



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
IEF INSTITUTO ESTADUAL DE FLORESTAS
URFBio Centro Sul - Núcleo de Administração e Finanças

Processo SEI nº 2100.01.0023349/2026-74

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026 – PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM CONSELHEIRO LAFAIETE/MG.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026	
PROCESSO DE COMPRA	2101028 01/2026
CONTRATANTE	Instituto Estadual de Florestas - IEF/URFBio Centro Sul
OBJETO	Prospecção do mercado imobiliário em Conselheiro Lafaiete/MG., com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação do Núcleo de Apoio Regional do IEF - URFBio Centro Sul
LOCAL	Portal de Compras do Estado de Minas Gerais - http://compras.mg.gov.br/
DATA DA ABERTURA DO ENVIO DAS PROPOSTAS	DATA E HORÁRIO DE FINALIZAÇÃO DO ENVIO DAS PROPOSTAS
04/09/2026	21/09/2026, 17 horas

1. DO OBJETO

- 1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Conselheiro Lafaiete, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação do Núcleo de Apoio Regional do IEF - URFBio Centro Sul, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital, Termo de Referência e Quadro de Requisitos do Imóvel.
- 1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de espaço físico para abrigar o Núcleo de Apoio Regional do IEF em Conselheiro Lafaiete/MG - URFBio Centro Sul, considerando as ocorrências de vandalismo e furtos ocorridos no imóvel que abrigava o Viveiro/Núcleo de Apoio Regional de Conselheiro Lafaiete, em que tanto a empresa de Segurança Eletrônica quanto a Vigilância Noturna da MGS foram alvos, deixando evidências de que não é possível assegurarmos a segurança patrimonial, a segurança dos contribuintes no atendimento presencial e a segurança de nossos Servidores/Colaboradores no imóvel localizado na Rua Ricardo Alexandre Milagres, 75, Bairro JK, Conselheiro Lafaiete-MG - Cep: 36.400-287.
- 2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar o Escritório do Núcleo de Apoio Regional de Conselheiro Lafaiete - IEF - URFBio Centro Sul em imóvel apropriado, garantindo um ambiente adequado e proporcionando conforto aos usuários do sistema e melhor infraestrutura nos diversos ambientes de trabalho dos servidores, empregados da MGS e estagiários, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas pelo Núcleo de Apoio Regional de Conselheiro Lafaiete/MG - IEF - URFBio Centro Sul, para que se possa dar continuidade dos serviços públicos, garantindo que os cidadãos recebam atendimento eficiente e acessível.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

- 3.1. A locação obedecerá a:
- 3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- 3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;
- 3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.4. o Decreto 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;
- 3.1.5. 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;
- 3.1.6. 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 1 – Termo de Referência e 2 - Quadro dos requisitos do imóvel deste Edital.
- 4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida, na data da assinatura do contrato.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao Plano Diretor do município de Conselheiro Lafaiete/MG..

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas até às 17h, horário de Brasília, do dia 21/09/2026, exclusivamente pelos e-mails adriana.amaral@meioambiente.mg.gov.br; frederico.singulano@meioambiente.mg.gov.br com o título - "Proposta para locação de imóvel - chamamento público".

5.1.1. Não será considerada proposta enviada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meio que não o acima previsto.

5.1.2. 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.

5.2. 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 3.

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

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

5.5. 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 o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

5.6. 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.

5.7. As propostas serão analisadas em 3 (três) etapas distintas e subsequentes:

a) ETAPA 1: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando do envio da proposta, constantes do item 1 dos Anexos 1 e 2 deste Edital, de caráter **eliminatório**;

b) ETAPA 2: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da entrega definitiva do imóvel de imediato, constantes do item 2 do Anexo 2 deste Edital, de caráter **eliminatório**;

c) ETAPA 3: compreende o atendimento dos requisitos, não obrigatórios, porém desejáveis, constantes do item 3 do Anexo 2 deste Edital, de caráter **classificatório**.

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

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. 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.

6.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

6.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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

6.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue imediatamente após a assinatura do contrato.

6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul.

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

a) cópia autenticada do "Habite-se" do imóvel;

b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

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

f) 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;

g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

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

i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

j) 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*);

k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;

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

6.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do (órgão ou entidade pública).

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

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

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. 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.

7.2. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul.

7.2.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos nos Anexos 1 (Termo de Referência) e 2 (Quadro dos requisitos do imóvel) deste Edital e na proposta da proponente.

