



## GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

SES SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE

Núcleo de Apoio a Administração Regional

Processo SEI nº 1320.01.0156754/2025-29

## EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

### CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2026

Contratante: Secretaria de Estado de Saúde de Minas Gerais – Superintendência Regional de Saúde de Passos

#### SUMÁRIO

1. Do Objeto
2. Da Justificativa para Contratação
3. Do Fundamento Legal
4. Das Especificações do Imóvel
5. Do Layout
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 Acompanhamento
10. Das Benfeitorias e Conservação
11. Da Vigência e da Prorrogação do Contrato
12. Do Pagamento
13. Dos Anexos

#### 1. DO OBJETO

1.1. O presente chamamento público tem por objeto a prospecção de mercado imobiliário no município de Passos/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Superintendência Regional de Saúde (SRS).

1.2. O imóvel deverá atender aos requisitos técnicos mínimos descritos neste edital e em seus anexos, especialmente no Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel

#### 2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação justifica-se pela necessidade de garantir espaço físico adequado ao funcionamento da SRS Passos, assegurando a continuidade das atividades administrativas e assistenciais em saúde pública, que exigem infraestrutura apropriada para farmácia, rede de frio, armazenamento, atendimento e gestão.

#### 3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação seguirá as seguintes normas aplicáveis:

- Lei Federal nº 14.133/2021 – que dispõe sobre normas gerais de licitação e contratação;
- Lei Federal nº 8.245/1991 – Lei das Locações Urbanas;
- Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002) – disposições sobre locação e contratos;
- Decreto Estadual nº 46.467/2014 – gestão de imóveis patrimoniais no âmbito da Administração Pública Estadual;
- Decreto Estadual nº 47.998/2020 – regulamenta a prevenção contra incêndio e pânico no Estado de Minas Gerais;
- Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 – boas práticas de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Federal.

3.2. Aplicam-se ainda os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e busca da proposta mais vantajosa ao interesse público.

#### 4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. O imóvel deverá atender aos requisitos técnicos mínimos constantes do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel, parte integrante deste edital.

4.2. Serão admitidos imóveis que, no momento da apresentação da proposta, não atendam plenamente a todos os requisitos, desde que o proponente apresente declaração formal comprometendo-se a realizar as adequações necessárias, às suas expensas, dentro do prazo contratual estabelecido.

4.3. O estacionamento poderá ser integrado ao mesmo imóvel ou estar localizado em área próxima, desde que as propostas sejam apresentadas de forma conjunta e vinculada:

- uma proposta para o imóvel administrativo; e
- outra proposta para o espaço de estacionamento complementar.

#### 5. DO LAYOUT

5.1. O proponente deverá apresentar planta baixa contendo:

- compartimentação atual dos ambientes internos;
- estrutura física existente, com indicação de áreas que podem ser adaptadas;
- localização de pontos elétricos e de cabeamento estruturado, quando existentes.

5.2. A SES/MG será responsável pela definição final do layout, incluindo áreas de atendimento, farmácia, rede de frio, almoxarifados, arquivos, auditório e setores administrativos.

#### 6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas deverão ser encaminhadas até [data limite – 15 dias após publicação], para os e-mails:

srs.pas@saude.mg.gov.br

6.2. Alternativamente, poderão ser enviadas por Correios para:

Superintendência Regional de Saúde de Passos – Rua Santa Inês, 903 – Belo Horizonte– Passos/MG – CEP 37.900-033

6.3. A proposta deverá conter:

- Descrição do imóvel (localização, áreas, vagas de estacionamento);
- Planta baixa, planta de situação, cortes e fachadas;
- Registro atualizado do imóvel;
- Carta de Habite-se;
- AVCB vigente;
- Fotografias internas e externas;
- Valores de aluguel, condomínio, IPTU e encargos;
- Declarações de adequação (quando for o caso).

