



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

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

Gerência de Infraestrutura Física

Processo SEI nº 2320.01.0015355/2025-84

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

FUNDAÇÃO CENTRO DE HEMATOLOGIA E HEMOTERAPIA DE MINAS GERAIS

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 04/2026

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

ANEXO I – QUADRO RESUMO DE REQUISITOS DO IMÓVEL – HEMONÚCLEO DE DIAMANTINA

ANEXO II – PLANTAS PADRÃO

1. DO OBJETO

1.1. O presente chamamento público tem por objeto a prospecção de mercado imobiliário no município de Diamantina/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Hemonúcleo Regional da Fundação Hemominas em Diamantina. O imóvel deverá atender aos requisitos técnicos mínimos descritos neste edital e em seus anexos, especialmente no Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades de hemoterapia e hematologia, assegurando a continuidade e a ampliação dos serviços prestados à população, em conformidade com as normas técnicas, sanitárias, de biossegurança, acessibilidade e segurança predial. Considerando o caráter estratégico da Unidade de Diamantina no atendimento à rede assistencial regional e a expansão progressiva da demanda por hemocomponentes, inclusive em razão da implantação de novos serviços de alta complexidade no município, mostra-se necessária a adoção de infraestrutura compatível com a complexidade e o volume das atividades desenvolvidas. Assim, a contratação revela-se medida necessária, adequada e proporcional para atendimento ao interesse público, assegurando a eficiência, segurança assistencial e sustentabilidade na prestação dos serviços públicos de saúde.

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 I – 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. Considerando que a comprovação de atendimento aos requisitos técnicos previsto neste Chamamento Público, mediante apresentação de documentos técnica competente, é de responsabilidade do proponente/proprietário do imóvel.
- 4.4. O proponente assumirá todos os riscos de pareceres técnicos e documentações comprobatórias apresentadas por meio deste Chamamento Público, na ocasião de uma posterior assinatura de um contrato de locação do imóvel.
- 4.5. No caso da impossibilidade do atendimento imediato de algum requisito técnico estabelecido, limitando-se ao máximo de três, para funcionamento da unidade da Fundação Hemominas no imóvel pretendido, o proponente poderá enviar proposta de adequação a ser analisada e incorporada ao contrato de locação, observadas os devidos

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 Hemominas será responsável pela definição final do layout.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

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

- alessandra.frattezi@hemominas.mg.gov.br
- gif.arq@hemominas.mg.gov.br

6.2. 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).

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

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

6.5. A análise das propostas considerará: atendimento às exigências, prazos, localização, infraestrutura, e demais condições previstas.

6.6. A Hemominas 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, atendimento aos requisitos da ABNT NBR 9050, condições adequadas de segurança, carga elétrica compatível com as demandas da Hemominas 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 m², 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 Hemominas.

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. 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. Comprovação da regularidade do imóvel:

7.5.1.1. Comprovante de Regularidade da Edificação (Habite-se ou Certidão de Conclusão da Obra);

7.5.1.2. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

7.5.1.3. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

7.5.1.4. Declaração de inexistência de impedimentos de ordem jurídica;

7.5.1.5. Planta baixa do imóvel;

7.5.1.6. Certidão de Inteiro Teor do Imóvel ou Certidão de Matrícula atualizada;

7.5.1.6.1. 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.

7.5.1.7. Guia de IPTU recente;

7.5.1.7.1. 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.

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

7.5.1.8.1. 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.

- 7.5.2. Regularidade fiscal e tributária do locador:
- 7.5.2.1. Cópia do RG e CPF do titular do imóvel e, se aplicável, do procurador responsável pela assinatura do contrato;
- 7.5.2.1.1. 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;
- 7.5.2.2. Certificado de Regularidade do FGTS, se pessoa jurídica;
- 7.5.2.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, se pessoa jurídica;
- 7.5.2.4. Contrato celebrado entre administradora/imobiliária, se aplicável;
- 7.5.2.5. O proprietário do imóvel e a Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Municipal;
- 7.5.2.6. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Estadual;
- 7.5.2.7. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- 7.5.2.8. Consulta ao Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) – Portal da Transparência;
- 7.5.2.9. 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 de engenharia da Fundação Hemominas.
- 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. Caso haja a celebração de contrato de locação, a Hemominas 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 sucessivamente, nos termos do art. 3º, da Lei Federal Nº 8.245/91.
- 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 Fundação Hemominas.
- 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.

