

# Edital 31/2025

## EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025

### Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH

(Processo Administrativo nº 25061.000972/2025-77)

### Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
31/2025	257049-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO	PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA	11/07/2025 14:05 (v 5.0)

Status  
ASSINADO

### Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25061.000972/2025-77

## 1. DO OBJETO

1.1. [Prospecção do mercado imobiliário em Humaitá/AM, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação](#) [Locação de Imóvel para abrigar a Casa de Apoio à Saúde Indígena \(CASAI\) de Humaitá/AM, Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os 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. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1 A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de um novo espaço físico para abrigar a **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI)** de **Humaitá/AM**, vinculada ao **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho (DSEI-PVH)**. Atualmente, a unidade está instalada em imóvel localizado na **Rua Pedro Alcântara Barcelar, nº 1501 – Bairro Nova Humaitá**, o qual **não atende mais às necessidades operacionais** da CASAI, apresentando **condições inadequadas de uso**, que comprometem a **segurança, higiene, conforto e funcionalidade mínima** exigidas para o adequado atendimento à população indígena.

2.2 Com a locação ora proposta, pretende-se instalar da **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI)** de **Humaitá/AM**, **em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho (DSEI-PVH).**

### 3. DO FUNDAMENTO LEGAL

#### 3.1 A locação obedecerá a:

- 3.1.1 o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- 3.1.2 as orientações da Advocacia-Geral da União;
- 3.1.3 as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.4 Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;
- 3.1.5 a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

### 4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 4.1 Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.
- 4.2 O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.
- 4.3 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 Estado do Amazonas e Federal) – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

### 5. DO LEIAUTE

*5.1 Após a assinatura do contrato, no prazo de (xxxx) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao **Distrito Sanitário Indígena de Porto Velho** e aos órgãos municipais /distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.*

*5.2 O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:*

- compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- Localização das áreas complementares: salas - técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

*5.3 Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do **Distrito Sanitário Indígena de Porto Velho**.*

*5.4 Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.*

*5.5 Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.*

## 6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1 As propostas serão recebidas até às 18 horas, horário de Brasília, do dia 24/07/2025, no Distrito Sanitário Especial Indígena – Porto Velho na rua Rafael Vaz e Silva nº 2646, B. Liberdade, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: – *Proposta para Locação de Imóvel*” ou por e-mail: dseipvh.sesai@saude.gov.br - OU - dseipvh.sesai@gmail.com.

6.1.1 Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

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

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

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

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

6.5 As propostas serão analisadas pela equipe do Sesani observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.6 Nas análises das propostas ofertadas a equipe do Sesani poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7 O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do **Distrito Sanitário Indígena de Porto Velho**.

## 7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAME

7.1 Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pelo (indicar se será o órgão ou entidade pública ou o proponente o responsável pela contratação do laudo, ou se será realizada por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU) será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2 Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o (órgão ou entidade pública), a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3 Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender (órgão ou entidade pública) o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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

7.5 O imóvel deverá ser definitivamente entregue **60 dias após a assinatura do contrato**, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1 O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo (órgão ou entidade pública).

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

- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7 O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do (órgão ou entidade pública).

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

7.7.2 Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3 As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

## 8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1 O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**.

8.1.1 No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2 Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI /PVH**, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

## 9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1 O **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2 As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

## 10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 O **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresse consentimento da proponente adjudicatária.

10.2 As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4 Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, salvo os desgastes naturais do uso normal.

## 11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1 Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2 O contrato decorrente da locação terá vigência de **05 (cinco) anos**, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3 O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, precedido de vistoria do imóvel.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 12. DO PAGAMENTO

12.1 As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de **20xx**, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

**12.2 O Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.**

Modelo de Edital - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação

Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Atualização: JUN/2024

## 13. 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](#).

**PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA**

chefe do SESANI



Assinou eletronicamente em 11/07/2025 às 14:02:00.

**HELENA DA SILVA ROCHA SETE**

chefe do SELOG



Assinou eletronicamente em 11/07/2025 às 14:05:34.

## Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - anexos do EDITAL 01, 02 E 03.pdf (615.93 KB)

## QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

(Adaptar conforme o caso concreto – as referências são ilustrativas)

### 1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITOS 01
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum, com área construída mínima de 1.000 m <sup>2</sup> , com possibilidade de ampliação;
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado, com no mínimo 8 quartos com banheiros para serem utilizados 32 leitos (mínimo).
1.5	Planta baixa do imóvel com identificação da área total construída e área do terreno
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis
1.8	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:  a) Grupo Concessionária de energia;  b) Companhia de Águas e Esgotos de Humaitá/AM ou possuir poço tubular/semi artesiano próprio;  c) Concessionárias de telefonia;  d) Serviço de coleta de lixo municipal.
1.9	O imóvel deve ser de uso exclusivo da CASAI - HUMAITÁ, podendo ser composto de uma ou mais edificações
1.10	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.11	O imóvel deve estar localizado dentro do perímetro urbano do município de Humaitá/AM
1.12	O imóvel deve ser atendido com estacionamento próprio e adequado com o estimado para a CASAI/HUM.
1.13	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo de 60 dias, a contar da data da assinatura do contrato
1.14	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.15	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
1.16	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.
1.17	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.



Além disso, de modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes, as propostas deverão conter os seguintes requisitos, considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel.

ITEM	REQUISITOS 02
2.1	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.
2.2	O piso de toda área útil deve ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.3	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.4	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.5	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.
2.6	O imóvel deve possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor.
2.7	O imóvel preferencialmente deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
2.8	O imóvel deve contar nas áreas comuns de banheiros em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.9	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.10	O imóvel deve contar com projeto e sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar - CBM do Estado de Rondônia.
2.11	O imóvel deve possuir estacionamento privativo a Humaitá/AM para não menos que 13 (dez) vagas localizadas em área contígua ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro - CTB.
2.12	O imóvel deve possuir infraestrutura de rede de dados para os computadores.

**ANEXO 2**  
**MODELO DE CREDENCIAL**

**À CASAI Humaitá/AM, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**

Rua Pedro Alcântara Barcelar, nº 1501, Bairro Nova Humaitá/AM

O(A) \_\_\_\_\_(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) \_\_\_\_\_, CPF (CNPJ) nº \_\_\_\_\_, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da cédula de identidade nº \_\_\_\_\_, da \_\_\_\_\_, e do CPF nº \_\_\_\_\_, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Humaitá/AM, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da **CASAI Humaitá/AM, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

**ANEXO 3**  
**MODELO DE PROPOSTA**

**À Sede da CASAI Humaitá/AM**

Apresentamos a **CASAI Humaitá/AM** proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Humaitá/AM, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da **CASAI Humaitá/AM, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, nos seguintes termos:

a) dados do imóvel:\_\_\_\_\_;

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ( )  
noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);

c) total da área privativa:\_\_\_\_\_(\_\_\_\_) metros quadrados;

d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): ( \_ ) metros quadrados;

e) valor mensal do aluguel: R\$\_\_\_\_\_(\_\_\_\_);

f) valor mensal do condomínio: R\$ ( ); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

g) valor do IPTU: R\$\_\_\_\_\_( \_ );

h) Garagem:\_\_\_\_\_(\_\_\_\_) vagas privativas.

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível **CASAI Humaitá/AM, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 180 dias a contar da data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta:\_\_\_\_\_(\_\_\_\_) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Banco:

Fax:

UF:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Carteira de Identidade:

Nacionalidade

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Cargo/Função:

Expedido por:

Estado Civil

Fac-simile:

Local, data e assinatura.

Anexos:

a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;

b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).

c) documentos exigidos e outros julgados necessários.

# Termo de Referência 50/2025

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
50/2025	257049-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO	PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA	23/05/2025 15:17 (v 10.0)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25061.000972/2025-77

## 1. 1. OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, com estrutura adequada para acolhimento e atendimento de pacientes indígenas em trânsito para tratamento de saúde, conforme diretrizes da Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI).

1.2. A contratação de serviços de locação de imóvel para atender as necessidades de instalação e funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI PVH /RO, deverá ser em um imóvel adaptado com dimensões mínimas de 1.097,49 m<sup>2</sup>, em área construída englobando salas administrativas/escritórios, Quartos, Banheiros, Copa /Refeitório, Cozinha, Depósitos e Sala de Arquivo e área destinada para uso como estacionamento.

## 2. JUSTIFICATIVA/OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

### 2.1 Justificativa para Locação de Imóvel – CASAI de Humaitá/AM

A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, unidade fundamental para o acolhimento e o suporte aos indígenas em trânsito para tratamento de saúde, conforme previsto na Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI).

