



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 006/2026

Processo Licitatório nº 073/2026

Credenciamento nº 006/2026

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

SUMÁRIO

1. PREÂMBULO.....	3
2. OBJETO.....	3
3. FONTE DE RECURSO	4
4. CADASTRAMENTO DO INTERESSADO	4
5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL	5
6. APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DAS PROPOSTAS	6
7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS	8
8. HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO.....	10
9. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	10
ANEXO I – REQUISITOS DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA	15
ANEXO III – DOCUMENTOS E DECLARAÇÕES	17



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

1. PREÂMBULO

1.1. Encontra-se aberto no Poder Executivo do MUNICÍPIO DE ESMERALDAS (MG) inscrito no CNPJ sob o nº. 18.715.466/0001-39, isento de inscrição estadual, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**, este **Edital de Chamamento Público nº 006/2026 – Processo Licitatório nº 073/2026**, visando a prospecção de mercado imobiliário no município de Esmeraldas (MG), nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, do Decreto Municipal nº 23, de 17 de janeiro de 2023, e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste instrumento.

- » **Início do Acolhimento de Propostas:** 17/06/2026 às 08h30min
- » **Limite do Acolhimento de Propostas:** 29/06/2026 às 08h30min
- » **Análise das Propostas:** 29/06/2026 às 08h31min
- » **Referência de Tempo:** Horário de Brasília (DF)
- » **Local:** Rua dos Expedicionários, nº 09, 2º andar, Centro, Esmeraldas/MG, CEP nº 32.800-076
- » **E-mail:** licitacoesmeraldas@gmail.com
- » **Telefone:** (31) 2118-6113

1.2. O imóvel deverá atender as especificações constantes neste edital e seus anexos.

1.3. O proponente poderá participar pessoalmente da análise de propostas, mediante manifestação de interesse por e-mail.

1.4. Eventuais dúvidas devem ser encaminhadas ao endereço eletrônico informado neste edital de chamamento público.

2. OBJETO

2.1. O objeto do presente chamamento público é a **prospecção de mercado imobiliário no município de Esmeraldas (MG), com o objetivo de verificar a viabilidade de locar imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia no Bairro Novo Retiro, mediante coleta de manifestações de interesse que atendam aos requisitos mínimos exigidos neste edital.**

2.2. Fazem parte integrante deste edital de chamamento público os seguintes anexos:

Anexo I - Requisitos da Locação do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

Anexo II - Modelo de Proposta

Anexo III - Documentos e Declarações

3. FONTE DE RECURSO

3.1. Considerando que ainda não é possível prever se haverá imóvel disponível com as características necessárias, nem é possível definir o custo preciso da locação, a fonte de recurso será informada na fase da contratação, caso o chamamento público logre êxito, seja através de licitação ou de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

3.2. A despesa apresentada nesse processo tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual do presente exercício, conforme dotações específicas a serem informadas oportunamente, podendo haver limitação de empenho e movimentação financeira, segundo os critérios fixados pela Lei de Diretrizes Orçamentárias.

4. CADASTRAMENTO DO INTERESSADO

4.1. O cadastramento do usuário será processado de forma pública, por meio da internet, mediante condições de segurança – criptografia e autenticação – em todas as suas fases.

4.2. O cadastro é o nível básico do registro cadastral, que permite a participação dos interessados.

4.3. O cadastro para acesso ao sistema pela Autoridade Competente e pela Comissão de Contratação se dá através de *login* de identificação e de senha pessoal e intransferível.

4.4. A realização do procedimento estará a cargo da Comissão de Contratação nomeada por esta Administração Pública, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos para o Portal de Compras Públicas, no sítio www.portaldecompraspublicas.com.br.

4.5. O **interessado (usuário proponente)** deverá fazer o seu cadastro junto ao PORTAL DE COMPRAS PÚBLICAS, acessando o seguinte endereço: www.portaldecompraspublicas.com.br.

