



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

**HEMOMINAS FUNDAÇÃO CENTRO DE HEMATOLOGIA E HEMOTERAPIA DO ESTADO DE
MINAS GERAIS**

Diretoria Técnico Científica

Processo SEI nº 2320.01.0006603/2024-02

MINUTA DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

ÍNDICE

1. DO OBJETO
2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO
3. DO FUNDAMENTO LEGAL
4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL
5. DO PROJETO
6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA
7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO
8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL
9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO
10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO
11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO
12. DO PAGAMENTO
13. DOS ANEXOS

PREÂMBULO

Tipo de Licitação: Chamamento Público

Entrega de propostas: 20 DIAS

A partir da publicação no seguinte endereço eletrônico: <http://compras.mg.gov.br/>

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Belo Horizonte/MG, com vistas à futura locação de imóvel, nas modalidades "built to suit" e "facilities" combinadas, para instalação de Central de Produção, Controle de Qualidade, Gerência de Laboratórios e setores de apoio da Fundação Hemominas, 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. Conforme indicado no Termo de referência, a contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar setores da Fundação Hemominas (Central de Produção, Controle de Qualidade, Gerência de Laboratórios e setores de apoio), atualmente instalados em imóvel não residencial urbano situado na Alameda Ezequiel Dias, nº 321, Bairro Santa Efigênia, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades da da Fundação Hemominas.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar tais setores em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho dos servidores e terceirizados, melhorar a gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnicas desenvolvidas no âmbito da Fundação Hemominas.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá:

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

3.1.2. 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;

3.1.3. ao 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;

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis estão previstos nos seguintes documentos:

4.1.1. Requisitos Técnicos da Edificação (116216567);

4.1.2. Plantas Padrão (103111829);

4.1.3. Plantas Setorização Climatização (103112122);

4.1.4. Planilha Equipamentos (103112294);

4.2. Adicionalmente, o imóvel deve estar localizado na área urbana do Município de Belo Horizonte, com acesso facilitado por meio de linhas de ônibus e/ou metrô a fim de atender o deslocamento de seus colaboradores; sediado em via pavimentada e dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, rede de telefonia e dados com capacidade suficiente para atender a demanda de uso da Fundação. A imóvel deve estar circunscrito aos limites do município em razão da necessidade de intercâmbio de hemocomponentes/amostras com o Hemocentro de Belo Horizonte (Alameda Ezequiel Dias, 321 - Bairro: Santa Efigênia) e a necessidade de atender pedidos emergenciais dos contratantes da FH, já que o estoque e distribuição irão permanecer na atual instalação. Além disso, a nova instalação demandará recursos humanos e tecnológicos que podem ser providos com maior facilidade no supracitado município. O imóvel deve ser livre, desembaraçado, com destinação compatível com a ocupação e instalação das atividades desenvolvidas pela Fundação Hemominas (inserido em um zoneamento que permita o uso, ocupação e o funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local), devendo possuir toda a documentação que permita a obtenção de alvará de localização e funcionamento junto aos órgãos competentes (como projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal, projeto aprovado junto à Vigilância Sanitária Municipal, projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais e AVCB do Corpo de Bombeiros, Habite-se e demais documentações relacionadas).

4.3. Caso o imóvel não seja de uso exclusivo da Fundação Hemominas, deverá ter acessos (portarias, elevadores e escadas) independentes dimensionadas adequadamente para o fluxo total de pessoas da edificação e de hemocomponentes, insumos e equipamentos, não podendo existir comunicação direta entre as demais instituições ocupantes.

4.4. Deverá ser prevista uma área construída de aproximadamente 4.530,00 m² (quatro mil e quinhentos e trinta metros quadrados), sem considerar as áreas de Estacionamento e Casa de Máquinas, que irão variar conforme o projeto.