A atual estrutura física, localizada na Rua Pedro Alcântara Barcelar, n.º 1501 – Bairro Nova Humaitá, apresenta condições inadequadas de uso, comprometendo a segurança, a higiene, o conforto e a funcionalidade mínima exigida para o atendimento da população indígena. Dentre os problemas identificados, destacam-se: infiltrações, fissuras em paredes estruturais, iluminação precária, ausência de acessibilidade, risco de alagamento com água contaminada em períodos chuvosos, além da inexistência de áreas essenciais como redário, refeitório, sala de isolamento, farmácia com controle adequado, triagem, armazenamento de vacinas e gerenciamento de resíduos.

A CASAI de Humaitá atende uma população indígena diversificada, incluindo povos de recente contato, como os Pirahã, cuja atenção demanda cuidados específicos, culturalmente adequados e baseados em protocolos diferenciados. A precariedade das instalações atuais inviabiliza o cumprimento das diretrizes do Ministério da Saúde e representa um risco concreto à integridade física e à saúde dos usuários.

Adicionalmente, fatores como as grandes distâncias entre as aldeias e os centros urbanos, a dificuldade de acesso fluvial e terrestre e a articulação constante com a rede de saúde de Porto Velho/RO reforçam a necessidade de uma estrutura adequada, que permita acolhimento digno, seguro e eficiente para os pacientes indígenas. Diante disso, torna-se imprescindível a locação de um novo imóvel que atenda aos critérios técnicos estabelecidos pela legislação vigente, incluindo requisitos de infraestrutura, biossegurança, acessibilidade, adequação cultural e normativas da ANVISA e do Ministério da Saúde, de modo a garantir a continuidade, qualidade e humanização da atenção à saúde indígena no município de Humaitá/AM.

## 2.2 Estimativa de Área para Nova Locação (CASAI-HUM)

Este SESANI iniciou a definição de critérios básicos para o uso das áreas individuais, resultando na elaboração da Memória Dimensionamento dos Espaços (0047830265). Esse documento calcula-se a Memória de cálculo de estimativa de Resumo de Ambientes (0047821939), que, por sua vez, embasou a elaboração do Quadro Comparativo de Áreas (0047830344). Sendo assim indicaram as seguintes áreas estimadas para a nova sede da CASAI: uma **Área Mínima Estimada Disponível de 1.097,49 m² e uma Área Ideal Estimada de 1.200,68 m²**.

Adotaram-se, como base, as orientações das seguintes normativas:

- Portaria MS nº 1.338/2012, art. 8º, que define até 9 m² de área útil individual para servidores;
- Portaria ME nº 19.385/2020, art. 9º, que define área de escritório entre 7 m² e 9 m², e área de apoio entre 2m² e 3 m² por profissional.

## 2.3 Critérios para o Dimensionamento

Foram definidos os seguintes espaços, considerando medições reais, padrões predominantes e exigências de circulação com base nas NBR 9050 (Acessibilidade) e NBR 9077 (Saídas de Emergência):

- Área Pessoal - consiste na estimativa de ocupação de cada estação de trabalho individual deste distrito, assim foi este SESANI optou por seguir as recomendações apresentadas nas portarias supracitas, e estabeleceu uma área mínima e máxima para ocupação individual;
- Área de impressora - consiste na estimativa de ocupação da impressora tipo plotter existente no SESANI, com as dimensões de 0,45 x 1,30 m medidas in loco, além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Armário - consiste na estimativa de ocupação do tipo de armário mais prevalente neste distrito, possuindo as dimensões de 0,50 x 0,80 m medidos in loco, além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal e manuseio do móvel com maior segurança;
- Área Mesa Comum Uso - consiste na estimativa de ocupação de mesa utilizada nas salas para ser utilizada como bases de impressora e demais materiais de trabalho que tem a maior amostra de mesas com as dimensões de 0,60 x 1,20 m além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Cadeira - consiste na estimativa de ocupação de cadeiras de espera/reunião/auditório, baseadas no tipo mais existente no distrito que é de 0,65 x 0,55 m além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Mesa de Reunião - consiste na estimativa de ocupação da mesa de reuniões pertencente a este distrito, que possui as dimensões médias de 2,30 x 1,15 m além de uma área de circulação frontal e nas costas de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Hack do Servidor - consiste na ocupação estimada do hack do Centro de Processamentos de Dados - CPD deste distrito que é destinado ao servidor de arquivos e acesso a internet deste distrito, onde foi realizado a medição física dos atuais equipamentos, de forma que o mesmo possui dimensões de 0,90 x 0,90 m, onde foi acrescentado uma área de circulação nas laterais e na frente, devido ao fato do mesmo necessitar de espaço para a movimentação de ar visando a refrigeração dos equipamentos.
- Área Sofá - consiste na estimativa de ocupação do sofá pertencente a este distrito, onde atualmente se possui-se tais móveis em diversas salas com as dimensões de 1,80 x 0,70 m além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Lavabo/Banheiro - consiste na estimativa área mínima do ambiente de um lavabo/banheiro que deva existir na edificação, tendo as dimensões de 2,50 x 1,50 m;
- Área Arquivos - consiste na estimativa de área para o ambiente de arquivos, pois este distrito ainda possui processos físicos que por se tratarem de documentos oficiais não podem ser descartados mas sim armazenados, em conjunto da necessidade de cada setor em armazenamento de materiais próprios, tendo as dimensões de 3,0 x 3,0 m;
- Área Copa/Refeitório - consiste na estimativa de área para o ambiente de copa e refeitório, devido ao fato de diversos colaboradores e servidores realizarem seu almoço nas dependências do distrito por motivos pessoais em decorrência da longa distância para deslocar-se até suas residências, assim seguindo o atual espaço disponível foi estipulado uma área com dimensões de 6,00 x 8,00 m;
- Área DML (Depósitos de Materiais de Limpeza) - consiste na estimativa de área para o ambiente de DML onde são armazenados todos os materiais de limpeza e higiene deste distrito, tendo as dimensões de 2,50 x 3,00 m;
- Área Farmácia - consiste na estimativa de área para o ambiente de armazenamento e controle de medicamentos específico, tendo as dimensões de 4,00 x 4,00 m;
- Área Veículo Caminhonete - consiste na área de ocupação de caminhonete utilizado pelo distrito, com dimensões retiradas do site da fabricante com 2,132 x 5,361 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;

- Área Veículo Van - consiste na área de ocupação de Van utilizado por este distrito, com dimensões retiradas do site da fabricante com 2,374 x 5,68 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;
- Área Veículo de Passeio - consiste na área de ocupação de veículos comuns de passeio de servidores e colaboradores deste distrito, onde foi estimado as dimensões de 1,85 x 4,45, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;
- Área Veículo tipo Motocicleta de Passeio - consiste na área de ocupação de motocicletas comuns de passeio de servidores e colaboradores deste distrito, onde foi estimado as dimensões de 0,75 x 2,00 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;

Assim, com base das informações apresentadas das áreas individuais estipuladas conforme as observações acima, foi realizado então a Memória de cálculo de estimativa de Resumo de Ambientes (0047821939) onde está dividida em 5 áreas, conforme abaixo:

1. **Ambientes Administrativos** - Corresponde à estimativa de área destinada aos setores administrativos, utilizados como escritórios e estações de trabalho. Para o cálculo, considerou-se a quantidade atual de profissionais, mesas, armários e demais itens presentes em cada setor, bem como a previsão de novas contratações e aquisições futuras. Acrescentou-se uma margem de 20% sobre o total estimado, a fim de garantir a circulação, movimentação e conforto entre os ambientes;
2. **Ambientes de Leitos, Farmácias, acolhimentos e Triagem** - Refere-se à estimativa de área necessária para os ambientes destinados ao atendimento e cuidado de pacientes, abrangendo: **Leitos para observação ou recuperação em pronto atendimento**; **Farmácias**, responsáveis pelo armazenamento, controle e distribuição de medicamentos e insumos; O objetivo é organizar o fluxo de atendimento conforme a gravidade dos casos, assegurando prioridade aos pacientes mais críticos; **Acolhimento**, espaço voltado para recepção humanizada, identificação do paciente, coleta de informações iniciais e direcionamento aos setores competentes e **Triagem**, processo inicial de avaliação clínica para definição da prioridade de atendimento, especialmente em contextos de urgência e emergência, incluindo a verificação de sinais vitais, análise de sintomas e classificação de risco. O objetivo é organizar o fluxo de atendimento conforme a gravidade dos casos, assegurando prioridade aos pacientes mais críticos.
3. **Áreas Comuns** - Corresponde à estimativa de área dos ambientes de uso coletivo por servidores e colaboradores, como banheiros, recepção, copa, auditório, entre outros. Inclui-se um acréscimo de 20% sobre o total estimado, visando assegurar a circulação adequada e o conforto dos usuários nesses espaços;
4. **Depósitos** - Refere-se à estimativa de área para ambientes utilizados como arquivos, DML (Depósito de Material de Limpeza) e Depósito Geral. Acrescentou-se uma margem adicional de 20% sobre a área total estimada, com o objetivo de garantir a organização, circulação e manuseio adequado dos materiais armazenados.
5. **Estacionamento** - corresponde à estimativa da área destinada ao estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencente à sede da CASAI-HUM, incluindo caminhonetes, carros de pequeno porte e vans. A essa área soma-se um acréscimo de 30%, visando garantir a adequada movimentação, circulação e manobra dos veículos.