6.4. As propostas deverão ser assinadas pelo proprietário ou representante legal com poderes para tal.

6.5. A validade mínima da proposta será de 60 (sessenta) dias.

6.6. A análise das propostas considerará: atendimento às exigências, prazos, localização, infraestrutura, e demais condições previstas. A SES poderá realizar diligências, visitas técnicas e solicitar informações complementares.

6.7. Nas análises das propostas ofertadas a área demandante poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, e adotar outras diligências necessárias para o completo conhecimento das condições dos imóveis oferecidos.

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

6.9. Serão priorizados os imóveis que disponham de local adequado para carga e descarga no interior do próprio imóvel, acessibilidade plena, atendimento integral aos requisitos da ABNT NBR 9050, condições adequadas de segurança, carga elétrica compatível com as demandas da Secretaria e cujo proprietário manifeste concordância em realizar todas as intervenções técnicas eventualmente solicitadas.

6.10. Os imóveis que apresentem área construída superior em mais de 20% ao limite máximo estabelecido neste chamamento, que possuam salas de uso administrativo com área inferior a 38 m<sup>2</sup>, que não atendam aos requisitos mínimos de segurança ou que disponham de infraestrutura que dificulte a realização de adequações elétricas e demais ajustes necessários à adaptação do imóvel às necessidades institucionais terão prioridade secundária na seleção, sendo preteridos em favor de outros imóveis que atendam de forma mais adequada às condições estabelecidas, e somente poderão ser considerados na ausência de propostas mais compatíveis com as necessidades da Administração.

6.11. Os imóveis ainda não edificados, em fase de construção inicial ou apresentados exclusivamente na forma de projeto terão prioridade terciária, tendo em vista o maior prazo necessário para a conclusão das obras, implantação da infraestrutura exigida e efetiva disponibilização do imóvel para uso da Regional.

## 7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Concluída a fase de prospecção, poderá ser instaurado processo de contratação:

- se houver apenas um imóvel viável, poderá ser adotada a inexigibilidade de licitação (art. 74, V, da Lei 14.133/2021);
- se houver mais de um imóvel viável, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.2. O proponente selecionado deverá apresentar, antes da assinatura do contrato, a documentação que comprove a regularidade jurídica, fiscal e técnica do imóvel, conforme legislação vigente.

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

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

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

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

7.6.1. Comprovação da regularidade do imóvel:

- 7.6.1.1. Comprovante de Regularidade da Edificação (Habite-se ou Certidão de Conclusão da Obra);
- 7.6.1.2. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- 7.6.1.3. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 7.6.1.4. Declaração de inexistência de impedimentos de ordem jurídica;
- 7.6.1.5. Planta baixa do imóvel;
- 7.6.1.6. Certidão de Inteiro Teor do Imóvel ou Certidão de Matrícula atualizada;

7.6.1.6.1. 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.

7.6.1.7. Guia de IPTU recente;

7.6.1.7.1. 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.

7.6.1.8. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), vigente.

7.6.1.8.1. Justificativa: Documento essencial para atestar que o imóvel atende às normas de segurança contra incêndio e pânico, A exigência está em conformidade com a legislação vigente no Estado de Minas Gerais, especialmente o Decreto Estadual nº 47.998/2020 e suas alterações posteriores, que regulamentam a Lei nº 14.130/2001, relativa à prevenção contra incêndios e

pânico no Estado. Sendo o AVCB é um requisito indispensável para a ocupação de edificações, garantindo a integridade física dos usuários e a conformidade com as diretrizes do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do respectivo Estado.

#### 7.6.2. Regularidade fiscal e tributária do locador:

7.6.2.1. Cópia do RG e CPF do titular do imóvel e, se aplicável, do procurador responsável pela assinatura do contrato;

7.6.2.1.1. 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;

7.6.2.2. Certificado de Regularidade do FGTS, se pessoa jurídica;

7.6.2.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, se pessoa jurídica;

7.6.2.4. Contrato celebrado entre administradora/imobiliária, se aplicável;

7.6.2.5. O proprietário do imóvel e a Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Municipal;

7.6.2.6. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Estadual;

7.6.2.7. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

7.6.2.8. Consulta ao Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) – Portal da Transparência;

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

### 8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O recebimento provisório ocorrerá mediante a entrega das chaves e vistoria inicial, com validação pela equipe da Diretoria de Infraestrutura Física e Engenharia da SES-MG.

