

**MINUTA DO TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO**

Data: 06/08/2025	Órgão solicitante: Fundação Centro de Hematologia e Hemoterapia do Estado de Minas Gerais	Número do Pedido de Compra:	Número da Unidade de Compra:
Responsável pelo Pedido: TEC	E-mail do responsável pelo Pedido: tec@hemominas.mg.gov.br	Telefone do responsável pelo Pedido: 31 3768-7539	Superintendência ou Diretoria Responsável: Diretoria Técnico Científica

1. OBJETO:

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a realização de Chamamento Público para a 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 documento.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. O Hemocentro de Belo Horizonte - HBH, atualmente responsável pela produção do maior volume de hemocomponentes da Fundação Hemominas - FH, foi criado em 02 de junho de 1999, segundo a portaria nº 137 de 1999, com sede na capital do Estado de Minas Gerais (Alameda Ezequiel Dias, 321 - Bairro: Santa Efigênia), tendo como fundamento a Lei nº 11.171 de 29 de julho de 1993. O edifício sede pertence à Universidade Federal de Minas Gerais e encontra-se cedido à Fundação Hemominas, conforme Termo de Comodato firmado entre as partes. Ao longo dos anos, essa edificação passou por diversas intervenções físicas a fim de qualificar e ampliar os serviços e espaços do Hemocentro: setores foram realocados e processos redesenhados com vistas à melhor otimização do imóvel, de modo que atualmente o espaço encontra-se saturado, inexistindo espaço ocioso. Na realidade, o espaço é insuficiente para acomodar todos os setores e isso tem impactado negativamente no desenvolvimento das atividades do Hemocentro.

A Gerência de Laboratórios (GLA) é composta por 06 Laboratórios (CSO, CSI, CIH, LHEM, HLA, NAT), além da Central de Recebimento de Amostras (CRA), setor administrativo e setor de lavagem de vidrarias. Todos os setores estão fisicamente instalados no 2º pavimento do Hemocentro, os quais contam, atualmente, com cerca de 130 (cento e trinta) servidores. Os laboratórios demandam expansão da área atual para recebimento de novas tecnologias e atividades, pois a área atual destinada a esse setor encontra-se defasada para atender a todo fluxo e não há possibilidade de ampliação de área física nesses ambientes, considerando as áreas hoje já ocupadas e em funcionamento. A área destinada à CRA possui limitações de ordem física e estrutural para ampliação, o que restringe o número de centrífugas, refrigeradores e freezers, equipamentos indispensáveis ao processo. O quantitativo de bancadas é insuficiente durante os horários de pico e não há um local para guarda temporária e gestão dos insumos utilizados no transporte de amostras, o que leva a alocação das caixas térmicas em locais improvisados até a higienização e recolhimento. Além disso, a ausência de uma área ampla para carga e descarga dificulta o descarregamento de material, atrasando a entrega das amostras na CRA e consequentemente atrasa a testagem em todos os laboratórios.

O Laboratório de Controle de Qualidade enfrenta desafios importantes no tocante ao espaço físico, especialmente diante do aumento significativo da demanda por testes de controle de qualidade mensal e validação de processos produtivos nos últimos anos. Esse crescimento está diretamente ligado à regionalização de algumas unidades da rede, abertura de novos PACES (Postos Avançados de Coleta Externa), o que ampliou a quantidade de amostras analisadas, além da necessidade de cumprir os rigorosos padrões estabelecidos pela AABB/ABHH. Atualmente, a maioria dos testes realizados no laboratório ainda é manual, demandando uma quantidade considerável de mão de obra especializada, maior quantidade de equipamentos para armazenamento das bolsas e um espaço adequado para garantir eficiência e segurança. No entanto, a escassez de espaço tem impactado diretamente na organização e a distribuição das atividades. Em um ambiente reduzido, os testes precisam ser realizados de maneira mais compacta, o que pode dificultar a execução de algumas etapas e aumentar o risco de falhas humanas.