## 2.4 Critérios para o Dimensionamento Mínimo

Considerando tratar-se de locação, optou-se por estabelecer uma margem de aceitabilidade mínima apenas para os **Ambientes Administrativos**, adotando-se como base o índice mínimo de 7 m<sup>2</sup> por profissional, conforme a Portaria ME nº 19.385/2020. Os demais ambientes mantiveram sua área mínima plena.

Desta forma, conforme apresentado acima, a Memória de cálculo de estimativa de Resumo de Ambientes (0047821939) quantificou uma área ideal para uso de 1.097,49 m<sup>2</sup> para o eficaz funcionamento da CASAI-HUM com respeito ao espaço disponível.

Assim, para dimensionamento de área mínima para a área "Ambiente Administrativo" foi optado pela escolha do critério de ocupação mínima em ambientes administrativos do tipo escritório conforme Portaria 19.385 de 14 de Agosto de 2020 do Ministério da Economia que é de 7,00 m<sup>2</sup> por profissional, onde na nova quantificação se obteve o valor de **1.097,49 m<sup>2</sup>** de área mínima de uso.

Por fim, vale destacar que este SESANI optou por não estipular área máxima, uma vez que a disponibilização de área superior ao dimensionado não acarreta em prejuízo no funcionamento da CASAI-HUM, e assim abaixo segue o resumo das áreas obtidas:

Ambiente	Área Total Estimada MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	Área total Estimada IDEAL (m <sup>2</sup> )
Administrativo	58,31	70,31

Ambientes de Leitos, Farmácias, acolhimentos e Triagem	385,27	476,47
Áreas Comuns	83,40	83,40
Depósitos e Arquivos	9,00	698,40
Estacionamento	561,51	561,51
<b>TOTAL</b>	<b>1.097,48</b>	<b>1.200,68</b>

### 2.5 Do Quadro Comparativo de Áreas

Com o intuito de demonstrar a distribuição final de ocupação da nova CASAI, elaborou-se o Quadro Comparativo de Áreas (0047830344), o qual apresenta, de forma aproximada, as áreas atualmente ocupadas por cada setor, bem como os espaços de uso comum da CASAI, em comparação com as áreas pretendidas para a nova edificação a ser locada.

## 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS/QUANTITATIVO

3.1. Serão aceitas propostas com área superior ao previamente estimado, desde que devidamente justificado pela proponente quanto a sua vantajosidade para esta administração.

3.2. Para fins de precificação da proposta, será considerada o valor unitário por metro quadrado (R\$/m²) nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QTD
1	Contratação de serviços de <b>locação de imóvel para atender as necessidades de instalação e funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI PVH/RO, em imóvel adaptado com dimensões mínimas de 1.097,49 m².</b>	4316	UND	1

3.3. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como comum(ns), conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar e no item 2 deste termo de referência.

3.4. O prazo de vigência da contratação é de até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, na hipótese do inciso I do Art. 9º da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, em conformidade com os termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991 desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

3.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

### 3.6. Divisões Internas Obrigatórias

- Mínimo de 08 **dormitórios** com ventilação natural );
- **Refeitório** com área de preparo de refeições e espaço para, no mínimo, 20 usuários simultaneamente;



- **Cozinha** com pia dupla, bancada em material lavável, área para instalação de fogão industrial e geladeiras;
- **Sala de triagem/enfermagem** com ponto de água e energia;
- **Sala de isolamento** com banheiro exclusivo;
- **Farmácia/dispensação de medicamentos**, com possibilidade de climatização;
- **Sala para administração/coordenação**;
- **Área para armazenamento de vacinas**, com infraestrutura elétrica para instalação de refrigeradores especiais;
- **Depósito para insumos médicos**;
- **Área para gerenciamento de resíduos (infectantes e comuns)**;
- **Sanitários femininos e masculinos** com acessibilidade;
- **Banheiros com chuveiros** separados por gênero;
- **Lavanderia coberta** com tanques e espaço para máquinas;
- **Área externa coberta para convivência**.

### 3.7. Infraestrutura Mínima

- Sistema elétrico em boas condições, com fiação segura;
- Sistema hidráulico em perfeito funcionamento;
- Fornecimento regular de água potável (com reservatório adequado);
- Sistema de esgoto ou fossa séptica funcional;
- Cobertura sem infiltrações ou goteiras;
- Ausência de rachaduras ou danos estruturais;
- Iluminação natural e artificial adequada;
- Ventilação cruzada nos ambientes;
- Acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida;
- Possibilidade de instalação de ar-condicionado em áreas técnicas;
- Ligação regular à rede elétrica, de água e de coleta de lixo

## 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 no Caderno de Especificações (Apêndice I).

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 a **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM**, pertencente ao **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI PVH/RO**, 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 **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM**, pertencente ao **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI PVH/RO** 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 Indígena de Porto Velho**, 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 anos.

8.2. **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM**, pertencente ao **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI PVH/RO** pretende entrar no imóvel no prazo de 60 (dias) 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 Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

~~8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.~~

8.4 Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa abaixo/anexo: (...)

## 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no **Anexo I (Caderno de Especificações)** deste **Termo de Referência**.

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

## 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](#).

**PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA**

chefe do SESANI



*Assinou eletronicamente em 23/05/2025 às 15:06:46.*

**PAULO SERGIO BENTES**

Guarda de Endemias

**RAIMUNDO SILVA DOS SANTOS**

Auxiliar Operacional de Serviços Diversos

**MARIA BERNADETE GREGORIO**

Equipe de apoio

**FELIPE DE OLIVEIRA RIBEIRO**

Equipe de apoio

**ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE**

Equipe de apoio

**TASSIO DA COSTA HONORIO**

Equipe de apoio

**ISAC ISRAEL GOMES DE OLIVEIRA**

Autoridade competente



*Assinou eletronicamente em 23/05/2025 às 15:17:26.*

## Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I -  
Memoria\_de\_Calculo\_\_\_\_para\_locacao\_da\_CASAI\_HUMAITA\_\_\_\_QUADRO\_COMPARATIVO\_DE\_AREAS\_(1).pdf (670.91 KB)
- Anexo II - Memoria\_de\_Calculo\_\_\_\_para\_locacao\_da\_CASAI\_HUMAITA\_\_\_\_RESUMO\_DE\_AMBIENTES.pdf (2.23 MB)
- Anexo III -  
Memoria\_de\_Calculo\_para\_locacao\_da\_CASAI\_HUMAITA\_\_\_\_Dimensionamento\_dos\_espacos\_\_\_\_r02\_\_1\_.pdf (736.35 KB)

# Estudo Técnico Preliminar 33/2025

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 25061.000972/2025-77

## 2. Descrição da necessidade

### 2.1 - JUSTIFICATIVA

2.1.1. O objeto desta contratação é a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste documento para acomodar equipe de pessoal e bens necessários à execução das atividades gerenciais e administrativas.

2.1.2 O Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), por meio de sua coordenação, identificou a necessidade de locação de imóvel urbano no município de **Humaitá/AM**, destinado à instalação e funcionamento da **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI)**. Esta unidade tem como finalidade acolher indígenas em trânsito ou em tratamento de saúde no Sistema Único de Saúde (SUS), garantindo hospedagem, alimentação e suporte humanizado durante o período de permanência na rede urbana.

2.1.2. A CASAI é um ponto essencial de suporte à Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI). A inexistência de imóvel próprio ou adequado ao atendimento das demandas torna a locação a alternativa mais viável, considerando: Necessidade de espaço físico compatível com o número de pacientes indígenas e acompanhantes; Proximidade com unidades de saúde urbana de média e alta complexidade e Condições de acessibilidade, segurança e infraestrutura adequadas.

2.1.3 A contratação é justificada pela **necessidade de garantir suporte logístico e humanitário** aos pacientes indígenas oriundos das aldeias localizadas na área de abrangência do DSEI/PVH. A inexistência de imóvel público disponível em Humaitá obriga o DSEI a buscar alternativa locacional em imóvel de terceiros. Além disso, observa-se que: O atendimento nas CASAI impacta diretamente na **adesão ao tratamento de saúde** dos indígenas; A CASAI de Humaitá atende uma demanda crescente em função do aumento dos encaminhamentos de média e alta complexidade; O município de Humaitá é um polo regional de referência no atendimento à saúde indígena.

