

Termo de Referência 44/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
44/2025	257036-DIST.SANIT.ESP.INDÍGENA MATO GROSSO DO SUL	ROBERTO DA SILVA E SOUZA	08/07/2025 10:58 (v 1.0)
Status			ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25048.000984/2025-70

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Aquidauana-MS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul (Dsei MS), para sediar o polo base de Aquidauana, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação tem como finalidade viabilizar a locação de um novo imóvel para instalação do Polo Base de Aquidauana/MS, em substituição ao contrato nº 01/2013 – vinculado ao NUP 25048.002022/2012-31, cuja prorrogação não é mais possível. O imóvel atualmente utilizado apresenta condições físicas inadequadas, incompatíveis com as necessidades operacionais da unidade, comprometendo o desempenho das atividades institucionais.

2.2. O Polo Base de Aquidauana integra a estrutura do Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul (DSEI/MS) e desempenha papel estratégico no apoio técnico e administrativo às Equipes Multidisciplinares de Saúde Indígena (EMSI), sendo responsável pelo planejamento, coordenação e logística das ações de saúde nas comunidades indígenas da sua área de abrangência.

2.3. Localizado atualmente na Rua Marechal Mallet, nº 459, Centro, Aquidauana/MS, o Polo desenvolve diversas atividades fundamentais, tais como: armazenamento de materiais e insumos; comunicação via rádio; investigação epidemiológica; registro de informações sobre doenças; elaboração de relatórios e alimentação de sistemas; organização de processos de vacinação; além da gestão e suporte às equipes em campo.

2.4. A estrutura também abriga equipe multiprofissional vinculada à instituição conveniada, composta por: 03 dentistas, 07 enfermeiras, 01 nutricionista, 01 psicóloga, 01 supervisor de saneamento, 01 chefe de polo substituto, 01 chefe de polo, 04 médicos, 02 técnicos de enfermagem, 01 eletrotécnico, 03 auxiliares administrativos, 04 vigilantes patrimoniais, 01 auxiliar de limpeza, 15 motoristas e uma frota de 09 veículos.

2.5. O Polo Base de Aquidauana atualmente atende uma população indígena estimada em 8.826 pessoas, distribuídas em 16 aldeias da sua área de abrangência. Para garantir atendimento contínuo, seguro e eficaz a essa população, torna-se imprescindível a disponibilização de imóvel que ofereça espaço físico compatível com as necessidades operacionais, com ambientes adequados, acessíveis e estruturados para suportar os serviços essenciais da unidade.

2.6. A contratação do novo imóvel visa garantir a continuidade das ações de atenção básica à saúde, com eficiência, segurança e conforto tanto para os profissionais quanto para os usuários indígenas atendidos, permitindo o pleno desenvolvimento das funções da unidade, em conformidade com as diretrizes da Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI) e do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI-SUS).

2.7. O imóvel a ser contratado deverá estar situado em área urbana no município de Aquidauana /MS, possuir condições técnicas compatíveis com a classificação de Polo Base Tipo II, e atender aos requisitos de acessibilidade, segurança, salubridade, ventilação, iluminação e estrutura física funcional para o desempenho das atividades já descritas.

2.8. Cabe destacar que o fornecedor interessado poderá, além de atender aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência e seus anexos, apresentar proposta diferenciada, que contemple, dentro do valor mensal do aluguel, despesas com manutenções decorrentes do uso habitual do imóvel, o que poderá representar maior economicidade para a Administração. Assim, o chamamento visa também identificar soluções mais vantajosas e sustentáveis para o serviço público.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I e IV do Edital de Chamamento Público.

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

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

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

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul (Dsei MS), para sediar o polo base de Aquidauana, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133 /2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul (Dsei MS), para sediar o polo base de Aquidauana, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- 7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 7.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal
- 7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

8.1. O Distrito Sanitário Especial Indígena de Mato Grosso do Sul (DSEI-MS) poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 05 (cinco) anos, podendo ser

renovado na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como do inciso I, do art 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103 de 30 de dezembro de 2022 e artigo 3º da Lei 8.245 /1991, bem como reajustado anualmente pelo Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

8.2. O Distrito Sanitário Especial Indígena do Mato Grosso do Sul (DSEI/MS) pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias a partir da assinatura do contrato, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e anexos, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Dos Critérios de sustentabilidade

8.3.1. Devem ser observados os requisitos de sustentabilidade baseados no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU, 6ª Edição, de setembro de 2023, que apresenta diretrizes iniciais voltadas à contratação de locações de imóveis com responsabilidade socioambiental.

8.3.2. Na escolha do imóvel a ser locado para o funcionamento do Polo Base de Aquidauana/MS, serão considerados os padrões de acessibilidade estabelecidos na Lei nº 10.098/2000, na Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), no Decreto nº 5.296/2004 e na NBR 9050 da ABNT.

8.3.3. Deverão ser adotadas, sempre que aplicável, práticas sustentáveis durante a execução dos serviços, conforme disposto na Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19 de janeiro de 2010, bem como demais normativos ambientais e de sustentabilidade vigentes.

8.3.4. Preferencialmente, o imóvel ofertado deverá atender aos seguintes critérios de sustentabilidade ambiental, com o uso de tecnologias e materiais ecologicamente adequados, sempre que possível:

- a) Aproveitamento da luz solar, mantendo o conforto térmico interno;
- b) Janelas que favoreçam iluminação e ventilação naturais;
- c) Acessibilidade física com redução de barreiras arquitetônicas;
- d) Banheiro adaptado para pessoa com deficiência;
- e) Corrimão acessível em escadas, caso o imóvel possua mais de um pavimento;
- f) Iluminação com lâmpadas LED integradas ou fluorescentes compactas com reator embutido;
- g) Torneiras com fechamento automático para lavatórios;
- h) Rampa externa de acesso para cadeirantes;
- i) Iluminação externa e de corredores com acionamento por sensor de presença.

8.3.4.1. Os critérios acima são considerados diferenciais positivos na análise do imóvel pela Administração. Contudo, a ausência de um ou mais desses requisitos não será impeditiva para participação no processo de chamamento, desde que haja viabilidade de adequações posteriores mediante acordo entre as partes.

8.3.5. Em consonância com o artigo 7º, inciso XI, da Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), espera-se que os bens e serviços envolvidos na contratação adotem práticas alinhadas a padrões de consumo sustentáveis, tanto no aspecto social quanto ambiental.

8.3.6. As práticas de sustentabilidade devem basear-se, ainda, na otimização e economia de recursos e na redução da poluição ambiental, tais como: usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA, substituindo substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade, desenvolver e/ou adotar manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores, como pilhas e baterias usadas ou inservíveis, lâmpadas fluorescentes e

frascos de aerossóis em geral, obedecendo às normas da Resolução CONAMA nº 401, de 4 de novembro de 2008.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Prospecção do mercado imobiliário no município de Aquidauana/MS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidade Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul (DSEI/MS), destinada ao funcionamento do Polo Base de Aquidauana, mediante coleta de propostas técnicas que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

9.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

EDILSON OLIVEIRA JULIAO

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 08/07/2025 às 10:58:39.

ROBERTO DA SILVA E SOUZA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 07/07/2025 às 16:55:25.