



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

SES SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE

Núcleo de Apoio a Administração Regional

Processo SEI nº 1320.01.0141768/2025-64

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025

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

SUMÁRIO

1. Do Objeto
2. Da Justificativa para Contratação
3. Do Fundamento Legal
4. Das Especificações do Imóvel
5. Do Leiaute
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. Do Anexo

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente chamamento público tem por objeto a prospecção de mercado imobiliário no município de Patos de Minas/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 seu 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 Patos de Minas, assegurando a continuidade das atividades administrativas e assistenciais em saúde pública, que exigem infraestrutura apropriada para farmácia, rede de frio, armazenamento, atendimento e gestão.
- 2.2. Considerando o crescimento da demanda regional e a importância da descentralização da gestão de saúde, a locação busca assegurar condições físicas compatíveis com o padrão exigido de acessibilidade, segurança, conforto ambiental e eficiência operacional.

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 LEIAUTE

- 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 leiaute, 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 a data limite de 15 dias após publicação, para os e-mails: srs.pat@saude.mg.gov.br, cgf.pat@saude.mg.gov.br, naar@saude.mg.gov.br
- 6.2. Alternativamente, poderão ser enviadas por Correios para: Superintendência Regional de Saúde de Patos de Minas – Rua José Santana, 33 – Centro – Patos de Minas/MG – CEP 38703-030.
- 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 oferecido.
- 6.8. O resultado do chamamento será publicado no sítio eletrônico do Portal de Compras do Estado de Minas Gerais.

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. Caso haja mais de um imóvel viável, os critérios para seleção serão:

- Menor tempo para adequação do imóvel às solicitações da SES-MG;
- Possuir o estacionamento e a sede administrativa no mesmo local.

7.3. 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.

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

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

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

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

7.7.1. Comprovação da regularidade do imóvel:

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

7.7.1.2. Imóveis;

7.7.1.3. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

7.7.1.4. Declaração de inexistência de impedimentos de ordem jurídica;

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

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

7.7.1.6.1. 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.

7.7.1.7. Guia de IPTU recente;

7.7.1.7.1. 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.

7.7.1.8. 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.

7.7.2. Regularidade fiscal e tributária do locador:

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

7.7.2.1.1. 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;

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

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

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

7.7.2.5. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Municipal;

7.7.2.6. Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Estadual;

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

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

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

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 Patos de Minas 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	Dentro do perímetro urbano de Patos de Minas/MG, preferencialmente na área central, com acesso por transporte coletivo.
2	Estacionamento	Mínimo de 12 vagas para veículos leves (2,50 x 5,50m) e 2 para furgões (3,25 x 7,20m). Pode ser no mesmo local ou em área próxima, desde que apresentado em proposta conjunta. Todas as vagas devem ter área de manobra livre.
3	Carga e descarga	Acesso para caminhão de até 2,50m (larg.) x 7,50m (comp.) x 4,00m (alt.), com trânsito permitido em horário comercial.
4	Área construída	Entre 1.370 m² e 2.200 m². No pavimento térreo, mínimo de 220 m² para Núcleo de Assistência Farmacêutica e Rede de Frio.
5	Sanitários	Mínimo de 11 bacias sanitárias e 11 lavatórios, separados por sexo e com pelo menos 1 adaptado por andar, conforme NBR 9050/2020. Sanitários acessíveis também na área de espera da farmácia.
6	Copa/Refeitório	Área mínima de 54 m².
7	Almoxarifado	Mínimo de 120 m².
8	Arquivos	Mínimo de 140 m².
9	Auditório	Aproximadamente 120 m², com capacidade para 120 pessoas.

10	Acessibilidade	Total, conforme NBR 9050/2020, incluindo rampas, elevadores e sanitários acessíveis.
11	Elevador	Quando necessário, cabine mínima 90 x 140 cm, porta 80 cm (NBR NM 313).
12	Estrutura	Lajes dimensionadas conforme NBR 6120/80 (capacidade mínima 600 kg/m²), com laudo técnico e ART. Cobertura em bom estado, sem infiltrações. Pé direito mínimo 2,60 m, com entreferro mínimo 0,30 m.
13	Ventilação e iluminação	Natural em pelo menos duas fachadas.
14	Medições	Água e energia com medição individualizada.
15	Energia elétrica	Entrada de energia com demanda entre 152 e 230 kVA (disjuntor trifásico entre 400 e 600 A). Quadros setorizados para iluminação, TIC, ar-condicionado e refrigeração.
16	Grupo gerador	Espaço coberto mínimo de 18 m², com ventilação e exaustão adequadas.
17	SPDA	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (NBR 5419).
18	Condições ambientais	Atendimento à NR 17 e NBR 10152 (temperatura entre 20 °C e 23 °C, umidade ≥ 40%, velocidade do ar ≤ 0,75 m/s).
19	Manutenção de equipamentos	Locador deverá apresentar plano de manutenção preventiva e corretiva de equipamentos (elevadores, climatização, geradores etc.), com ART e laudos técnicos.
20	Adequações pós-contrato	Caso o imóvel não atenda plenamente às exigências, o locador deverá assumir, às suas expensas, todas as adequações, incluindo obtenção de AVCB em até 60 dias após recebimento pela SES.



Documento assinado eletronicamente por **Thamiris Aguiar Maciel, Subsecretário(a)**, em 10/09/2025, às 13:31, 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 **122459597** e o código CRC **209FB411**.