2.1.4 A Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI), por meio do Distrito Sanitário Especial Indígena - DSEI Porto Velho, é a instância do Ministério da Saúde responsável pela atenção básica à saúde bem como pelas ações de saneamento básico dos povos indígenas circunscritos nessa região administrativa, conforme a Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI), instituída pela Portaria MS nº. 254, de 31 de Janeiro de 2002.

2.1.5 Considerando o Decreto nº 3.156 de 02 de Agosto de 1999, que delimita a atuação da SESAI no âmbito das terras indígenas, conforme descreve o artigo 2º, parágrafo único: "A organização das atividades de atenção à saúde das populações indígenas darse-á no âmbito do Sistema Único de Saúde e efetivar-se-á, progressivamente, por intermédio dos Distritos Sanitários Especiais Indígenas, ficando assegurados os serviços de atendimento básico no âmbito das terras indígenas".

2.1.6 Com a Lei nº 9.836 de 23/09/99 (Lei Arouca) foi criado o Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI/SUS), que executa ações de atenção básica em saúde para toda a população indígena brasileira, tendo os municípios e estados sua referência para as resoluções que estão fora do alcance das ações da atenção primária em saúde. Nesse subsistema, o Distrito Sanitário Especial Indígena (DSEI) passa a ser o modelo central da gestão da saúde indígena.

2.1.7 Os DSEI são definidos como um modelo de organização de serviços, orientado para um espaço etno-cultural dinâmico, geográfico, populacional e administrativo bem delimitado, com serviços de atenção básica em saúde para toda a população indígena, e tem na estrutura dos municípios e estados, sua referência para as resoluções de problemas fora do alcance da atenção primária à saúde seguindo os princípios e diretrizes do SUS.

2.1.8 Para realizar a assistência aos povos indígenas, o DSEI Porto Velho conta com o apoio de 05 (cinco) Casas de Saúde Indígenas – CASAIs, localizadas estrategicamente nos municípios de Porto Velho/RO, Ji-Paraná/RO, Alta Floresta/RO, Guajará-Mirim/RO e Humaitá/AM, para receber atendimentos especializados de outras instâncias do SUS.

2.1.9 Instituída por meio da Lei nº 12.314, de 19 de agosto de 2010, que promove em âmbito estratégico as políticas que preconizam o desenvolvimento das atividades em favor da saúde das populações indígenas, cabe à Secretaria Especial de Saúde Indígena - SESAI planejar, coordenar, supervisionar, orientar, monitorar e avaliar as ações referentes ao saneamento ambiental e as edificações de saúde indígena, atendendo às necessidades básicas de saneamento das famílias indígenas, propiciando água adequada aos padrões de uso doméstico e destinação do esgoto sanitário.

2.1.10 Tendo em vista a Lei nº 9.836 de 23/09/1999 e o Disposto da Portaria Nº. 070/GM, de 20/01/2004, que aprova as diretrizes de Gestão da Política Nacional da Saúde Indígena fica a cargo do DSEI Porto Velho prover todos os insumos e serviços necessários para a infraestrutura de saneamento básico das aldeias a ele adstritas.

2.1.11 A CASAI é um estabelecimento de saúde integrante do Subsistema de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas do Sistema Único de Saúde (SASI-SUS), responsável pelo apoio, acolhimento e assistência aos indígenas referenciados à Rede de Serviços do SUS para realização de ações de atenção especializada e ações complementares de atenção básica, sendo destinada também aos acompanhantes, quando se fizer necessário.

2.1.12 O DSEI Porto Velho no âmbito de suas atribuições, presta assistência a cerca de 12.158 indígenas, que constituem 2.444 famílias indígenas, residentes em 208 aldeias, localizados nos estados do Amazonas, Mato Grosso e Rondônia. A população a ser beneficiada é de 1.761 (mil setecentos e sessenta e um, somado aldeados e urbanizados) indígenas adstritos a área de abrangência do Polo-base de Humaitá, que devido à formatação da Rede de Atenção a Saúde do estado, devem ser encaminhados ao município de Porto Velho para receber o atendimento.

2.1.13 Destaca-se que além dos indígenas adstritos a área de abrangência deste distrito, esta CASAI atende pacientes dos DSEI's próximos. Assim, tem-se o registro de atendimento dos pacientes do DSEI Manaus e DSEI Alto Rio Purus. Ressalta-se que a atual sede apresenta diversas inadequações estruturais, sanitárias e funcionais, que comprometem a segurança, a salubridade e a eficiência do atendimento aos usuários indígenas, além de não oferecer condições compatíveis com os princípios da atenção diferenciada prevista para o subsistema de saúde indígena.

2.1.14 Cabe ainda destacar que a CASAI de Humaitá atende povos indígenas de recente contato, como o povo Pirahã, cuja condição demanda atenção diferenciada e prioridade de ações, conforme estabelecido pela Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI). A PNASPI prevê a priorização de medidas específicas para povos de recente contato e isolados, com foco na prevenção e controle de agravos à saúde, por conta da alta vulnerabilidade a doenças infecciosas e da dificuldade no acesso e aceitação dos serviços de saúde. Os Pirahã apresentam baixa exposição prévia a patógenos comuns em outras populações, o que os torna especialmente suscetíveis a doenças virais e bacterianas. Essas especificidades exigem local apropriado para ser realizado um monitoramento contínuo, resposta rápida e abordagem sensível às práticas e valores culturais desse povo.

2.1.15 A CASAI de Humaitá recebeu uma média mensal de aproximadamente 1.745 usuários no ano de 2024, a edificação atualmente conta com 33 leitos. Neste mesmo ano, fazendo uma análise da taxa de ocupação diária tem-se que no decorrer do ano, nos meses de Janeiro, fevereiro, março, abril, novembro e dezembro tiveram a capacidade ideal, já nos meses de maio, junho, setembro e outubro, a unidade podia enfrentar sobrecarga e nos meses de julho, agosto se tinha possível risco de colapso, ou seja, pacientes foram acomodados de forma improvisada.

2.1.16 A contratação para locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, pertencente ao Distrito Sanitário Especial de Saúde Indígena - DSEI Porto Velho/RO, objeto deste documento é fundamentada em relatórios e pareceres técnicos emitidos pela Divisão de Atenção à Saúde Indígena - DIASI/PVH, que evidenciam a necessidade. Atualmente a CASAI de Humaitá/AM funciona e possui instalações, situado a Rua Pedro Alcântara Bacelar, nº. 1501 – Bairro Nova Humaitá, Humaitá/AM.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SERVIÇO DE EDIFICAÇÕES E SANEAMENTO AMBIENTAL INDÍGENA - SESANI	PAULO TÁRCITO RAMOS DA SILVA



## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

### 4.1 - JUSTIFICATIVA DO MODELO DE LOCAÇÃO

4.1.1. O valor está previamente estimado mediante cálculo por metro quadrado de locação, sem considerar demais serviços de facilites.

4.1.2. Considerando a existência de contratos de prestação de serviços continuados firmados pelo DSEI/PVH, como; limpeza, manutenção de equipamento de refrigeração e de portaria.

4.1.3. A locação será realizada pelo modelo de 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, conforme Atr. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

### 4.2 - DA NATUREZA CONTINUADA OU NÃO DO SERVIÇO

4.2.1. O objeto da presente contratação tem a natureza de serviço comum e continuada.

### 4.3 - DA REGIME DE EXECUÇÃO

4.3.1. Por tratar-se de locação tradicional, seguindo o que trata a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, será utilizado o seguinte:

**Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:**

**I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;**

### 4.4 - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

4.4.1. Por tratar-se de locação tradicional, seguindo o que trata a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, será utilizado o seguinte:

**Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:**

**I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;**

**§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.**

### 4.5 - REQUISITOS MÍNIMOS DESEJÁVEIS EM TERMOS DE CARACTERÍSTICAS:

4.5.1. A proponente deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para habilitação:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do lote/imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- d) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- f) Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- g) Contrato Social da imobiliária, se for o caso; declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis),

h) Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

4.5.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.5.3. O proponente deverá realizar todas as adequações necessárias conforme demanda do órgão após vistoria técnica, perfazendo o prazo de 60 (sessenta) dias para conclusão dos serviços após assinatura do contrato.

4.5.4. A metragem quadrada ofertada do terreno poderá ser parcelada ou delimitada conforme necessidade do distrito, não havendo necessidade de desmembramento da matrícula. Se necessário o parcelamento do lote, o proponente deverá realizar a delimitação da área com a construção de muros, cercas, portões e grades.