ANEXO I

QUADRO RESUMO DE REQUISITOS DO IMÓVEL – HEMONÚCLEO DE DIAMANTINA

Item	Requisito	Detalhamento
1	Localização	Imóvel situado em área central do município de Diamantina/MG, com acesso facilitado por transporte público para doadores e pacientes.
2	Área construída	Área construída mínima de 900 m², sendo obrigatória a disponibilidade no pavimento térreo de, no mínimo, 300m² de área útil, destinada aos setores de Coletas (Doadores).
3	Layout funcional	Compartimentação compatível com o programa de necessidades e Planta Padrão da Fundação Hemominas, permitindo segregação de fluxos (doadores, pacientes, resíduos, carga/descarga) e adequação às normas sanitárias (RDC nº 50/2002).
4	Acessos independentes	Acesso independente no térreo para: (i) doadores, (ii) pacientes ambulatoriais e (iii) abrigos de resíduos.
5	Carga e descarga	Acesso para carga e descarga no próprio imóvel, em horário comercial, permitindo trânsito de caminhões.
6	Estacionamento	Previsão de: 1 vaga para veículos oficiais; vaga para ambulância; vaga para caminhão; vagas para PCD e idoso conforme NBR 9050; vagas para motos e bicicletário.
7	Circulação vertical	Caso possua mais de um pavimento, deverá dispor de escada e rampa ou elevador conforme NBR 9050/2020.
8	Elevador	Cabine com largura mínima de 0,90 m, profundidade mínima de 1,40 m, porta com largura livre mínima de 0,80 m; capacidade mínima de 400 kg. Deve permitir transporte eventual de equipamentos.
9	Condições estruturais	Apresentação de parecer técnico assinado por profissional devidamente credenciado junto CREA, atestando a capacidade das fundações, lajes, vigas e pilares para suportar cargas de laboratórios, arquivos e almoxarifados, conforme NBR 13752/2024.
10	Desempenho da edificação	Apresentação de parecer técnico assinado por profissional devidamente credenciado junto CREA, atestando o atendimento aos requisitos de desempenho térmico, acústico, estanqueidade e durabilidade conforme NBR 15575/2021.
11	Pé-direito	A edificação deverá ter pé-direito conforme legislação municipal e um entre forro (espaço entre a laje e o forro) suficiente para passagem e manutenção da infraestrutura.
12	Instalações hidrossanitárias	Sistemas dimensionados conforme NBR 5626/2020, NBR 8160/1999, NBR 10844/1989 e RDC nº 50/2002.