7.3. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.2 e 8.2.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

8. DA FISCALIZAÇÃO E DO ACOMPANHAMENTO

8.1. O IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul 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.

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

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. O IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

10.2. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta)** meses, podendo ser prorrogável por igual período, respeitada a vigência máxima decenal, conforme art. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021, com vigência a partir da efetiva entrega das chaves, atestada em recibo assinado pelas partes contratantes, que passará a fazer parte integrante do contrato, para todos os fins de direito.

10.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, precedido de vistoria do imóvel.

10.4. 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.

10.5. 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.

11. DO PAGAMENTO

11.1. 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.

11.2. O IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU/TCRS, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

12. ANEXOS

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

- a) Anexo 1 – Termo de Referência;
- b) Anexo 2 – Quadro dos requisitos do imóvel
- c) Anexo 3 - Modelo de Credencial;
- c) Anexo 4 – Modelo de Proposta.

Conselheiro Lafaiete, 20 de agosto de 2026.

ELABORADO POR: Simara Ester Pedrozo - MASP: 1367077-3

Frederico Junqueira Singulano - MASP: 1261639-7

NAF/NAR de Conselheiro Lafaiete - URFBio Centro Sul

APROVADO POR: Ricardo Ayres Loschi - MASP: 1183599-8

Supervisor Regional / Ordenador de despesas

ANEXOS AO EDITAL

ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

(Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel em Conselheiro Lafaiete/MG)

Chamamento Público Nº 01/2026

DATA	ÓRGÃO/ENTIDADE SOLICITANTE	NÚMERO DA UNIDADE DE COMPRA
20/08/2026	IEF/Unidade Regional de Florestas e Biodiversidade Centro Sul	2101028

RESPONSÁVEL PELA SOLICITAÇÃO	SUPERVISÃO REGIONAL
Nome: Simara Ester Pedrozo E-mail: simara.pedrozo@meioambiente.mg.gov.br Nome: Frederico Junqueira Singulano E-mail: frederico.singulano@meioambiente.mg.gov.br	Ricardo Ayres Loschi E-mail: ricardo.loschi@meioambiente.mg.gov.br

13. OBJETO:

13.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a realização do Chamamento Público para a prospecção do mercado imobiliário em Conselheiro Lafaiete, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da sede do IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste documento.

13.2. 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, na data da assinatura do contrato.

14. 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

14.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de espaço físico para abrigar o Núcleo de Apoio Regional do IEF em Conselheiro Lafaiete/MG - URFBio Centro Sul, considerando as ocorrências de vandalismos e furtos ocorridos no imóvel que abrigava o Viveiro/Núcleo de Apoio Regional de Conselheiro Lafaiete, em que tanto a empresa de Segurança Eletrônica quanto a Vigilância Noturna da MGS foram alvos, deixando evidências de que não é possível assegurarmos a segurança patrimonial, a segurança dos contribuintes no atendimento presencial e a segurança de nossos Servidores/Colaboradores no imóvel localizado na Rua Ricardo Alexandre Milagres, 75, Bairro JK, Conselheiro Lafaiete-MG - Cep: 36.400-287.

14.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar o Escritório do Núcleo de Apoio Regional de Conselheiro Lafaiete - IEF - URFBio Centro Sul em imóvel apropriado, garantindo um ambiente adequado e proporcionando conforto aos usuários do sistema e melhor infraestrutura nos diversos ambientes de trabalho dos servidores, empregados da MGS e estagiários, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas pelo Núcleo de Apoio Regional de Conselheiro Lafaiete/MG - IEF - URFBio Centro Sul, para que se possa dar continuidade dos serviços públicos, garantindo que os cidadãos recebam atendimento eficiente e acessível.

14.3.

15. 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

15.1. O objeto da contratação é a locação de um imóvel para a instalação da Núcleo de Apoio Regional do IEF - URFBio Centro Sul, localizada no município de Conselheiro Lafaiete, no Estado de Minas Gerais. 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.

15.2. 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 2 - Quadro dos requisitos do imóvel.

15.3. O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

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

15.5. 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 guardacorpos (caso necessário). Todas essas medidas devem estar em conformidade com a norma ABNT-NBR-9050 que trata sobre acessibilidade a edificações.

15.6. O imóvel deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994 ou plataforma elevatória ou rampa, caso o acesso ao mesmo seja por escadas.

15.7. 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.

15.8. 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.