4.5.5. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITOS 01
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum, com área construída mínima de 1.000 m <sup>2</sup> , com possibilidade de ampliação;
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado, com no mínimo 8 quartos com banheiros para serem utilizados 32 leitos (mínimo).
1.5	Planta baixa do imóvel com identificação da área total construída e área do terreno
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis
1.8	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Grupo Concessionária de energia; b) Companhia de Águas e Esgotos de Humaitá/AM ou possuir poço tubular/semi artesiano próprio; c) Concessionárias de telefonia; d) Serviço de coleta de lixo municipal.
1.9	O imóvel deve ser de uso exclusivo da CASAI - HUMAITÁ, podendo ser composto de uma ou mais edificações
1.10	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.11	O imóvel deve estar localizado dentro do perímetro urbano do município de Humaitá/AM
1.12	O imóvel deve ser atendido com estacionamento próprio e adequado com o estimado para a CASAI/HUM.
1.13	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo de 60 dias, a contar da data da assinatura do contrato
1.14	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.15	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
1.16	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.
1.17	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

4.5.6. Além disso, de modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes, as propostas deverão conter os seguintes requisitos, considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel.

ITEM	REQUISITOS 02
2.1	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.
2.2	O piso de toda área útil deve ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.3	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.4	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.5	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.
2.6	O imóvel deve possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor.
2.7	O imóvel preferencialmente deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
2.8	O imóvel deve contar nas áreas comuns de banheiros em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.9	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.10	O imóvel deve contar com projeto e sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar - CBM do Estado de Rondônia.
2.11	O imóvel deve possuir estacionamento privativo a Humaitá/AM para não menos que 13 (dez) vagas localizadas em área contígua ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro - CTB.
2.12	O imóvel deve possuir infraestrutura de rede de dados para os computadores.

#### 4.6 - ESTIMATIVA DE ÁREA MÍNIMA

4.6.1. Conforme a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, a área total foi calculada com base no quantitativo de pessoal e equipamentos existentes no distrito bem como com a estimativa de uma possível ampliação de pessoal, onde conforme a Memória de cálculo de estimativa de Resumo de Ambientes (0047821939) e o [Quadro Comparativo de Áreas \(0047830344\)](#), assim a nova locação deverá possuir área mínima de **1.097,49 m²**, destinados a acomodação de todo corpo de colaboradores já existentes no distrito, com espaço para uma possível ampliação do quadro, que visa atender as das comunidades indígenas pertencentes a este distrito. Foram adotados os seguintes parâmetros da norma:

##### V - estimativa de área mínima, observando-se:

- a) o quantitativo da população principal da CASAI - HUMAITÁ, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área administrativa, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;
- b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e
- c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

4.6.2. Serão aceitas propostas com áreas superiores ao estimado, em vista de realizar ampla concorrência entre os proponentes, desde que seja justificado a vantajosidade da área superior ao estimado.

4.6.3. O imóvel deverá conter rede elétrica com subestação, água encanada proveniente da concessionária ou poço tubular próprio, rede lógica implantada, estacionamento, áreas para uso coletivo, depósito e espaços com capacidade de atender toda a demanda deste distrito conforme apresentado em memorial de cálculo.

4.6.4. O imóvel a ser locado deverá estar locado dentro do perímetro urbano do Município de Humaitá/AM, em região que apresente fácil acesso, com preferencia aqueles localizados próximo a zona central da cidade.

4.6.5. Conforme o Quadro Comparativo de Áreas (0047830344), abaixo segue o resumo dos quantitativos de áreas estimados para cada setor.

QUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS		
Setor	Área CASAI - Área Estimada Mínima (m²)	Área Ideal Estimada Mínima (m²)
SALA DE RECEPÇÃO	10,60	12,60
SALA DE RT	9,83	11,83
CHEFE DE CASAI	18,72	22,72
SALA 4 - ADMINISTRATIVO	17,36	21,36
COPA/MOTORISTAS	1,80	1,80
QUARTO 01 - LEITO	40,60	50,60
QUARTO 02 - LEITO	40,60	50,60
QUARTO 03 - LEITO	39,48	49,48
QUARTO 04 - LEITO	33,60	41,60
QUARTO 05 - LEITO	32,48	40,48
QUARTO 06 - LEITO	33,60	41,60
QUARTO 07 - LEITO	32,48	40,48
QUARTO 08 - LEITO	32,48	40,48
FÁRMACIA	11,89	13,89
ACOLHIMENTO	11,81	13,81
TRIAGEM	12,04	14,04
COZINHA	32,00	32,00
D.M.L.	7,50	7,50
Uso Geral (Banheiros)	37,50	37,50
Uso Geral (Circulação)	209,19	224,39
Estacionamento	431,93	431,93
<b>TOTAL</b>	<b>1.097,49</b>	<b>1.200,68</b>

#### 4.7 DA NATUREZA CONTINUADA OU NÃO DO SERVIÇO:

4.7.1 O objeto da presente contratação tem a natureza de serviço comum e continuada.

4.7.2 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, nos termos dos artigos 51 da Lei nº 8.245/91 (Orientação Normativa nº 06/2009 da AGU), que a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato), e conforme Art. 107 da Lei 14.133/2021.

## 5. Estimativa do custo de ocupação total

### 5.1 - ESTIMATIVA DO CUSTO DE OCUPAÇÃO TOTAL

#### 5.1.1 - Custos de desmobilização

5.1.1.1. A desmobilização, após término da vigência do contrato, ocorrerá por meios próprios, ou seja, a CASAI/HUM utilizará a mão de obra direta, equipamentos e veículos hoje disponíveis para a realização do trabalho, reduzindo assim os custos ao erário.

#### 5.1.2 - Custo de restituição do imóvel

5.1.2.1. Faz-se necessário a realização da licitação e a aprovação do imóvel pela equipe técnica, para então tomarmos conhecimento das características físicas do imóvel (fachada, aberturas, revestimentos, forros, louças, elétrica, estrutural, vedações, tipo de pintura, cobertura, entre outros) de modo a quantificar com exatidão os custos para a restituição futura do imóvel, aos moldes do que foi recebido no ato da formalização do contrato.

#### 5.1.3 - Custo mensal de locação

5.1.3.1. No momento da elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, a Administração **ainda não dispõe de uma estimativa precisa do valor de mercado** para a locação de imóvel com as características exigidas para o adequado funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM.

5.1.3.2. Considerando a diversidade de fatores que influenciam os preços no mercado imobiliário local — tais como **localização, padrão construtivo, estado de conservação e disponibilidade de imóveis que atendam às exigências técnicas estabelecidas** —, opta-se pela realização de **Chamamento Público**, com a finalidade de promover a **prospecção de mercado** e identificar **potenciais imóveis disponíveis para locação**, bem como os respectivos valores praticados.

5.1.3.3. Somente após a análise das propostas apresentadas será possível estimar, de forma concreta, o **valor médio de locação por metro quadrado (m²)** e, consequentemente, o **custo mensal total da contratação**, em conformidade com os princípios da **economicidade, eficiência e vantajosidade** para a Administração Pública.

5.1.3.4. Tal abordagem encontra respaldo nos princípios estabelecidos pela **Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**, especialmente no que se refere à **necessidade de estudos técnicos preliminares e levantamento de mercado** como etapa anterior à formalização de contratações.

5.1.3.5 Para subsidiar a análise e orientar a formulação das propostas pelos interessados, foi elaborado o documento **Memória de Cálculo de Estimativa de Resumo de Ambientes ID SEI (0047821939)**, o qual apresenta a **descrição detalhada dos ambientes necessários** e serve como **referência técnica para a estimativa dos valores mensais** a serem propostos no âmbito do Chamamento Público.

5.1.3.6. O valor do aluguel deverá englobar os custos referentes ao IPTU (Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana), taxas imobiliárias, seguro predial e demais encargos incidentes sobre o imóvel.

#### 5.1.4 - Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, pertencente ao DSEI/PVH

5.1.4.1. O custo de adaptação, se for o caso, será tecnicamente quantificado e apresentado ao proponente. Conforme consta no **item 4.5.3**; o proponente deverá realizar todas as adequações necessárias conforme demanda do órgão após vistoria técnica, perfazendo o prazo de 60 (sessenta) dias para conclusão dos serviços após assinatura do contrato.

5.1.5. 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 no Caderno de Especificações (Apêndice I).

5.1.5.1 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.

## 6. Levantamento de Mercado

6.1.1. Considerando a necessidade de um imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração e as possibilidades usuais de contratação existentes no mercado, identificam-se as seguintes soluções:

1. Utilização de imóvel de propriedade da União, a fim de evitar a contratação onerosa de um imóvel de terceiro;
2. Compra de imóvel, com preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; ou
3. Locação de imóvel com ambientes suficientes que atendam às necessidades da instituição.

## 6.2 - JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

6.2.1. Para a realização de aquisição de imóveis deve estar previsto, no Plano Orçamentário Anual, disponibilidade de recurso financeiro para compra do imóvel, devendo ainda, estar aderido ao plano de Prioridade da Administração Pública Federal e nas metas estratégicas da SPU. Tal aquisição não possui previsão com indicação de dotação orçamentária.

