (cinco) cômodos para abrigar a área administrativa, 1 (um) cômodo para gabinete da Diretoria, 1 (um) cômodo para almoxarifado e arquivo, 1 (um) cômodo para sala de reuniões, um espaço para refeitório e uma área de serviço com tanque. Em todas as repartições deverá ter tomadas para computadores e ventiladores e também cabeamento para telefone fixo e internet.
10	Declaração que concluirá as adequações necessárias até o limite máximo de 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura do contrato.
11	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para quem assina a proposta
12	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e à Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS)
13	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato
14	Certidão negativa de débito emitida pela Cemig e pela Copasa.
15	AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros)
16	O Imóvel pode ser residencial, caso evite o pagamento de demais taxas

2. REQUISITOS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL E ADJACÊNCIAS

2.1. De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes classificados após a etapa 1, as propostas deverão conter as seguintes informações, considerando o prazo definitivo para a ocupação do imóvel, para análise de caráter eliminatório:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1	O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas/objetos, pessoas, pendências judiciais e/ou extrajudiciais e documentais na data da celebração do contrato de locação.
2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas,
3	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras)
4	O piso deve ter boa resistência.
5	Os forros/lajes devem ser pintados e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

6	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
7	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
8	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
9	O imóvel deve possuir as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios.
10	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas. Caso essas não sejam satisfatórias, é imprescindível garantir condições mínimas de conforto aos funcionários e/ou usuários do local, por meio de iluminação artificial e climatização adequadas em todos os ambientes.
11	O imóvel deve possuir boa ventilação e circulação de ar em todos os cômodos, caso não tenha, deverá possuir sistema de ar condicionado com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado.
12	O imóvel deve contar com banheiros (feminino, masculino e com acessibilidade para PNE). Os banheiros feminino e masculino deverão ter, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário e 1 (uma) pia/cuba com torneira em cada um. Devem estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
13	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
14	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
15	O imóvel deve possuir garagem (de preferência coberta), com portões largos, com capacidade para, no mínimo, 2 dois veículos de médio porte (tipo caminhonete cabine dupla)
16	O imóvel deve contar com instalações de telecomunicações (telefonia e internet) em todos os cômodos.
17	O imóvel deve possuir janelas, portas e fechaduras em perfeito estado de funcionamento.
18	O imóvel deverá ter um tanque com torneira em bom estado de funcionamento.
19	A sala de reunião deverá ter espaço para comportar uma mesa com no mínimo 15 (quinze) cadeiras.

20	A cozinha/copa deverá ser equipada com pia, torneira, tomadas de energia (110V) e espaço suficiente para a instalação de geladeira, fogão, bebedouro e forno de micro-ondas;
21	O Imóvel deverá possuir sistema de segurança (câmeras, serpentinas, alarmes...)
22	O Imóvel deverá possuir acessibilidade;



Documento assinado eletronicamente por **Juan Pablo Moreira da Silva**, **Servidor(a) Público(a)**, em 10/04/2026, às 11:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Wendel Pereira de Souza**, **Diretor Regional**, em 10/04/2026, às 11:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **136815977** e o código CRC **124FA833**.

Anexo nº III - MODELO DE CREDENCIAL/IDENE/GLA/2026

PROCESSO Nº 2420.01.0000409/2026-65

ANEXO III - MODELO DE CREDENCIAL

Ao Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais - IDENE

Gerência de Logística e Aquisições - GLA

Endereço: Rodovia Papa João Paulo II, nº 4.001- Ed. Gerais- 8º andar - Serra Verde, na cidade de Belo Horizonte/MG - CEP 31.630-901.

