



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Uberlândia/MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Consórcio CIDES, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

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. Atualmente, o Consórcio CIDES exerce suas atividades rotineiras, de escritório, em salas cedidas pela Associação dos Municípios da Microrregião do Vale do Paranaíba-AMVAP. Ocupa um total de 05 salas, além do espaço destinado para estacionamento, refeitório, banheiros e outros espaços comuns.

2.2. Ocorre que, o CIDES já está na iminência de acrescentar ao seu quadro de pessoal mais profissionais, especialmente para atender as necessidades de equipe maior para a área de licitações, gestão de contratos e convênios, controle interno, desenvolvimento de projetos para captação de recursos, além do futuro contrato de concessão, que deverá contar com equipe técnica do CIDES para acompanhamento específico. Ou seja, será aumentado o corpo técnico do Consórcio, para atender demandas já existentes, porém sem equipe designada para execução destas. Diante disso, o espaço da Associação não comporta mais nenhuma cessão de sala, pois todas as demais já estão em uso pela equipe da própria entidade.

2.3. Ademais, é importante e fundamental que toda a equipe do Consórcio esteja exercendo suas atividades no mesmo espaço, pois as atribuições, por vezes, são integradas umas às outras, fazendo com que eventual distribuição da equipe em espaços distintos seja prejudicial ao saudável andamento das competências do CIDES.

2.4. Assim sendo, discutiu-se em Assembleia Geral do Consórcio a possibilidade de realizar processo para locação de imóvel e alteração do endereço. Uma vez aprovada e autorizada a alteração, deu-se início a este Processo.



3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

- 3.1.1. o disposto na Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- 3.1.2. as disposições contidas na Lei Federal n.º 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes; e
- 3.1.3. outras normas aplicáveis.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de 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.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Uberlândia.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas até às 17 horas, horário de Brasília, do dia 02/06/2025, na Avenida Antônio Thomaz Ferreira de Rezende, n.º 3.180, Distrito Industrial, Uberlândia/MG, CEP 38.402-349, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: – *Proposta para Locação de Imóvel*” ou por mensagem via e-mail assistente@cides.com.br, até às 23h59 do dia limite.

- 5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 5.1 acima ou por meios que não os acima previstos.
- 5.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

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

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 de Contratação do CIDES, 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 de Contratação do CIDES poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do CIDES.

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 e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, custeado pelo CIDES, 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 CIDES, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei Federal n.º 14.133, de 2021;

6.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender ao CIDES, 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 em até 10 (dez) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para eventual desocupação do atual imóvel locado.

6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo CIDES.

6.5.2. O prazo de entrega definitiva poderá ser prorrogado, em casos justificados e com anuência do CIDES.

6.6. Para a 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 municipais de Uberlândia/MG, se o locador for pessoa natural;
- 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 Municipais, Estaduais, 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) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação; e
- k) outros documentos exigidos pela legislação municipal para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

6.7. Os documentos relacionados nos itens a, b, g e h acima, deverão ser apresentados no momento da proposta.

6.8. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo máximo previsto no subitem 6.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do CIDES.

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

6.8.2. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.



7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

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

7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

7.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 7.1 e 7.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo CIDES.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. O CIDES 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 CIDES, 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 CIDES, 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 Federal n.º 8.245, de 1991.

9.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo CIDES, 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 CIDES, 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 contrato decorrente da locação terá **vigência de 05 (cinco) anos**, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

10.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo CIDES, 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 CIDES para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

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

12. ANEXOS

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

- a) Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta.

Uberlândia/MG, 21 de maio de 2025.

FRANCISCO LOURENÇO BORGES NETO
Presidente do CIDES

ANEXO 1
QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

**1 – REQUISITOS MÍNIMOS (OBRIGATÓRIOS) DA PROPOSTA RELATIVOS À
CONFIGURAÇÃO E REGULARIDADE DO IMÓVEL**

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido CIDES, as propostas deverão conter os seguintes requisitos:

ITEM	REQUISITO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
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.
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 e 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).
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 conter: a) Monitoramento nas áreas comuns; b) Piso revestido; c) Instalação de aparelhos de ar-condicionado em todas as salas; d) Instalações elétricas em todas as salas, para utilização de equipamentos de informática e comunicação, como telefones, computadores de mesa, impressoras, entre outros; e) Acesso a 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; f) Quantitativo de vagas de estacionamento para não menos de 06 veículos; g) Paredes deverão revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade, quando for o caso; h) Apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica, Granito, Porcelanato etc.).
1.11	O imóvel pode ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao CIDES de andares consecutivos.
1.12	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) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
1.13	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.
1.14	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
1.15	No imóvel deve haver no mínimo 8 salas (para comportar até 20 funcionários), sendo uma das salas destinada a reuniões de até 25 pessoas
1.16	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.
1.17	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
1.18	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.

1.19	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, em como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.20	Prazo de entrega do imóvel adequado para o CIDES.
1.21	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas.
1.22	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
1.23	Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
1.24	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
1.25	O imóvel deverá ter portões de corre eletrônicos para acesso à garage.
1.26	O imóvel deverá ter copa/cozinha com pia de bancada com cuba e torneira e ao menos uma tomada elétrica.
1.27	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.
1.28	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao CIDES, por meio de relógio medidor.
1.29	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; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
1.30	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária máxima estimada em até 50 (cinquenta) pessoas.
1.31	Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.

1.32	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 <i>nobreaks</i> de propriedade do CIDES.
1.33	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
1.34	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
1.35	O imóvel deve possuir auditório com toda infraestrutura de climatização, rede elétrica, lógica, de voz, de áudio e multimídia e tratamento acústico e capacidade para acomodar no mínimo 80 (oitenta) pessoas.

OBS. 1: Os itens de 1.1 a 1.26 são OBRIGATÓRIOS; e os itens de 1.27 a 1.35 são DESEJÁVEIS (poderão ser utilizados como critério de escolha na análise das propostas).

OBS. 2: Os requisitos que não puderem ser comprovados documentalmente, podem ser objeto de comprovação alternativa, como imagens, declarações, visitas ao imóvel, etc.

2 – DOCUMENTAÇÃO A SER ENTREGUE COM A PROPOSTA¹

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	DOCUMENTO
1.1	Declaração que concluirá as adequações necessárias, indicadas no Laudo de Vistoria, no prazo não maior que 60 (sessenta) dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.2	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.3	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.4	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.5	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios, ou similar.
1.6	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 Observada a previsão do item 6.7 deste Edital.

1.7	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.
-----	--



ANEXO 2
MODELO DE CREDENCIAL

À Comissão de Contratação do CIDES

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 CIDES, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Uberlândia/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de sua Sede, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

ANEXO 3
MODELO DE PROPOSTA

À Comissão de Contratação do CIDES

Apresentamos ao CIDES proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do CIDES, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: (endereço completo e matrícula);
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: 10 (dez) dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de 20 (vinte) dias);
- 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 do IPTU: R\$ ();
- g) Garagem: () vagas privativas. Declaramos que:
 - a) o imóvel ofertado estará disponível ao CIDES conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até xxx dias a contar da 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) n°:

Inscrição Estadual n°:

Inscrição Distrital n°:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Banco:

Fax:

UF:

Agência:

Conta

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

Nome:

CPF:

Carteira de Identidade:

Nacionalidade

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Cargo/Função:

Expedido por:

Estado Civil

Local, data e assinatura.

Anexos:

a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória; e

b) documentos exigidos e outros julgados necessários.