6.2.2 Quanto a **Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis**, cita-se que **não há imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto pretendido**, conforme previsto no **Art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 1/2019**, e de acordo com os elementos estabelecidos no **§ 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021**, que determina:

**Art. 18, § 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021:** "A contratação de locação de imóveis deverá ser precedida da demonstração da sua necessidade, observando-se: I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de **declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei)** da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou por sistema que vier a substituí-lo."

6.2.2.1 No caso em questão, foi realizada consulta ao referido sistema, não tendo sido identificada disponibilidade de imóveis públicos compatíveis com as necessidades da unidade. Tal verificação objetiva garantir que a Administração **priorize o uso de bens públicos disponíveis** antes de realizar nova contratação onerosa junto à iniciativa privada. Assim, **atende-se ao requisito legal quanto à verificação prévia da disponibilidade de imóveis da União**, o que justifica a continuidade do processo de locação por meio de chamamento público, conforme previsto na legislação vigente.

6.2.3. Diante do exposto, a única solução existente para atender de imediato a demanda de instalação da CASAI-HUM é a alternativa de nova locação de imóvel.

6.2.4. A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, propõe realização de Prospecção de mercado (Art. 10), onde após o recebimento das propostas, efetua-se o Estudo de Leiaute (Art. 16), que pode identificar ou não mais de 1 (um) imóvel apto a atender as demandas da CASAI/HUM, conforme artigo abaixo:

**Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.**

**§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.**

## 7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução proposta consiste na **locação de imóvel urbano no município de Humaitá/AM**, com infraestrutura adequada para sediar a **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI)**, unidade essencial ao funcionamento da rede de atenção à saúde indígena sob responsabilidade do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH). A implantação da CASAI Humaitá tem como objetivo garantir suporte logístico, acolhimento humanizado e condições adequadas para a permanência de pacientes indígenas e seus acompanhantes em trânsito para tratamentos de saúde fora das aldeias, especialmente em situações de média e alta complexidade, nas redes SUS do município ou região.

7.2 A locação do imóvel possibilitará o gerenciamento do **conjunto de ações de saúde**, tanto no âmbito individual quanto coletivo, abrangendo:

- **Promoção e proteção da saúde;**
- **Prevenção de agravos;**
- **Diagnóstico e tratamento;**
- **Reabilitação e redução de danos;**
- **Manutenção da saúde e suporte psicossocial;**
- **Ações complementares de saneamento ambiental.**

7.3 A CASAI atua como elemento de integração entre o sistema de saúde e as comunidades indígenas, respeitando suas especificidades culturais, organizacionais e epidemiológicas. Portanto, a locação do imóvel não apenas supre uma necessidade física de espaço, mas **viabiliza a operacionalização de uma política pública fundamental**, garantindo **atenção integral e contínua** à saúde indígena e contribuindo significativamente para a **autonomia sanitária e melhoria da qualidade de vida** das populações atendidas.

## 8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

### 8.1 - METODOLOGIA DA ESTIMATIVA

8.1.1. Quanto a estimativa das quantidades das áreas para a locação de imóvel comercial para instalação da **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI)**.

8.1.2. Imóvel para a instalação da **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI)**, com a característica a seguir:

Área Mínima Estimada
1.097,49 m <sup>2</sup>

8.1.3. Pontua-se que serão aceitas propostas com área superior ao estipulado, desde que devidamente justificado pelas proponentes, de acordo com a Memória de cálculo de estimativa de Resumo de Ambientes (0047821939).

8.1.4. Destaca-se que não fora imposto uma área máxima, uma vez que a disponibilização de área superior ao dimensionado não acarreta prejuízo no funcionamento do órgão, podendo tais quantitativos extras serem aproveitados em momentos futuros por este órgão conforme necessidade e novos critérios adotados, mencionado na Memória de cálculo de estimativa de Resumo de Ambientes (0047821939).

## 9. Estimativa do Valor da Contratação

### 9.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO

9.1.1. O valor da contratação será obtido através da prospecção no mercado imobiliário.

9.1.2. Considerando as **atuais dificuldades enfrentadas pela CASAI de Humaitá nas dependências do imóvel atualmente utilizado**, destaca-se que a infraestrutura existente **não atende às recomendações técnicas e normativas** impostas pelos órgãos de saúde e pelos princípios da Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI). As condições precárias de espaço, ventilação, segurança e acessibilidade comprometem diretamente a qualidade do acolhimento e a permanência segura e digna dos usuários indígenas.

9.1.3 Diante disso, torna-se **imprescindível que a nova sede da CASAI de Humaitá disponha de estrutura física adequada**, que contemple, obrigatoriamente, **espaços culturalmente apropriados**, em respeito aos hábitos, modos de vida e diversidade dos povos atendidos. Entre as adaptações necessárias, destacam-se:

- **Espaços de convivência e acolhimento adaptados à diversidade étnica e cultural da região**, que permitam práticas coletivas, alimentação compartilhada e momentos de interação comunitária;
- Ambientes arejados, com iluminação natural e segurança, que favoreçam a recuperação da saúde física e emocional dos usuários.

9.1.4 A consideração dessas especificidades é essencial para garantir não apenas o **conforto e bem-estar**, mas também o **respeito aos direitos culturais** e à identidade dos povos indígenas, conforme preceitua a Convenção nº 169 da OIT, a Constituição Federal e os princípios do SUS.

Foi elaborado a Memória de cálculo de estimativa de Resumo de Ambientes (0047821939), que consiste no dimensionamento de áreas individuais onde o resumo abaixo apresenta os critérios escolhidos que levaram a quantidade de m<sup>2</sup> apresentada.

"Art. 8º Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, deverá ser observada a área média de até 9 (nove) metros quadrados de área útil para o trabalho individual, a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel.

§ 1º No caso em que o imóvel for utilizado por mais de um órgão do Ministério da Saúde ou entidade a ele vinculada, para fins de cálculo da relação de área média por servidor, empregado, militar ou terceirizado, deverão ser considerados todos os servidores, os militares ou terceirizados que desempenhem suas atividades no imóvel.

§ 2º O cálculo da área média de até 9 (nove) metros quadrados deve considerar apenas a área de uso exclusivo do servidor, empregado, militar ou terceirizado, para o desempenho de suas atividades, excluindo-se do cálculo as áreas de uso comum (estacionamentos, escadas, banheiros, salas de reunião, auditórios, depósitos, entre outras) e as áreas destinadas ao atendimento ao público."

9.1.5. Em conjunto a isso, este SESANI optou por utilizar-se das recomendações expostas na Conforme Portaria 19.385 de 14 de Agosto de 2020 do Ministério da Economia, onde em seu Art. 9º informa:

"Art. 9º A área computável do imóvel resultará da soma da área de escritório com a área de apoio que, por sua vez, deverão respeitar os limites mínimos e máximos estabelecidos pelos índices abaixo: I - a área de escritório resultará de, no mínimo, 7m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) e, no máximo, 9 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) multiplicados pela população principal; e II - a área de apoio resultará de, no mínimo, 2 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) e, no máximo, 3 m<sup>2</sup> (três metros quadrados) multiplicados pela população principal"

9.1.6. Assim, seguindo os critérios acima temos:

- Área Pessoal - consiste na estimativa de ocupação de cada estação de trabalho individual deste distrito, assim foi este SE SANI optou por seguir as recomendações apresentadas nas portarias supracitas, e estabeleceu uma área mínima e máxima para ocupação individual;
- Área de impressora - consiste na estimativa de ocupação da impressora tipo plotter existente no SESANI, com as dimensões de 0,45 x 1,30 m medidas in loco, além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Armário - consiste na estimativa de ocupação do tipo de armário mais prevalente neste distrito, possuindo as dimensões de 0,50 x 0,80 m medidos in loco, além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal e manuseio do móvel com maior segurança;
- Área Mesa Comum Uso - consiste na estimativa de ocupação de mesa utilizada nas salas para ser utilizada como bases de impressora e demais materiais de trabalho que tem a maior amostra de mesas com as dimensões de 0,60 x 1,20 m além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Cadeira - consiste na estimativa de ocupação de cadeiras de espera/reunião/auditório, baseadas no tipo mais existente no distrito que é de 0,65 x 0,55 m além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Mesa de Reunião - consiste na estimativa de ocupação da mesa de reuniões pertencente a este distrito, que possui as dimensões médias de 2,30 x 1,15 m além de uma área de circulação frontal e nas costas de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Hack do Servidor - consiste na ocupação estimada do hack do Centro de Processamentos de Dados - CPD deste distrito que é destinado ao servidor de arquivos e acesso a internet deste distrito, onde foi realizado a medição física dos atuais equipamentos, de forma que o mesmo possui dimensões de 0,90 x 0,90 m, onde foi acrescentado uma área de circulação nas laterais e na frente, devido ao fato do mesmo necessitar de espaço para a movimentação de ar visando a refrigeração dos equipamentos;
- Área Sofá - consiste na estimativa de ocupação do sofá pertencente a este distrito, onde atualmente se possui-se tais móveis em diversas salas com as dimensões de 1,80 x 0,70 m além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Lavabo/Banheiro - consiste na estimativa área mínima do ambiente de um lavabo/banheiro que deva existir na edificação, tendo as dimensões de 2,50 x 1,50 m;
- Área Recepção - consiste na estimativa de área para o ambiente de recepção do distrito, que deva ter capacidade de abrigar pessoas em espera e movimentação de funcionários, onde seguindo o atual espaço disponível, foi estipulado as dimensões de 4,00 x 9,00 m;