4.5.1. O cadastro do interessado dar-se-á pela atribuição de *login* de identificação e de senha, pessoal e intransferível, para acesso ao sistema eletrônico.

4.5.2. O cadastro junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do interessado ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a este procedimento auxiliar.

4.5.3. O interessado responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluía a responsabilidade do provedor do sistema



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ou do órgão ou entidade promotora do procedimento por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

4.5.4. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no sistema e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

4.5.5. A não observância do disposto no subitem anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

4.5.6. A perda da senha ou a quebra de sigilo deverá ser comunicada imediatamente ao provedor do sistema, para imediato bloqueio de acesso ou alteração da senha.

4.6. O interessado responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do município por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

4.7. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais nos Sistemas relacionados no item anterior e mantê-los atualizados junto às instituições responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

4.8. Os interessados deverão acessar o Portal de Compras Públicas no link portaldecompraspublicas.com.br/adesao/fornecedor e fazer seu **cadastro gratuito** na opção QUERO COMEÇAR GRATUITAMENTE.

4.9. Em processos de credenciamento cujo o enquadramento legal seja o art. 79, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021, o registro de proposta será gratuito ao usuário fornecedor, conforme informação obtida no Portal de Compras Públicas. Nesse caso, os interessados deverão contatar o suporte da plataforma no telefone **(61) 3003-5455**, ou nos demais telefones informados no site acima, para informar que pretende realizar seu cadastro gratuito para fins de credenciamento no processo licitatório realizado pelo município de Esmeraldas, com fundamento no art. 79, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021.

4.10. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

5.1. Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do anexo deste edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

5.2. O imóvel deverá estar em condições de operação e adaptado aos padrões aqui exigidos, no prazo definido.

5.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação vigente no município de Esmeraldas/MG.

6. APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DAS PROPOSTAS

6.1. O ingresso dos interessados ocorrerá com o cadastramento de sua proposta, na forma deste item.

6.2. A proposta deverá ser encaminhada por meio do sistema eletrônico, até a data e horário estipulados.

6.3. Até a data e horário limites os interessados poderão retirar a proposta enviada ou alterá-la.

6.4. Eventuais dúvidas devem ser encaminhadas por **FORMA ELETRÔNICA** em campo próprio do sistema no Portal de Compras Públicas no endereço www.portaldecompraspublicas.com.br ou no endereço eletrônico de e-mail informado neste edital de chamamento público.

6.5. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido, as propostas deverão ser apresentadas conforme modelo anexo deste edital de chamamento público contendo no mínimo os dados e documentos solicitados abaixo, como condição mínima para que sejam analisadas:

- a) Identificação do proponente (razão social ou nome; CNPJ ou CPF; endereço do proponente, telefone, e-mail, dados da conta bancária);
- b) Endereço de localização do imóvel ofertado;
- c) Modelo proposto de locação (ver conceitos no anexo II);
- d) Capacidade mínima de pessoas do imóvel ofertado;
- e) Situação do imóvel ofertado;
- f) Área construída total (m²) (ver conceitos no anexo II);
- g) Valor do último IPTU (apenas de caráter informativo, não irá compor a soma);
- h) Valor Total da Locação / Mês;
- i) Valor Taxa de Condomínio (se houver);
- j) Valor Total da Proposta;
- k) Valor do metro quadrado (m²) por mês;
- l) Quantidade de vagas de garagem disponibilizadas (se houver);
- m) Detalhamento dos servidos condominiais (se houver);
- n) Vigência da contratação (01 ano);
- o) Validade da proposta (mínimo 90 dias);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

- p) Declaração de que conhece e se submete integralmente a todas as demais cláusulas e condições do chamamento público e seus anexos;
- q) Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes do chamamento público e seus anexos e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados no prazo estipulado, se for o caso;
- r) Declaração, de que o imóvel atende todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais;
- s) Data da proposta;
- t) Assinatura do representante legal.