15.9. É importante que o imóvel a ser locado permita adaptações. Nesse contexto, foi definido que o imóvel deverá ter uma área mínima construída de 80 m², deve possuir número de quartos suficientes para 06 (seis) estações de trabalho, ou vão/área livre para a disposição de layout flexível que complemente o número de estações de trabalho necessárias (06) ;01 (uma) copa/cozinha; no mínimo 02 (dois) banheiros ou suíte.

15.10. O imóvel deve possuir garagem, com portões largos, com estacionamento para no mínimo 2 (dois) veículos de médio porte, ou espaço para adequação excluída a área útil.

15.11. 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.

15.12. O imóvel deve contar com possibilidade de instalação de internet em todos os cômodos.

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

- a) 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.
- b) O imóvel deve possuir janelas, portas e fechaduras em perfeito estado de funcionamento.
- c) Os sistemas elétrico, hidráulico e demais instalações prediais devem estar em perfeito funcionamento, seguindo todas as normas técnicas e legais aplicáveis.
- d) O imóvel deve estar completamente livre, desembaraçado e desimpedido na data da celebração do contrato de locação.

16. 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO:

16.1. 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.

16.2. 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.

17. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO:

17.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

17.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

18. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL:

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. O julgamento das propostas será feito com base:

18.3.1. 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 2 - 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 Edital e a cópia do registro do imóvel;

18.3.2. 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.

19. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO:

- 19.1. Além da documentação referente à proposta comercial, os seguintes documentos também devem ser enviados juntamente com a proposta:
- 19.1.1. Comprovação da regularidade do imóvel:
- 19.1.1.1. Comprovante de Regularidade da Edificação (Habite-se ou Certidão de Conclusão da Obra);
- 19.1.1.2. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- 19.1.1.3. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 19.1.1.4. Declaração de inexistência de impedimentos de ordem jurídica;
- 19.1.1.5. Certidão de Inteiro Teor do Imóvel ou Certidão de Matrícula atualizada;
- 19.1.1.5.1. 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.
- 19.1.1.6. Guia de IPTU/TCRS recente;
- 19.1.1.6.1. 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.
- 19.1.1.7. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), vigente;
- 19.1.2. Regularidade fiscal e tributária do locador:
- 19.1.2.1. Cópia do RG e CPF do titular do imóvel e, se aplicável, do procurador responsável pela assinatura do contrato;
- 19.1.2.1.1. 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;
- 19.1.2.2. Certificado de Regularidade do FGTS, se pessoa jurídica;
- 19.1.2.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, se pessoa jurídica;
- 19.1.2.4. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se aplicável;
- 19.1.2.5. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Municipal;
- 19.1.2.6. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Estadual;
- 19.1.2.7. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- 19.1.2.8. Consulta ao Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) – Portal da Transparência;
- 19.1.2.9. Verificação no Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal (CADIN).

20. PRAZOS:

- 20.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta)** meses, podendo ser prorrogável por igual período, respeitada a vigência máxima decenal, conforme art. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021, com vigência a partir da efetiva entrega das chaves, atestada em recibo assinado pelas partes contratantes, que passará a fazer parte integrante do contrato, para todos os fins de direito.
- 20.2. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, precedido de vistoria do imóvel.
- 20.3. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Termo de Referência e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida, na data da assinatura do contrato.
- 20.4. 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.
- 20.5. 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.

21. DISPOSIÇÕES FINAIS:

- 21.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no item 3 deste Termo de Referência e no Anexo 2.
- 21.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

ANEXO 2 - QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL:

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo IEF/Núcleo de Apoio Regional de Conselheiro Lafete - URFBio Centro Sul, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação.

1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil mínima de 80 metros quadrados. Entende-se por área útil a efetivamente utilizada, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	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.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e do município (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, à legislação de uso e ocupação do solo e ao Plano Diretor do município), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050 e Lei 10.098 de 2.000).
1.9	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.
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos.
1.11	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município.
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.13	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.
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município.
1.15	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.16	O imóvel deve possuir número de quartos suficientes para 06 (seis) estações de trabalho, ou vão/área livre para a disposição de layout flexível que complemente o número de estações de trabalho necessárias (06); 01 (uma) copa/cozinha; no mínimo 02 (dois) banheiros ou suítes.
1.17	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.18	Declaração que concluirá as adequações necessárias até a data da assinatura do contrato, se for o caso.
1.19	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel, se for o caso. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.20	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.21	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.22	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para quem assina a proposta.
1.23	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e à Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS)
1.24	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.
1.25	Certidão negativa de débito emitida pela Cemig e pela COPASA.