8.2. O recebimento definitivo será formalizado após verificação do cumprimento integral dos requisitos previstos no edital e no contrato.

### 9. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. A SRS Passos designará servidores responsáveis pelo acompanhamento da execução contratual.

### 10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. Benfeitorias necessárias e úteis realizadas pela Administração, desde que autorizadas, serão indenizáveis.

10.2. O imóvel deverá ser devolvido ao final da locação em condições equivalentes às do recebimento, salvo desgaste natural.

### 11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. O contrato terá vigência inicial de 5 (cinco) anos, prorrogável por até 10 (dez) anos, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

11.2. A prorrogação dependerá de vantajosidade demonstrada e será formalizada mediante Termo Aditivo.

### 12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento do aluguel correrá à conta das dotações orçamentárias próprias da SES/MG.

12.2. O aluguel será pago mensalmente, mediante apresentação de nota fiscal, observado o calendário financeiro do Estado.

12.3. Despesas com manutenções estruturais, plano de manutenção de equipamentos (elevadores, climatização, geradores etc.), seguros obrigatórios e demais encargos de responsabilidade do proprietário deverão estar incluídos no valor do aluguel.

### 13. DO ANEXO

13.1. Integra o presente edital:

Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;

**Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel**

Item	Requisito	Detalhamento
1	Localização	O imóvel deve estar localizado dentro do perímetro urbano de Passos/MG, preferencialmente próximo à área central e com vagas de estacionamento nela e nas imediações. Além de acesso facilitado por meio de linhas de ônibus para médio fluxo de pessoas.
2	Estacionamento	Área, preferencialmente coberta, aproximadamente <b>160,00m<sup>2</sup></b> , para estacionamento de 07 veículos, 05 vagas para carros, com dimensões de 2,50 x 5,50m e 02 vagas para furgões, com dimensões mínimas de 3,25 x 7,20m; Todas as vagas deverão ter área de manobra mínima com, preferencialmente, a mesma dimensão do comprimento da vaga do veículo destinado a ela, livre de obstáculos e deverão ser "vagas livres", ou seja, não depender da retirada de outro veículo para o acesso.
3	Carga e descarga	Acesso para que a carga e descarga seja realizada preferencialmente nas dependências do imóvel, a abertura deverá permitir a passagem de um caminhão com dimensões de 2,50 (larg.) x 7,50 (compr.) x 4,00 (alt.), e a região deverá permitir o trânsito de caminhões para carga e descarga em horário comercial.
4	Área construída	Área construída total, excluindo estacionamento, de <b>1.800,00 m<sup>2</sup> a 2.250,00 m<sup>2</sup></b> , sendo obrigatória a disponibilidade no pavimento térreo, de pelo menos <b>280,00m<sup>2</sup></b> de área útil (área interna da edificação excluindo áreas ocupadas pelas paredes, pilares, rampas e escadas) para implantação do Núcleo de Assistência Farmacêutica e Rede de Frio.
5	Sanitários	Instalações sanitárias em todos os andares devendo conter, no mínimo, ao todo 6 bacias sanitárias e 6 lavatórios, separados por sexo e no mínimo 1 sanitário para portador de necessidades especiais conforme ABNT NBR 9050/2020 por andar, localizado nas áreas de uso comum de funcionários; Possuir instalações sanitárias acessíveis com no mínimo uma, para cada sexo na área de espera da farmácia, destinado à pacientes, conforme a NBR 9050/2020.
6	Copa/Refeitório	Possuir copa/refeitório para os funcionários, com área mínima de 37 m <sup>2</sup> .
7	Almoxarifado	A edificação deverá possuir, no pavimento térreo ou em nível superior com acesso por elevador adequado para o transporte de cargas, cerca de 270 m <sup>2</sup> para almoxarifados.
8	Arquivos	Deve conter um espaço para área administrativa (gestão dos arquivos – recebimento e saída de documentos e insumos) e sanitário.
9	Auditório	Auditório com aproximadamente 125 m <sup>2</sup> com capacidade para 100 pessoas.
10	Acessibilidade	Possuir mecanismos que possibilitem o acesso de pessoas com mobilidade reduzida às dependências da regional, desde o nível do passeio conforme a NBR 9050/2020.
11	Elevador	Caso o imóvel possua mais de 1 pavimento, deverá ser dotado de circulação vertical atendendo à NBR9050/2020, através de escada e rampa ou elevador para movimentação de funcionários atendendo à NBR NM313, com as seguintes características: "Acessos pelo mesmo lado ou lados opostos: Largura livre da cabine: 90 cm; Profundidade livre da cabine: 140 cm (a porta precisa ter 800 mm de largura livre).