4.5. O imóvel poderá ser construído ou adaptado para atender aos padrões exigidos neste Edital e anexos.

4.6. Os interessados deverão elaborar proposta de locação de imóvel com no mínimo os seguintes dados/documentos:

4.6.1. Proposta comercial discriminando: valor mensal do aluguel, valor do condomínio (se existente), valor do IPTU, valores das adequações de responsabilidade do proprietário e valores de todas

as manutenções de responsabilidade do proprietário, tudo de forma individualizada;

- 4.6.2. Descrição do imóvel informando as instalações existentes, localização, área física disponível para locação;
- 4.6.3. Fotografias internas e externas;
- 4.6.4. Planta baixa existente
- 4.6.5. Planta de situação;
- 4.6.6. Planta de cobertura;
- 4.6.7. Cortes e fachadas;
- 4.6.8. Cópia autenticada da Carta de Habite-se;
- 4.6.9. Estudo preliminar arquitetônico de layout com todos os ambientes, mobiliários, equipamentos das plantas padrão (item 4.1) para demonstrar que o imóvel ou terreno comportará a demanda da Fundação Hemominas.
- 4.6.10. Declaração de que todos os requisitos técnicos e plantas padrão apresentados (item 4.1) serão atendidos quando da entrega do imóvel;
- 4.6.11. Registro do imóvel (emitido até seis meses antes da publicação do chamamento público);
- 4.6.12. Carteira de identidade e CPF, se pessoa física, ou contrato social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica e contatos do proprietário.
- 4.6.13. Declaração de que as adequações necessárias serão realizadas no prazo máximo de 2 anos, a contar da data e assinatura do contrato;
- 4.6.14. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.
- 4.6.15. Todos os documentos deverão conter assinatura do responsável.
- 4.7. 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 Ordenamento Territorial do Município de Belo Horizonte – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL, além das demais normativas legais.

5. DO PROJETO

- 5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 15 dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto/engenheiro civil que ficará à frente da definição dos estudos dos projetos dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto à Fundação Hemominas e aos órgãos municipais/distritais.
- 5.2. O locador fornecerá à locatária, após assinatura do contrato e antes da execução das adequações, todos os projetos executivos contendo a ART/RRT do CREA/CAU relativa aos mesmos, conforme listagem abaixo (seguindo como orientação os requisitos técnicos e as plantas indicadas no item 4.1):
 - 5.2.1. Projeto executivo de Arquitetura (inclusive acústica se necessário),
 - 5.2.2. Projeto executivo de Comunicação Visual,
 - 5.2.3. Projeto executivo de Instalações elétricas (inclusive luminotécnico),
 - 5.2.4. Projeto executivo de SPDA,
 - 5.2.5. Projeto executivo de Cabeamento Estruturado,
 - 5.2.6. Projeto executivo de Climatização,
 - 5.2.7. Projeto executivo de Instalações Hidrossanitárias,
 - 5.2.8. Projeto executivo Estrutural (concreto e/ou metálica),
 - 5.2.9. Projeto executivo de Impermeabilização,

- 5.2.10. Projeto executivo de CFTV/Alarme,
 - 5.2.11. Projeto executivo de Linha de Vida (adequação coberturas para trabalho em altura),
 - 5.2.12. Projeto executivo de Prevenção e Combate a Incêndio,
 - 5.2.13. Projeto executivo de Automação (portas para controle de acesso e Portaria)
- 5.3. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.
- 5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.
- 5.5. Os projetos executivos deverão ser apresentados à Equipe de Arquitetura e Engenharia da Fundação Hemominas (antes da execução da obra) e alterações poderão ser solicitadas, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

- 6.1. As propostas serão enviadas até às 18 horas, horário de Brasília, do vigésimo dia após a publicação do Edital, por meio do e-mail tec@hemominas.mg.gov.br, Identificado no Assunto da seguinte forma: "Proposta para Locação de Imóvel HBH".
- 6.2. Não será considerada proposta encaminhada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.
- 6.3. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.
- 6.4. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.
- 6.5. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.
- 6.6. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- 6.7. As propostas serão analisadas pela TEC/GIF observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e atendimento aos layouts e fluxos dos documentos indicados no item 4.1 (Plantas Padrão e Requisitos Técnicos da Edificação).
- 6.8. Nas análises das propostas ofertadas a TEC/GIF 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.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 7.1. Caso seja prospectado apenas um imóvel em condições de atender a Fundação Hemominas, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021, iniciando, assim, o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.
- 7.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Fundação Hemominas, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.
- 7.3. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.
- 7.4. O imóvel deverá ser definitivamente entregue no prazo máximo de 2 anos após a assinatura do contrato.
- 7.4.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Fundação Hemominas.
- 7.5. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles

que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- 7.5.1. Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
 - 7.5.2. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
 - 7.5.3. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
 - 7.5.4. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
 - 7.5.5. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
 - 7.5.6. 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;
 - 7.5.7. Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
 - 7.5.8. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
 - 7.5.9. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
 - 7.5.10. Relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
 - 7.5.11. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
 - 7.5.12. Outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- 7.6. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.4 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Fundação Hemominas.
- 7.6.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel o seguro do prédio e de seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.
 - 7.6.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.
 - 7.6.3. As plantas, layouts, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização e demais projetos completos deverão ser entregues em as built (“como construído”).
 - 7.6.4. O chamamento público não gera automaticamente a obrigação de contratação pela Administração Pública.

8. RECEBIMENTO DO IMÓVEL

- 8.1. Após a finalização da obra, 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 pela Fundação Hemominas;
 - 8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no item 4.1 deste Edital e na proposta da proponente.
- 8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela Fundação Hemominas, observado o disposto no subitem 7.5 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

- 9.1. O órgão ou entidade pública 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. O órgão ou entidade pública, 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. 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 de 05 anos, contada da data da publicação do contrato, podendo ser prorrogada 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 pela Fundação Hemominas, precedido de vistoria do imóvel.

11.4. Condições que devem ser satisfeitas pelos proponentes após a assinatura do contrato, para início do pagamento do aluguel:

11.4.1. Executar obras e reformas no prazo e nas condições acordadas junto à Administração Pública;

11.4.2. Confeccionar projeto, aprová-lo junto ao CBMMG, executá-lo e enviar Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB), tendo em vista o layout aprovado junto à CONTRATANTE;

11.4.3. Realizar licenciamento ambiental do empreendimento e mitigação por condicionantes e compensação ambiental (se for o caso), que serão definidas no procedimento de licenciamento ambiental ou obter dispensa do licenciamento;

11.4.4. Confeccionar projeto, aprová-lo junto à Vigilância Sanitária Municipal de Belo Horizonte;

11.4.5. Solicitar vistoria da COPASA para liberação das instalações sanitárias visando aprovação de alvarás, perante a Prefeitura de Belo Horizonte e também para determinação da necessidade de aderir ao PRECEND;

11.4.6. Confeccionar projeto, aprová-lo junto à CEMIG;

11.4.7. Realizar licenciamento urbanístico e apresentar Projeto Arquitetônico Final aprovado junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e Carta de Habite-se da edificação adequada;

11.4.8. Obter autorização junto aos órgãos proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial para a realização das obras, inclusive por meio da avaliação do impacto direto ou indireto causado pelas obras contratadas (de acordo com o que for exigido por legislação);

11.4.9. Confeccionar e apresentar MANUAL DO PROPRIETÁRIO de acordo com a última versão da NBR 14037;

11.4.10. Caso a proposta seja de edificação já construída, confeccionar e apresentar Laudo Técnico

feito por engenheiro(s) e/ou arquiteto(s) (com a devida ART/RRT) atestando sobre as boas condições estruturais, hidrossanitárias e elétricas e garantindo o suporte às cargas (peso) geradas pela ocupação da edificação/imóvel pela Fundação Hemominas e com as demais instituições ocupantes da edificação, se for o caso;

11.4.11. Confeccionar, enviar e ter o Laudo de Vistoria aprovado junto à CONTRATANTE.

11.5. 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.

11.6. 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 na Lei Orçamentária Anual, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. A Fundação Hemominas 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.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Augusto Alves de Sousa, Servidor (a) Público (a)**, em 26/08/2025, às 14:33, 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 **119856420** e o código CRC **B2EBB878**.