6.5.1. No caso de pessoa física, deverá estar incluso no preço ofertado o acréscimo no percentual de 20% (vinte por cento) do valor de comercialização a título de contribuição patronal à Seguridade Social, para fins de melhor avaliação das condições da contratação pela Administração, conforme determina o art. 5º, inciso III do Decreto Municipal nº 21, de 17 de janeiro de 2023.

6.5.2. Para fins de pagamento, o valor de que trata o item 6.5.1 acima deverá ser subtraído do valor da proposta final do adjudicatário e recolhido, pela Administração, ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

6.6. À critério do proponente, **poderão ser anexadas** à proposta ainda as seguintes informações:

- a) Indicação das especificações técnicas do imóvel, atendendo as exigências mínimas exigidas, com memorial descritivo, planta baixa e fotos recentes;
- b) Folders e desenhos de arquitetura, caso julgue necessário;
- c) Procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta, se for o caso.

6.7. A Administração poderá solicitar complementação dos documentos de acordo com a oportunidade e conveniência para comprovação das condições da proposta.

6.8. O prazo de validade da proposta não será inferior a **90 (noventa) dias**, a contar da data de sua apresentação.

6.8.1. Caso esse prazo não esteja expressamente indicado na Proposta, o mesmo será considerado como aceito para efeito de julgamento.

6.9. Os valores deverão ser expressos em moeda corrente do país, com somente 02 (duas) casas decimais para o preço unitário e 02 (duas) casas decimais para o preço total.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

6.10. Os responsáveis poderão, no julgamento das propostas, sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, e lhes atribuirá validade e eficácia para fins de classificação, observado o disposto na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

6.11. O encaminhamento da Proposta pressupõe pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no edital de chamamento público e seus anexos.

7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1. A Administração através dos servidores competentes irá analisar as propostas que forem apresentadas pelos interessados.

7.2. Os critérios de avaliação serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, e outros que lhe são correlatos, de forma que pautem as suas decisões com base nos critérios objetivamente indicados neste edital de chamamento público, evitando o subjetivismo no julgamento.

7.2.1. As manutenções preventivas e corretivas de equipamentos de ar-condicionado e elevadores, se houver, devem ficarão a cargo do futuro locador, considerando que são requisitos essenciais de habitabilidade. Da mesma forma, considerando que o **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverá ficar a cargo também do futuro locador. Portanto, os preços ofertados deverão levar em consideração todas essas despesas além das demais definidas neste chamamento público.

7.3. A classificação e seleção da melhor proposta levará em consideração os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração e considerando o valor pretendido para a locação, IPTU, condomínio (se aplicável) e demais custos relacionados ao imóvel ofertado e que atenda os termos deste chamamento. Serão analisados os seguintes aspectos:

- a) Menor preço por m² de área útil /construída;
- b) Proximidade dos modais de transporte público;
- c) Localização e condições de segurança do local, devendo ser respeitado o raio máximo estipulado pela Administração, se houver;
- d) Eficiência ambiental (coleta seletiva e respectiva destinação dos resíduos, reuso de água, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, se for o caso, etc.); e
- e) Atendimento ao requisitos preferenciais contidos nos anexos deste edital.

7.4. SERÃO DESCLASSIFICADAS AS PROPOSTAS QUE NÃO ATENDEREM AOS REQUISITOS EXIGIDOS NESTE CHAMAMENTO PÚBLICO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

7.5. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP, no Diário Oficial Eletrônico do Município de Esmeraldas – DOEME, e no sítio eletrônico do Município de Esmeraldas/MG.

7.6. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos neste edital de chamamento público e seus anexos.

7.7. Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata o item 7.6 acima, o requisitante realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

7.7.1. O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

- a) As instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;
- b) A melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;
- c) O acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente; e
- d) A acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação.

7.7.2. Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

7.7.3. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no item 7.7.

7.7.4. O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

7.7.5. Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam a este edital de chamamento público, será realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido.