Além disso, a limitação de espaço impede o planejamento da automação dos processos, uma medida essencial para aumentar a produtividade e reduzir erros operacionais. A impossibilidade de instalar novos equipamentos, que poderiam otimizar os testes, restringe a capacidade de atendimento à crescente demanda e dificulta a adaptação do laboratório às exigências da AABB. O Laboratório de Controle de Qualidade de Imuno-hematologia realiza a validação de aproximadamente 53 reagentes que são utilizados na Central Imuno-hematologia, setores de Prova Cruzadas das UFH e algumas Agências Transfusionais no Estado. Além disso, o laboratório produz anualmente três painéis de proficiência para o Programa Avaliação Externa da Qualidade em Imuno-hematologia (AEQ-IH), do Ministério da Saúde, para Serviços de Hemoterapia de MG. São produzidos três painéis por ano, em cada painel é realizada a produção de 800 amostras controle, totalizando a produção de 2400 amostras anualmente.

O espaço atual disponível no laboratório de controle de reagentes Imuno-hematológicos é insuficiente para comportar todos os equipamentos, sendo necessário distribuí-los em outras salas da gerência, o que dificulta e atrasa a dinâmica de trabalho da equipe. Além disso, estão previstos novos equipamentos que não serão suportados pela atual área física da Gerência de Controle de Qualidade. O espaço físico atual é insuficiente para comportar todos os profissionais trabalhando ao mesmo tempo. É necessário um revezamento nas bancadas e computadores, o que compromete a produtividade do setor. Há, ainda, um agravante, pois o espaço físico do laboratório não comporta todas as atividades relacionadas a produção e envio das avaliações práticas do Programa Avaliação Externa da Qualidade em Imuno-hematologia (AEQ-IH), sendo necessário adaptações em outras salas, o que também compromete a produtividade dessa atividade.

A Central de Produção, por sua vez, passou por várias transformações nos últimos três anos, tanto em questões técnicas, com implantação de novos processos, como em volume de trabalho. Foram promovidas inovações no processo de produção e incorporados procedimentos extras, dentre os quais a inativação de patógenos e a desleucocitação universal dos concentrados de hemácias por meio das bolsas com filtro *inline*, o que elevou o número mensal de hemácias desleucocitadas. Soma-se a isso, ainda, a retomada do envio de plasmas para a indústria, já que antes os plasmas não utilizados em transfusão não eram congelados e estocados. Nesse contexto, a Central de Produção aumentou, significativamente, o número de procedimentos. As áreas para execução das atividades da Central de Produção já não comportam o volume de procedimentos executados. Não há mais espaço para instalação de novos equipamentos, como extratores automáticos, blast freezer, freezer -30°C e equipamentos de conexão estéril.

Diante desse cenário, a equipe de planejamento da contratação, após análise das soluções disponíveis, entendeu pela locação de novo imóvel, por meio por meio das modalidades combinadas "built to suit – BTS" e "facilities", a fim de instalar a Central de Produção, Controle de Qualidade, Gerência de Laboratórios e setores de apoio. A locação de um imóvel devidamente adaptado e com a inclusão de serviços de manutenção dos equipamentos providos pelo contratado apresenta-se como a solução mais adequada e alinhada aos princípios da eficiência e da economicidade.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

O espaço necessário para abrigar os setores indicados no item 2.1 (a Central de Produção, Controle de Qualidade, Gerência de Laboratórios e setores de apoio) deve atender a todos os requisitos especificados no Relatório de Requisitos Técnicos da Edificação (116216567), Plantas Padrão (103111829), Plantas Setorização Climatização (103112122) e Planilha Equipamentos (103112294). 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.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO:

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário via processo de Chamamento Público. Por meio desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

4.2. Após a avaliação do imóvel ofertado e sua eventual aceitação pelo órgão público proponente, será elaborado o correspondente parecer 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.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO:

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

5.1.1. 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;

5.1.2. Descrição do imóvel informando as instalações existentes, localização, área física disponível para locação;

5.1.3. Fotografias internas e externas;

5.1.4. Planta baixa existente;

5.1.5. Planta de situação;

5.1.6. Planta de cobertura;

5.1.7. Cortes e fachadas;

5.1.8. Cópia autenticada da Carta de Habite-se;

5.1.9. 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.