12	Estrutura	Possuir cobertura (laje/ telhado) em perfeito estado de conservação, sem pontos de infiltração, com inclinação conforme norma vigente e dimensionamento correto das calhas que comportem volume de chuvas da região. Lajes com capacidade para suportar o peso de arquivos e almoxarifado, incluindo refrigeradores, conforme NBR 6120/80, com apresentação de laudo técnico com ART atestando a capacidade da estrutura existente de suportar as cargas necessárias (600 kg/m <sup>2</sup> ); Pé direito mínimo de 2,60m até o forro, com o entre forro mínimo de 0,30m para passagem da infraestrutura; Toda infraestrutura instalada de forma aparente deverá ser composta por material metálico, como eletrodutos, eletrocalhas conduletes, caixas, etc. O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada para entrada dos cabos de telefonia e fibra óptica, seja aéreo ou subterrâneo, conforme padrão exigido pelo município;
13	Ventilação e iluminação	Em termos de climatização, caso a edificação não possua condições técnicas que propiciem uma ventilação adequada e conforto térmico, torna-se necessário a instalação de equipamentos de ventilação/exaustão mecânica de forma a atender os critérios das normas vigentes. A luminária padrão será preferencialmente do tipo lâmpada tubulares de Led com aletas ou luminárias do tipo paflon.
14	Medições	O imóvel deverá possuir medição individualizada de consumo de água e energia elétrica.
15	Energia elétrica	Entrada de energia, com rede elétrica dimensionada para atender uma demanda elétrica de capacidade compreendida entre 115 a 150 KVA, equivalente a uma proteção com disjuntor trifásico entre 300 e 400 A (o valor da demanda estimado de acordo com layout e condições de climatização atuais). Ressaltamos que a capacidade do padrão de entrada de energia é estimada, o cálculo definitivo dependerá do layout e bem como das condições e características do imóvel. A rede elétrica da edificação deverá possuir Quadro Geral de Baixa Tensão em bom estado de conservação atendendo os requisitos das normas vigentes, este quadro será responsável pela alimentação de todos os Quadros de Distribuição de Circuitos. O quadro deverá possuir barramento trifásico compatível, disjuntor de proteção geral, derivações em barramentos de cobre para os disjuntores de distribuição, placa de proteção em acrílico e caixa e porta em aço com pintura epoxi. A infraestrutura elétrica deverá ser composta por quadros de distribuição de circuitos, em chapa, com proteção geral, para alimentar de forma adequada todos os pontos elétricos e atender todos os critérios da norma ABNT NBR5410;
16	Grupo gerador	Espaço para instalação do grupo motor gerador, com área mínima aproximada de 10,00m <sup>2</sup> , permitindo a abertura lateral, bem como a ventilação e exaustão do equipamento. A localização/posição desta sala de máquinas deverá ser de forma que permita a dispersão da fumaça, gerada pelo motor diesel, sem afetar a vizinhança, podendo ser necessária a construção de abrigo de forma a atender às normas de prevenção e combate a incêndio
17	SPDA	A edificação deverá ser protegida por Sistema de Proteção contra Descarga Atmosférica (SPDA) conforme NBR 5419.