13	Climatização	<i>Deverá ser fornecido projeto executivo de climatização do imóvel, elaborado em conformidade com as normas da ABNT e considerando o leiaute dos ambientes, alturas de divisórias e continuidade dos espaços. Todos os materiais utilizados e procedimentos adotados na elaboração do projeto deverão obedecer rigorosamente às normas pertinentes, garantindo qualidade e padronização das instalações.</i> <i>A seleção do tipo de sistema de climatização fica a cargo do projetista, podendo ser adotados sistemas centrais, VRF/VRV, splits especiais, unidades modulares ou outras tecnologias equivalentes, desde que atendam integralmente às exigências técnicas e normativas aplicáveis aos ambientes.</i> <i>Independentemente da tecnologia adotada, o sistema deverá assegurar:</i> • Controle de temperatura; • Controle de umidade, quando requerido; • Renovação de ar conforme taxas especificadas nas normas; e • Filtragem do ar, com classe de filtragem adequada a cada ambiente e em conformidade com a NBR 7256. <i>Deverá ser garantida a instalação dos equipamentos de forma a não comprometer o funcionamento e a biossegurança dos laboratórios:</i> • Unidades internas não devem ser instaladas sobre mobiliário ou em áreas críticas onde possam impactar a operação; • Deve ser assegurado o acesso para manutenção, sem necessidade de ingresso em ambientes sensíveis sempre que possível; e • Dutos, quando utilizados, não devem ser aparentes em ambientes internos críticos. <i>O sistema deverá contar com redundância suficiente para suportar o plano de operação do Hemonúcleo, de modo a manter a climatização mesmo em caso de falha ou parada para manutenção preventiva de qualquer uma das fontes de refrigeração.</i> <i>O projeto deverá atender, no que couber, às seguintes normas:</i> • ABNT NBR 16401-1, 2 e 3 – Instalações de ar-condicionado – Sistemas centrais e unitários; • ABNT NBR 17037:2023 – Qualidade do ar interior em ambientes não residenciais climatizados artificialmente – Padrões referenciais; • ABNT NBR 7256:2022 e Emenda 1:2022 – Tratamento de ar em Estabelecimentos Assistenciais de Saúde – Requisitos para projeto e execução.
14	Ventilação	Ventilação natural ou mecânica conforme o ambiente, atendendo NR-17 e NR-24, com renovação de ar obrigatória em áreas técnicas e administrativas.
15	Iluminação	Sistema de iluminação em LED, conforme projeto luminotécnico, com controle de ofuscamento em áreas administrativas.
16	Energia elétrica	Padrão de entrada dimensionado para a demanda do Hemonúcleo (117 KW); quadros elétricos conforme NBR 5410, com proteção geral, barramentos adequados e quadros de distribuição setoriais
17	Grupo gerador	Grupo gerador a diesel, em regime standby, atendendo à demanda total da edificação, com tensão de saída 380/220 V, trifásico, 60 Hz, fator de potência 0,8, dotado de quadro de transferência automática (QTA), atenuação acústica mínima de 75 dB a 1,5 m, tanque externo com autonomia mínima de 10 horas, bacia de contenção de óleo, atendendo às exigências da NR-20 e normas ambientais.
18	SPDA	Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas conforme NBR 5419.
19	Cabeamento estruturado	Cabeamento estruturado em cabos de pares trançados não blindados (U/UTP), categoria Cat 6 ou superior, classe de inflamabilidade CM, com patch panels distribuídos e identificação nas extremidades, com salas técnicas por pavimento, climatizadas, aterradas e interligadas por fibra óptica.
20	Acessibilidade	Atendimento integral à ABNT NBR 9050/2020, incluindo rotas acessíveis, sanitários adaptados e sinalização tátil.
21	Resíduos de serviços de saúde	Áreas específicas para armazenamento de resíduos comuns, recicláveis, infectantes e, quando aplicável, químicos (Grupo B), conforme RDC nº 222/2018.
22	Condições ambientais de trabalho	Atendimento à NR-17 quanto a conforto térmico, acústico, iluminação e ergonomia nos ambientes administrativos e laboratoriais.
23	Manutenção predial	Manutenções conforme a Lei nº 8.245/1991, com observância dos manuais e procedimentos institucionais da Fundação Hemominas.
24	Aprovação VISA	O projeto da edificação, de responsabilidade técnica do profissional contratado pelo proprietário do imóvel, deverá ser submetido e aprovado pelo órgão de vigilância sanitária competente, diretamente ou com apoio da Fundação Hemominas.

Considerando que a comprovação de atendimento aos requisitos técnicos previsto neste Edital de Chamamento Público, mediante apresentação de documentação técnica competente, é de responsabilidade do proponente/proprietário do imóvel, o proponente assumirá todos os riscos de pareceres técnicos e documentações comprobatórias apresentadas, na ocasião de uma assinatura de contrato de locação de imóvel.

Dúvidas gerais a respeito da especificação deverão ser encaminhadas para os e-mails: alessandra.frattezi@hemominas.mg.gov.br ou gif.arq@hemominas.mg.gov.br, dentro do prazo previsto no item 6.1.

ANEXO II

PLANTAS PADRÃO

Esclarece-se que o Anexo II – Plantas Padrão possui caráter técnico orientativo, servindo como referência para o programa de necessidades do Hemonúcleo Regional de Diamantina. As plantas consolidam a setorização funcional, os ambientes mínimos necessários e a organização espacial exigida pelas normas sanitárias e técnicas aplicáveis, permitindo orientar os proponentes quanto à configuração esperada da unidade e subsidiar a análise técnica da compatibilidade do imóvel ofertado.

Não se exige que o imóvel esteja previamente configurado conforme o layout apresentado, mas que possua condições dimensionais e estruturais que viabilizem sua adequação ao modelo funcional adotado pela Fundação.