7.7.6. Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, será realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

8. HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO

8.1. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP, no Diário Oficial Eletrônico do Município de Esmeraldas – DOEME, e no sítio eletrônico do Município de Esmeraldas/MG.

8.2. O chamamento público para a locação de imóvel é uma prospecção de mercado e tem objetivo de conhecer as opções de mercado disponíveis que atendam aos requisitos e especificações exigidas pela Administração. Ao final da prospecção, o procedimento servirá de respaldo para a tomada de decisão que embasará a locação: (1) realização de certame licitatório ou (2) contratação direta por inexigibilidade de licitação.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Quando não acudirem interessados ou quando todas as ofertas apresentadas não atenderem às condições estabelecidas neste chamamento público, a Administração poderá, a seu critério:

9.1.1. Republicar este aviso de chamamento público; ou

9.1.2. Indicar um imóvel que, atendidas as condições preestabelecidas, será locado pelo procedimento de contratação direta, através de inexigibilidade de licitação.

9.2. Havendo a necessidade de realização de ato de qualquer natureza pelos proponentes, cujo prazo não conste deste edital de chamamento público, deverá ser atendido o prazo indicado pelo servidor competente da Administração na respectiva notificação.

9.3. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização das análises das propostas, a análise será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário.

9.4. Os horários estabelecidos na divulgação deste procedimento observarão o horário de Brasília-DF.

9.5. No julgamento das propostas, a Administração poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.

9.6. Os proponentes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do procedimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

9.7. Em caso de divergência entre disposições deste edital de chamamento público e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste edital.

9.8. O proponente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase deste procedimento. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata desclassificação da proposta, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

9.9. Toda a documentação apresentada neste edital de chamamento público e seus anexos são complementares entre si, de modo que qualquer detalhe que se mencione em um documento e se omita em outro será considerado especificado e válido.

9.10. A participação do proponente neste chamamento público implica no conhecimento integral dos termos e condições inseridas neste edital de chamamento público, bem como das demais normas legais que disciplinam a matéria.

9.11. Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133, de 2021 e demais regulamentos e normas administrativas federais, estaduais e municipais que fazem parte integrante deste instrumento, independentemente de suas transcrições.

9.12. O edital de chamamento público e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no endereço www.gov.br/pncp/pt-br, no Portal de Compras Públicas no endereço www.portaldecompraspublicas.com.br, no site oficial do Município de Esmeraldas no endereço www.esmeraldas.mg.gov.br e também poderão ser lidos e/ou obtidos no endereço que consta do rodapé deste documento no qual os autos do processo administrativo permanecerão com vista franqueada aos interessados.

9.13. Fica eleito o foro da Comarca de Esmeraldas, Estado de Minas Gerais, para dirimir eventuais conflitos de interesses decorrentes deste chamamento público, valendo esta cláusula como renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, conforme art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Esmeraldas (MG), 16/06/2026.

Rodrigo Eduardo Sampaio Araújo
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ANEXO I – REQUISITOS DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

- **ITEM 01** – Locação de Imóvel para abrigar o funcionamento do Setor de Fisioterapia no Bairro Novo Retiro.

São requisitos gerais de ambas as contratações:

- **Área Construída Mínima: 75 m².**
- **Área Construída Máxima: 112,5 m².**
- A locação será do tipo **TRADICIONAL**.
- O imóvel devem estar localizados dentro do perímetro de Esmeraldas/MG, obrigatoriamente, no **Bairro Novo Retiro**.
- O pagamento do IPTU ficará a cargo do locador.
- Deverá ser garantido o acesso e funcionamento das instalações vinte e quatro horas por dia, todos os dias da semana, independente de finais de semana e feriados.
- O edifício deve localizar-se em local de fácil acesso nas localidades e deverão estar atendidos pela rede de transporte público regular do Município de Esmeraldas/MG.
- O imóvel devem pertencer a um único proprietário ou grupo de proprietários.
- De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os requisitos e informações para análise de caráter eliminatório descritos no item **REQUISITOS VINCULADOS À PROPOSTA** das planilhas anexas.
- Já os **REQUISITOS OBRIGATÓRIOS VINCULADOS ÀS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL** considerarão o prazo definitivo para ocupação do imóvel, de até 90 (noventa) dias e também possuem caráter eliminatório.
- Os **REQUISITOS DESEJÁVEIS VINCULADOS ÀS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL** serão consideradas as demais características do empreendimento ofertado consideradas não obrigatórias, porém desejáveis pelo Município e não terão caráter eliminatório.
- O prazo de vigência do eventual termo de contrato será de 01 (um) ano, valendo a data de publicação do extrato como termo inicial de vigência. Ainda, o prazo contratual poderá ser prorrogado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL			
OBJETO: Espaço para abrigar o Ambulatório de Fisioterapia do Bairro Novo Retiro			
REQUISITOS VINCULADOS A INFRAESTRUTURA			
Item	Tipo de Espaço	Quantitativo Mínimo	Metragem mínima (m²)
1	Local para recepção e serviços administrativos para 02 pessoas com espaço para inclusão do balcão, sem grades ou vidros separando trabalhador e usuário, seis cadeiras, prateleiras, quadro de avisos, computadores e telefones.	1,00	8,00
2	Local para adaptação e instalação de consultórios médicos	2,00	12,00
3	Local adequado para comportar local de espera ao atendimento (o espaço da sala de espera e da recepção podem fazer parte do mesmo ambiente interno).	1,00	8,00
4	Cozinha (que comporte bancada com pia, torneira, lixeira com tampa e pedal, armários sobre ou sob bancada, fogão, geladeira e mesa de refeição dimensionada de acordo com a capacidade)	1,00	8,00
5	Espaço para o Depósito de Material de Limpeza/almoxarifado	1,00	6,00
6	Banheiro convencional	1,00	2,40
7	Banheiro de acessibilidade	1,00	2,55
		Total:	46,95
*Os ambientes da recepção e sala de espera podem ser um único modo, desde que use como referência a soma da metragem mínima de cada um.			
AS PROPOSTAS DEVERÃO ADOPTAR AS SEGUINTES METRAGENS			
Área Construída Mínima			75 m²
O imóvel poderá apresentar metragem diversa, desde que comporte a descrição apresentada.			
REQUISITOS VINCULADOS A PROPOSTA			
Item	Requisito / Informação do Imóvel		
1	Endereço de localização do imóvel.		
2	O imóvel deve estar localizado em área do Bairro Novo Retiro no Município de Esmeraldas/MG.		
3	Preço total da proposta de locação e preço unitário da locação mensal e por metro quadrado de área.		
4	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou grupo de proprietários.		
5	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.		
6	Áreas computáveis e não computáveis disponíveis do empreendimento ofertado e área construída geral.		
7	O imóvel deve possuir área construída mínima conforme campo acima e poderá apresentar metragem diversa, desde que comporte a descrição apresentada.		
8	As salas de alocação de servidores e prestadores de serviço podem ser organizadas com divisórias e estações de trabalho.		
9	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.		
10	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.		
11	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.		
12	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.		
13	Documento ou declaração de que o imóvel atende todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, no que couber.		
14	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações exigidas pela Administração e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados, no prazo máximo de 90 dias, se for o caso.		
15	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.		
16	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assine a proposta, se for o caso.		
17	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG; b) Companhia de Saneamento de Minas Gerais – COPASA (sendo admitida, no caso de esgoto, fossas sépticas, biogestor ou outros).		
18	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada e coleta de lixo.		
19	Validade mínima da proposta de, no mínimo, 90 dias.		
REQUISITOS OBRIGATORIOS VINCULADOS AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
Item	Requisito / Informação do Imóvel		
1	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.		
2	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.		
3	Na área administrativa: A) Se houver forros, estes devem ser modulares e removíveis, quando houver, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia. B) Se for lajes, estas devem ser pintadas com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia. As esquadrias, se houver, devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trincas em vidros e outros.		
5	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação, pintada e com todos os vidros limpos e em perfeito estado.		
6	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.860 e NBR 7.286.		
7	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao Município, por meio de relógio medidor.		
8	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador de acessibilidade para deficientes e movimentação de cargas.		
9	O imóvel deve apresentar iluminação e ventilação em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vidros que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.		