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

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
2.1	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.
2.2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não.

2.3	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). O piso deve ter boa resistência.
2.4	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.5	Os forros/lajes devem ser pintados e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2.6	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.7	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.8	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.9	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.10	O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta PROCEL para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica PROCEL Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
2.11	O imóvel deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994 ou plataforma elevatória ou rampa, caso o acesso ao mesmo seja por escadas.
2.13	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.
2.14	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
2.15	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.
2.16	O imóvel deve contar com pelo menos 02 (dois) banheiros ou suítes com ao menos 01 (um) lavatório e 01 (um) vaso sanitário em cada banheiro ou suíte . Devem estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.17	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.19	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
2.20	O imóvel deve possuir garagem, com portões largos, com estacionamento para no mínimo 2 (dois) veículos de médio porte, ou espaço para adequação excluída a área útil.
2.21	O imóvel deve contar com possibilidade de instalação de internet em todos os cômodos.
2.23	O imóvel deve possuir janelas, portas e fechaduras em perfeito estado de funcionamento.
2.24	O imóvel deverá ter um tanque com torneira em bom estado de funcionamento.
2.26	A cozinha/copa deverá ser equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço suficiente para a instalação de geladeira, fogão, bebedouro e forno de micro-ondas;

REQUISITOS DESEJÁVEIS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL

Após a etapa 2 (item 2 acima), serão consideradas as demais características do empreendimento ofertado consideradas *não obrigatórias*, porém desejáveis pelo IEF/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, **para análise de caráter classificatório**:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
3.1	Uso preferencial da ventilação cruzada;
3.2	Instalação de sistema de monitoramento por câmeras e grades em pontos vulneráveis.
3.3	instalações de sistemas de medição individualizada de consumo de água e energia.
3.4	instalação de elevadores, se for o caso, que possuam sistemas eficientes em termos de consumo de energia.

3.5	adoção de materiais de iluminação de alta eficiência energética, como, por exemplo, infraestrutura de rede e dados e elétrica estabilizadas
3.6	utilização de energia solar ou outras fontes de energia limpa para aquecimento de água e aplicações similares
3.7	preferência por soluções em projetos hidráulicos e sanitários que promovam menor consumo energético; como, por exemplo, torneiras de lavatórios do tipo temporizador ou com sensores e torneiras de pias com aerador; vasos sanitários com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 (três) e 6 (seis) litros.

Obs.: A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitam economia de recursos naturais, que não agridam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

ANEXO 3 MODELO DE CREDENCIAL

Ao Instituto Estadual de Florestas/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul
Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, 163, Campo, Barbacena - MG CEP:36200-496

O(A).....(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) , CPF (CNPJ) 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 Estadual de Florestas/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Conselheiro Lafaiete/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul do Instituto Estadual de Florestas, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.[\[A1\]](#)

Local, data e assinatura.

[\[A1\]](#) 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.

ANEXO 4 MODELO DE PROPOSTA

Ao Instituto Estadual de Florestas/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul.
Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, 163, Campo, Barbacena - MG CEP:36200-496

Apresentamos ao Instituto Estadual de Florestas/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Conselheiro Lafaiete/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul do Instituto Estadual de Florestas, 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/TCRS: R\$ _____ (_____);
- h) Garagem: (_____) vagas privativas.

Declaramos que:

- a) o imóvel ofertado estará disponível Instituto Estadual de Florestas/Núcleo de Apoio Regional - URFBio Centro Sul 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.

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

Dados da empresa:
Razão Social
CNPJ (MF) nº:
Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:		
Endereço:		
Telefone:	Fax:	
Cidade:	UF:	
Banco:	Agência:	Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:	
Nome:	
CPF:	
Cargo/Função:	
Carteira de Identidade:	Expedido por:
Nacionalidade	
Estado Civil	
Endereço:	
Cidade	UF:
Telefone:	Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) documentos exigidos e outros julgados necessários;
- c) registro fotográfico das áreas construídas, incluindo imagens que permitam a avaliação detalhada do imóvel.



Documento assinado eletronicamente por **Simara Ester Pedrozo, Servidora**, em 31/08/2026, às 14:49, 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 **Frederico Junqueira Singulano, Servidor (a) Público (a)**, em 31/08/2026, às 14:55, 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 **Ricardo Ayres Loschi, Supervisor(a)**, em 31/08/2026, às 15:16, 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 **147294877** e o código CRC **288919F1**.