18	Condições ambientais	Condições ambientais de trabalho (Climatização e iluminação) devem atender, no que couber, a Norma ABNT NBR ISO/CIE 8995-1- Iluminação de ambientes de trabalho e ao item 17.5, e seus subitens, da NR 17 do Trabalho- Ministério da Economia:  "17.5.1. As condições ambientais de trabalho devem estar adequadas às características psicofisiológicas dos trabalhadores e à natureza do trabalho a ser executado; 17.5.2. Nos locais de trabalho onde são executadas atividades que exijam solicitação intelectual e atenção constantes, tais como: salas de controle, laboratórios, escritórios, salas de desenvolvimento ou análise de projetos, dentre outros, são recomendadas as seguintes condições de conforto: a) níveis de ruído de acordo com o estabelecido na NBR 10152, norma brasileira registrada no INMETRO; b) índice de temperatura efetiva entre 20°C (vinte) e 23°C (vinte e três graus centígrados); c) velocidade do ar não superior a 0,75m/s; d) umidade relativa do ar não inferior a 40 (quarenta) por cento; 17.5.2.2. Os parâmetros previstos no subitem 17.5.2. Devem ser medidos nos postos de trabalho, sendo os níveis de ruído determinados próximos à zona auditiva e as demais variáveis na altura do tórax do trabalhador. 17.5.3. Em todos os locais de trabalho deve haver iluminação adequada, natural ou artificial, geral ou suplementar, apropriada à natureza da atividade. 17.5.3.1. A iluminação geral deve ser uniformemente distribuída e difusa. 17.5.3.2. A iluminação geral ou suplementar deve ser projetada e instalada de forma a evitar ofuscamento, reflexos incômodos, sombras e contrastes excessivos."
19	Manutenção de equipamentos	Todos os equipamentos existentes ou instalados pelo proprietário deverão possuir plano de manutenção preventiva e corretiva inclusos no preço da proposta de aluguel devidamente discriminados, como elevadores, monta carga, sistema central de ar-condicionado, gerador etc. A manutenção preventiva e corretiva deverá ser executada por empresa especializada que deverá emitir ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) por engenheiro responsável. No caso de elevadores, será necessário ainda emissão de laudo técnico anual em relação ao estado de conservação e manutenção conforme normas técnicas vigentes, de forma a garantir a segurança e integridade dos usuários. O proprietário deverá ainda apresentar o plano de manutenção preventiva e corretiva e com os respectivos Acordos de Níveis de Serviço (SLA) de forma a indicar o tempo de atendimento.
20	Adequações pós-contrato	Elaborar o projeto de Prevenção e Combate a Incêndio de acordo com o layout apresentado pela DIFE/SES, aprová-lo junto ao Corpo de Bombeiros Militar, executar as adequações necessárias, e providenciar o AVCB 60 dias após o termo de entrega das chaves. O locador deverá ainda apresentar AVCB atual, de forma que possamos avaliar a viabilidade de aprovação do imóvel; Elaborar projetos complementares (Elétrico, Luminotécnico, Cabeamento Estruturado, Climatização, Estrutural), ficando o contrato condicionado à aprovação desses projetos pela equipe técnica da SES; Adaptar a edificação às necessidades de ambientes e áreas conforme projetos apresentados e aprovados pela Equipe técnica da SES, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços, bem como realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada), cabeamento estruturado, instalações hidrossanitárias, sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender às exigências descritas neste edital e no layout que será apresentado antes da assinatura do contrato. O proprietário deverá disponibilizar infraestrutura adequada para climatização de todo ambiente. Executar toda a manutenção necessária decorrente de desgaste natural no imóvel ao longo da vigência do contrato, o prazo de atendimento não deverá comprometer o funcionamento da unidade.



Documento assinado eletronicamente por **Thamiris Aguiar Maciel, Subsecretário(a)**, em 13/01/2026, às 09:12, 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](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador 130672464 e o código CRC A956B049.