- Área Arquivos - consiste na estimativa de área para o ambiente de arquivos, pois este distrito ainda possui processos físicos que por se tratarem de documentos oficiais não podem ser descartados mas sim armazenados, em conjunto da necessidade de cada setor em armazenamento de materiais próprios, tendo as dimensões de 3,0 x 3,0 m;
- Área Copa/Refeitório - consiste na estimativa de área para o ambiente de copa e refeitório, devido ao fato de diversos colaboradores e servidores realizarem seu almoço nas dependências do distrito por motivos pessoais em decorrência da longa distância para deslocar-se até suas residências, assim seguindo o atual espaço disponível foi estipulado uma área com dimensões de 6,00 x 8,00 m;
- Área DML (Depósitos de Materiais de Limpeza) - consiste na estimativa de área para o ambiente de DML onde são armazenados todos os materiais de limpeza e higiene deste distrito, tendo as dimensões de 2,50 x 4,00 m;
- Área Farmácia - consiste na estimativa de área para o ambiente de armazenamento e controle de medicamentos específico, tendo as dimensões de 4,00 x 4,00 m;
- Área Depósitos - considerando o alinhamento junto a coordenação distrital quanto a necessidade de depósito exclusivo para uso uma vez que o atual depósito está contido dentro das instalações da FUNASA/RO, este SESANI com base na planta baixa do referido depósito em uso, realizou a estimativa de uma área de 50,00 x 15,00 m;
- Área Veículo Caminhonete - consiste na área de ocupação de caminhonete utilizado pelo distrito, com dimensões retiradas do site da fabricante com 2,132 x 5,361 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;
- Área Veículo Van - consiste na área de ocupação de Van utilizado por este distrito, com dimensões retiradas do site da fabricante com 2,374 x 5,68 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;
- Área Veículo de Passeio - consiste na área de ocupação de veículos comuns de passeio de servidores e colaboradores deste distrito, onde foi estimado as dimensões de 1,85 x 4,45, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;
- Área Veículo tipo Motocicleta de Passeio - consiste na área de ocupação de motocicletas comuns de passeio de servidores e colaboradores deste distrito, onde foi estimado as dimensões de 0,75 x 2,00 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;

9.1.7. Assim, com base das informações obtidas e áreas calculadas considerando as observações acima, foi realizado então a Memória de cálculo de estimativa de Resumo de Ambientes (0047821939), onde está dividida em 5 áreas, conforme abaixo:

- **1. Ambientes Administrativos** - é a estimativa de ocupação de área para todos os setores afim de ser utilizado como ambientes em escritório e estações de trabalho, onde se levou em consideração a quantidade atual de profissionais, mesas, armários e demais itens existentes em cada setor, além da estimativa de novas contratações de profissionais e compras previstas, pontua-se que fora adicionando também uma margem de 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os setores;
- **2. Ambientes de Leitos, Ambientes, Farmácia, acolhimentos e Triagem** - é a área dos ambientes utilizados pela equipe de enfermagem, farmácias, acolhimentos e triagem, é importante considerar as normativas da Anvisa (RDC 50 /2002 e atualizações) e as boas práticas de dimensionamento em serviços de saúde. A estimativa geral de área para cada ambiente, pode ser ajustada conforme o porte da unidade (pequeno, médio, grande porte) e o perfil de atendimento sendo: **1. Leitos (enfermaria ou internação): Área por leito comum: 7 a 9 m<sup>2</sup> (sem banheiro) e Área por leito com banheiro: 10 a 12 m<sup>2</sup>**, no caso da CASAI de Humaitá foi estimado a **Área por leito comum: 10 a 12 m<sup>2</sup> (com banheiro)**.
- **3. Áreas Comuns** - é a estimativa de área dos ambientes que podem ser utilizados por todos os servidores e colaboradores deste órgão, como banheiro, recepção, copa e auditório, além de acrescer 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços;
- **4. Depósitos** - é a estimativa de área dos ambientes que servirão como arquivos, DML e Depósito Geral, além de acrescer 20% sob a soma desses ambientes afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços;
- **5. Estacionamento** - é a estimativa da área que servirá como estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, como caminhonetes, Vans, Caminhões e ônibus, além da capacidade de se abrigar 2 veículos tipo caminhonete proveniente dos polos que frequentemente vem a esta sede. Em conjunto a isso, foi realizado a

estimativa para estacionamento de veículos de outros órgãos em visita e veículos de servidores e colaboradores deste distrito, bem como acrescer 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos.

9.1.8. Pontua-se que as distâncias de 0,90 m apresentadas como garantia de uma boa circulação, além da estimativa de 20% sob as áreas estimadas para circulação em ambientes, foram baseadas nas NBR 9077 - Saídas de emergência em edifícios e NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

9.1.9. Desta forma, conforme apresentado acima, a Memória de cálculo de estimativa de Resumo de Ambientes (0047821939) quantificou uma área ideal de 1.200,68m<sup>2</sup> para o eficaz funcionamento deste distrito no que diz respeito ao espaço disponível, com área mínima de 1.097,49m<sup>2</sup>.

9.1.10. Contudo considerando que por se tratar da intenção de locação de imóvel, este SESANI optou por utilizar uma margem mínima de aceitabilidade de edificações, tal critério foi adotado apenas para a área classificada como "Ambiente Administrativo", uma vez que os demais ambientes "Área Comum", "Depósitos e Arquivos" e "Estacionamento" já quantificam uma área minimamente necessária para funcionamento confortável para a CASAI/HUM.

9.1.11. Assim, para dimensionamento de área mínima para a área "Ambiente Administrativo" foi optado pela escolha do critério de ocupação mínima em ambientes administrativos do tipo escritório conforme Portaria 19.385 de 14 de Agosto de 2020 do Ministério da Economia que é de 7,00 m<sup>2</sup> por profissional.

9.1.12. Portanto, a nova quantificação se obteve o valor de 1.097,49m<sup>2</sup>. de área de uso.

9.1.13. Por fim, vale destacar que este SESANI optou por não estipular área máxima, uma vez que a disponibilização de área superior ao dimensionado não acarreta em prejuízo no funcionamento do órgão, e assim abaixo segue o resumo das áreas obtidas:

Ambiente	Área Total Estimada Mínima (m <sup>2</sup> )	Área Total Estimada Ideal (m <sup>2</sup> )
Administrativo	58,31	70,31
Refeitórios, Farmácia, acolhimento e triagem	385,27	476,47
Áreas Comuns	83,40	83,40
Depósitos e Arquivos	9,00	698,40
Estacionamento	561,51	561,51
<b>TOTAL</b>	<b>1.097,48</b>	<b>1.200,68</b>

## 10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. Considerando que se trata de procedimento de locação de imóvel apto à abrigar a **Nova Sede da CASAI Humaitá/AM**, o objeto não será passível de parcelamento.

## 11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. O presente processo visa substituir o Contrato nº 12 - 2017 (0756814), constante nos autos do Processo nº 25061.000438 /2017-51, **referente à aquisição de bens imóveis por locação, arrendamento ou comodato. Ressalta-se que o referido contrato contempla a utilização das seguintes áreas: Área total construída: 969,19 m<sup>2</sup> e Estacionamento/garagem: 425,81 m<sup>2</sup>**, que tem por objeto locação de imóvel uma estrutura física, localizada na Rua Pedro Alcântara Barcelar, n.º 1501 – Bairro Nova Humaitá, apresenta condições inadequadas de uso, comprometendo a segurança, a higiene, o conforto e a funcionalidade mínima exigida para o atendimento da população indígena.

11.2. A substituição se dá em razão de anomalias, falhas técnicas existentes e área inferior a demanda atual da **Nova Sede da CASAI Humaitá/AM**.

## 12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

### 12.1 - ALINHAMENTO AOS PLANOS DO MS

12.1.1. O Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho/RO, realizou o planejamento da Locação pretendida.

### 12.2 - ALINHAMENTO A POLÍTICAS PÚBLICAS

12.2.1. A Coordenação Geral de Planejamento e Orçamento irá realizar a disponibilização orçamentária, visando custear o serviço.

### 12.3 - ALINHAMENTO AO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (IN SEGES nº 1/2019)

12.3.1. A presente contratação está alinhada com o Planejamento Geral de Contratações para o exercício de 2025, conforme PGC do DSEI Porto Velho.