O(A).....(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a), CNPJ/CPF nº, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a)....., portador(a) da cédula de identidade nº* e do CPF nº, para na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais - IDENE, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Montes Claros/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de seu Escritório Regional, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

**Registre-se que os dados pessoais, notadamente alusivos a identificação da numeração da CI e CPF, conforme Parecer n. 4/2022/CNMLC/CGU/AGU, deverão ser anonimizados quando da publicação no PNCP.*



Documento assinado eletronicamente por **Ludmila Scorsolini Peres, Diretora de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 10/04/2026, às 13:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **136816638** e o código CRC **8848E6FC**.

Anexo nº IV - MODELO DE PROPOSTA/IDENE/GLA/2026

PROCESSO Nº 2420.01.0000409/2026-65

ANEXO IV - MODELO DE PROPOSTA

Ao Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais - IDENE

Gerência de Logística e Aquisições - GLA

Endereço: Rodovia Papa João Paulo II, nº 4.001- Ed. Gerais- 8º andar - Serra Verde, na cidade de Belo Horizonte/MG - CEP 31.630-901.

Apresentamos ao Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais - IDENE, proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Montes Claros/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Escritório Regional, nos seguintes termos:

a) _____ dados _____ do
imóvel: _____
;

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: _____ na data da assinatura do Contrato;

c) total da área privativa: (_____) metros quadrados;

d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_____) metros quadrados;

e) valor mensal do aluguel: R\$ _____ (_____);

f) valor mensal do condomínio: R\$ _____
(_____); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

g) valor do IPTU/TLRS: R\$ _____
(_____);

h) Garagem: (_____) vagas privativas.

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível ao Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais - IDENE, conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial na data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa

inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

dias) Validade da proposta: _____ (_____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da Empresa

Razão Social:

CNPJ (MF) n°:

Inscrição Estadual n°:

Inscrição Distrital n°:

Endereço:

Cidade:

UF:

Telefone / E-mail:

Dados Bancários:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato

Nome:

CPF:

Cargo/Função:

CI:

Órgão Expedidor:

Nacionalidade:

Estado Civil:

Endereço:

Cidade:

UF:

Telefone / E-mail:

ANEXOS:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação);
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários;
- d) registro fotográfico das áreas construídas, incluindo imagens que permitam a avaliação detalhada do imóvel.



Documento assinado eletronicamente por **Ludmila Scorsulini Peres, Diretora de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 10/04/2026, às 13:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **136816758** e o código CRC **E4F038CB**.

Referência: Processo nº 2420.01.0000409/2026-65

SEI nº 136816758

Anexo nº V - Termo de Recebimento Definitivo/IDENE/GLA/2026

PROCESSO Nº 2420.01.0000409/2026-65

ANEXO V - TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO

1. IDENTIFICAÇÃO

Contrato nº	XXXXXXXX/2026
Período de Vigência	12 meses
Endereço do Imóvel	XXXXXXXX
Objeto:	Locação de imóvel para instalação da Diretoria do Norte e Coordenação Regional de Montes Claros
Valor do Imóvel	R\$ XXXXX,XX
Contratante	Instituto de Desenvolvimento do Norte e Nordeste de Minas Gerais
Contratada	xxxxx
Data da Entrega	xx/xx/xxxx
Data do Recebimento	xx/xx/xxxx
Finalidade	Instalação da Diretoria do Norte e Coordenação Regional de Montes Claros
Unidade Beneficiária	Diretoria do Norte e Coordenação Regional de Montes Claros
Natureza do Imóvel (Comercial ou Residencial)	XXXXXXXX

2. TERMOS

- 2.1. Por este instrumento, em caráter definitivo, atestamos que o imóvel acima identificado foi devidamente entregue/recebido e atende às exigências especificadas no Edital de Chamamento Público e seus Anexos.
- 2.2. Observações, caso necessário: [digite aqui o texto].

O presente documento segue assinado pelo Agente Fiscalizador e pelo Gestor do Contrato.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Gestor do Contrato

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fiscal do Contrato



Documento assinado eletronicamente por **Ludmila Scorsulini Peres, Diretora de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 10/04/2026, às 13:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **136828673** e o código CRC **8AC17133**.