5.1.10. Declaração de que todos os requisitos técnicos e plantas padrão apresentados (item 3) serão atendidos quando da entrega do imóvel;

5.1.11. Registro do imóvel (emitido até seis meses antes da publicação do chamamento público);

5.1.12. Carteira de identidade e CPF, se pessoa física, ou contrato social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica e contatos do proprietário.

5.1.13. Declaração de que as adequações necessárias serão realizadas no prazo máximo de 2 anos, a contar da data e assinatura do contrato;

5.1.14. 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.

5.2. Todos os documentos deverão conter assinatura do responsável.

5.3. 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 Ordenamento Territorial do Município de Belo Horizonte – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL, além das demais normativas legais.

5.4. 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".

5.5. 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.

5.6. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

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

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

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

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL:

6.1. 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.

6.2. O julgamento das propostas será feito com base:

6.2.1. 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.

6.2.2. A avaliação técnica do imóvel e dos projetos apresentados será conduzida pela Gerência de Infraestrutura Física - GIF, que poderá realizar vistoria *in loco* para a verificação das informações fornecidas pelo proponente, garantindo maior precisão na análise.

6.2.3. 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.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO:

7.1. Além da documentação referente à proposta comercial, os seguintes documentos também devem ser enviados juntamente com a proposta:

7.1.1. Comprovação da regularidade do imóvel:

7.1.1.1. Comprovante de Regularidade da Edificação (Habite-se ou Certidão de Conclusão da Obra

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

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

7.1.1.4. Declaração de inexistência de impedimentos de ordem jurídica;

7.1.1.5. Planta baixa do imóvel e cópia do registro do imóvel;

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

7.1.1.6.1. 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.

7.1.1.7. Guia de IPTU recente;

7.1.1.7.1. Após a locação do imóvel pela Administração, será realizada a requisição administrativa junto

ao Município de Belo Horizonte para a exoneração tributária do imóvel locado, em conformidade com a legislação aplicável, com o objetivo de garantir a isenção de tributos municipais durante a vigência do contrato de locação.

7.1.1.7.2. 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.

7.1.1.8. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

7.1.1.8.1. 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.

7.1.2. Regularidade fiscal e tributária do locador:

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

7.1.2.1.1. 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;

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

7.1.2. 3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, se pessoa jurídica;

7.1.2.4. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se aplicável;

7.1.2.5. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Municipal;

7.1.2.6. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Estadual;

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

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

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

8. PRAZOS:

8.1. O contrato decorrente da locação terá vigência mínima de 5 (cinco) anos contado da publicação do contrato, prorrogável por até no máximo de 10 anos, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

8.2. O imóvel deverá ser definitivamente entregue após o prazo pactuados entre as partes para realização das adaptações necessárias.

8.3. Cabe ao locador garantir que o imóvel esteja devidamente configurado e equipado com toda a infraestrutura necessária, incluindo materiais, serviços terceirizados e documentação exigida, conforme previsto na cláusula 3, 7 e 8 deste Termo de Referência, além do cumprimento das obrigações previstas na legislação aplicável.

8.2. O locador deverá observar os critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme indicado no Relatório de Requisitos Técnicos da Edificação (Anexo I), bem como, no que couber, as exigências de sustentabilidade contidas no [Guia Nacional de Contratações Sustentáveis](#).

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no item 3 deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Responsável pela Elaboração



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 **119856252** e o código CRC **80B4AA44**.

Referência: Processo nº 2320.01.0006603/2024-02

SEI nº 119856252