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

10	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas.
11	Se for o caso, o imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências legais e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
12	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
REQUISITOS DESEJÁVEIS VINCULADOS AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	
Item	Requisito / Informação do Imóvel
1	Infraestrutura de rede de dados e elétrica estabilizada.
2	Identificação na fachada do prédio com a logomarca do Município.
3	Sinalização, no que couber, em todas as áreas administrativas e comuns (salas, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.)
4	Estacionamento privativo preferencialmente com no mínimo 2 vagas.
5	Habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
6	Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;
7	Acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais.

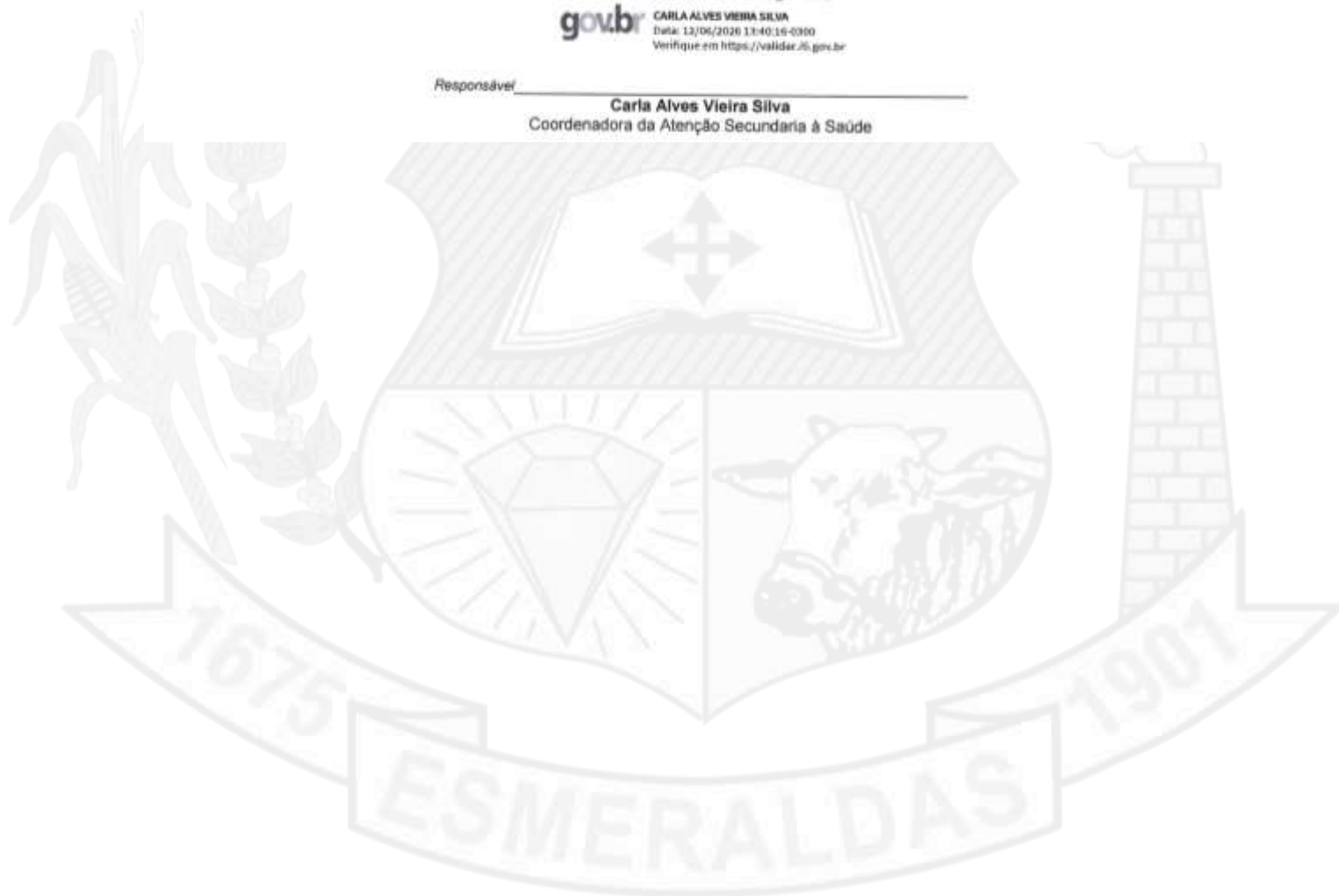
Esmeraldas (MG), 12/06/2026

gov.br

Documento assinado digitalmente
CARLA ALVES VIEIRA SILVA
Data: 12/06/2026 13:40:16-0300
Verifique em <https://validar.j5.gov.br>

Responsável _____

Carla Alves Vieira Silva
Coordenadora da Atenção Secundária à Saúde





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA

1. O modelo de proposta **será disponibilizado em arquivo editável Excel (.xlsx)**, para preenchimento pelos proponentes, podendo se valer de modelo próprio, desde que contenha todas as informações exigidas no modelo disponibilizado e neste edital. Juntamente com a proposta poderão ser anexados os documentos relacionados no item 6.6 deste edital de chamamento público.

2. Para auxiliar no preenchimento da proposta seguem alguns conceitos importantes:

- a) **Locação tradicional:** o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.
- b) **Locação com facilities:** o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.
- c) **Locação built to suit – BTS:** o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
- d) **Área computável:** área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, que se divide em **áreas de escritório** (áreas computáveis destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel) e **áreas de apoio** (áreas computáveis que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.).
- e) **Área não computável:** Área útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel. Divide-se em **áreas técnicas** (áreas não computáveis destinadas à circulação principal e infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc) e **áreas específicas** (áreas não computáveis necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria, área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais, etc.).
- f) **Área útil total:** compreende a soma das áreas computáveis e das áreas não computáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

- g) **Área construída total e Área útil total:** são conceitos diferentes que podem causar algumas confusões na hora dos cálculos. Enquanto a primeira considera as espessuras das paredes e as garagens, por exemplo, a segunda considera apenas áreas internas, geralmente medidas pelo piso.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ANEXO III – DOCUMENTOS E DECLARAÇÕES

1. Os proponentes devem se atentar, especialmente, aos requisitos e informações obrigatórias exigidos para o imóvel ofertado, pois tem caráter eliminatório, apresentando juntamente com a proposta os seguintes documentos, dentre outros, se exigidos ou se necessários:

- a) Cópia do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
- b) Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
- c) Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
- d) Cópia da quitação das 02 ultimas contas de energia elétrica, emitida pelos respectivos órgãos competentes.
- e) Cópia da quitação das 02 ultimas contas de água e esgoto, emitida pelos respectivos órgãos competentes.
- f) Declaração de que conhece e se submete integralmente a todas as demais cláusulas e condições do chamamento público e seus anexos. [\(Já consta no modelo de proposta\)](#).
- g) Documento ou declaração de que o imóvel atende todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais. [\(Já consta no modelo de proposta\)](#).
- h) Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações exigidas pela Administração e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados no prazo definido, se for o caso. [\(Já consta no modelo de proposta\)](#).

2. Os documentos para fins de habilitação apenas serão exigidos, no momento oportuno, em caso de aproveitamento do chamamento público, quando da abertura da licitação ou da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, conforme critérios a serem definidos em termo de referência.