### 12.4 - PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

12.4.1. As despesas decorrentes da contratação correrão a conta do orçamento geral da União para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

Gestão/Unidade: 257051/00001

Programa de Trabalho:

Fonte:

Natureza de Despesa: 339039.

### 12.5 - LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL

12.5.1. Seguindo a Lei Complementar nº 101, de 4 de Maio de 2000, que Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências.

12.5.2. E seguindo o Art. 16 da presente Lei, informamos que a presente demanda não trata-se de criação ou expansão de ação governamental, uma vez que seu objetivo consiste no na substituição de contrato já vigente de locação, em virtude da não possibilidade de prorrogação/renovação, bem como na necessidade de ocupar imóvel com melhores condições de trabalho e espaço, com fins de melhor fornecimento dos serviços disponibilizados por este órgão.

12.5.3 Assim, pode-se classificar que o objeto se enquadra em atividade rotineira, uma vez que tal ação se torna imprescindível para o funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, acarretando assim na não incidência/não cumprimento dos Artigos 16 e 17 da referida Lei.

## 13. Resultados Pretendidos

### 13.1 - BENEFÍCIOS DIRETOS E INDIRETOS

13.1.1. A locação do imóvel destinado ao funcionamento da nova sede da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM visa proporcionar benefícios concretos à população indígena atendida, por meio da melhoria das condições de acolhimento e atendimento.

13.1.2 O novo imóvel contará com espaço físico adequado ao funcionamento da sede da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, visando oferecer condições estruturais e operacionais compatíveis com as necessidades específicas do atendimento aos usuários indígenas no âmbito do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI). Os principais benefícios esperados com essa medida são:

1. **Melhoria na Qualidade do Acolhimento aos Indígenas** - Proporcionar um ambiente mais seguro, confortável e humanizado para o acolhimento dos pacientes indígenas e seus acompanhantes, respeitando aspectos culturais e garantindo a dignidade no tratamento.

2. **Adequação da Estrutura Física às Normas Sanitárias e Assistenciais** - Garantir que o imóvel atenda aos requisitos legais e normativos da vigilância sanitária, acessibilidade e segurança, possibilitando o desenvolvimento das atividades assistenciais de forma eficiente e segura.
3. **Ampliação da Capacidade de Atendimento** - Disponibilizar maior número de leitos e espaços de convivência, aumentando a capacidade de acolhimento da CASAI, considerando a crescente demanda da população indígena atendida na região.
4. **Otimização do Fluxo de Atendimento** - Permitir a melhor organização dos espaços internos (enfermaria, refeitório, farmácia, lavanderia, espaços administrativos e de convivência), favorecendo a logística de atendimento, armazenamento e circulação de pacientes e equipe.
5. **Apoio à Recuperação e Continuidade do Cuidado** - Contribuir para a recuperação dos pacientes em tratamento, oferecendo ambiente propício ao repouso, alimentação adequada e acompanhamento contínuo por profissionais de saúde.
6. **Valorização da Cultura Indígena** - Possibilitar a incorporação de elementos arquitetônicos e funcionais que respeitem e valorizem as especificidades culturais dos povos indígenas, promovendo um atendimento mais acolhedor e efetivo.
7. **Eficiência na Gestão Administrativa e Operacional da CASAI** - Disponibilizar espaços adequados para as equipes de apoio, coordenação e serviços gerais, garantindo maior controle, organização e eficiência na execução das atividades administrativas e de apoio logístico.

## 14. Providências a serem Adotadas

14.1. Para assegurar que o novo imóvel atenda aos requisitos necessários ao pleno funcionamento da sede da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, serão adotadas as seguintes providências:

**a) Definição de Requisitos Técnicos e Funcionais**

Elaboração de um Termo de Referência contendo os critérios mínimos de infraestrutura, acessibilidade, ventilação, iluminação, saneamento, segurança e funcionalidade, conforme as diretrizes do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI) e normas da vigilância sanitária.

**b) Vistoria Técnica Prévia**

Realização de vistoria técnica por equipe multiprofissional para verificar a adequação do imóvel aos parâmetros estabelecidos, incluindo análise da planta física, estado de conservação e possibilidade de adaptações, se necessárias.

**c) Adequações Estruturais e Ambientais**

Caso identificado, será exigida a execução de eventuais adaptações no imóvel, como instalação de barras de apoio, rampas de acesso, divisórias internas, climatização, rede elétrica e hidráulica compatível com uso institucional, além de espaços adequados para os serviços prestados (enfermaria, refeitório, lavanderia, farmácia, salas administrativas etc.).

**d) Formalização Contratual com Cláusulas de Garantia**

Inclusão, no contrato de locação, de cláusulas que assegurem a manutenção das condições estruturais e a responsabilidade do locador por reparos em casos de danos estruturais que comprometam o uso do imóvel.

**e) Obtenção das Licenças e Autorizações Legais**

Garantia de que o imóvel possui a documentação necessária para seu uso como equipamento de saúde, incluindo alvará de funcionamento, laudo do Corpo de Bombeiros, licenciamento sanitário e certidões negativas pertinentes.

**f) Monitoramento e Avaliação Contínua**

Estabelecimento de rotina de monitoramento físico e funcional do imóvel, com relatórios periódicos e mecanismos de avaliação que assegurem a manutenção das condições adequadas ao atendimento e acolhimento dos usuários indígenas.

14.2 A execução dos serviços a serem contratados será acompanhado por servidores efetivos indicados pela coordenação do DSEI /PVH para atuarem como fiscais do contrato, com suporte dos fiscais técnicos no âmbito da Engenharia, o qual deverá observar a obrigatoriedade de elaborar mensalmente relatórios de acompanhamentos e medições. Neste relatório deverão constar a avaliação do desempenho da contratada e as possíveis ocorrências relativas ao descumprimento de cláusulas contratuais, subsidiando o aceite, o atesto e a efetivação do pagamento. Para o pleno funcionamento do imóvel é necessário que da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, pertencente ao DSEI/PVH efetive o pagamento mensal das despesas relativas ao fornecimento de energia elétrica, água potável, telefonia, internet e etc.

## 15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braille e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009; Lei nº 13.146, de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) Lei nº 10.098, de 2000 (Normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida) Decreto nº 5.296, de 2004 (Regulamenta Lei nº 10.098, de 2000) Decreto nº 6.949, de 2009 (Promulga a Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e seu Protocolo Facultativo, assinados em Nova York, em 30 de março de 2007) NBR 9050/ABNT (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).

15.2. A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

15.3. A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

- A otimização de recursos materiais;
- A redução de desperdícios materiais, energia e água por parte de seus profissionais no desempenho das atividades diárias;
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Receber, da CONTRATANTE, informações a respeito dos programas de uso racional dos recursos que impactem o meio ambiente;
- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- Destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades diárias;
- Respeito as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

15.4. A administração pública federal direta, autárquica e fundacional e as empresas estatais dependentes poderão exigir no instrumento convocatório para a aquisição de bens que estes sejam constituídos por material renovável, reciclado, atóxico ou biodegradável, entre outros critérios de sustentabilidade.

15.5. As especificações e demais exigências do termo de referência para contratação de obras e serviços de engenharia devem ser elaboradas, nos termos do art. 12 da Lei nº 8.666/93, de modo a proporcionar a economia da manutenção e operacionalização da edificação e a redução do consumo de energia e água, por meio de tecnologias, práticas e materiais que reduzam o impacto ambiental.

15.6 A locação de um novo imóvel com espaço físico adequado ao funcionamento da sede da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM deve considerar os possíveis impactos ambientais decorrentes da ocupação e do uso contínuo da estrutura. A seguir, são elencados os principais aspectos a serem observados, ainda:

### a) Geração de Resíduos Sólidos

O funcionamento da CASAI poderá gerar resíduos orgânicos, recicláveis e resíduos de serviços de saúde (RSS), exigindo sistema adequado de coleta, segregação, acondicionamento, armazenamento e destinação final, conforme as normas da Anvisa (RDC nº 222/2018).

### b) Consumo de Recursos Naturais

O uso intensivo de água e energia elétrica requer atenção ao consumo consciente e à adoção de práticas sustentáveis, como a instalação de sistemas economizadores e ações educativas com colaboradores e usuários.

### c) Efluentes Líquidos

O imóvel deverá contar com rede de esgoto devidamente conectada ao sistema público de saneamento ou, na ausência deste, sistema alternativo de tratamento de efluentes (fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro, etc.), evitando contaminação do solo ou de recursos hídricos.

### d) Ruídos e Trânsito Local

A movimentação de pessoas, veículos e ambulâncias poderá gerar impactos pontuais no entorno, sendo necessário avaliar a localização do imóvel e seu zoneamento urbano para evitar conflitos com áreas residenciais ou sensíveis.

**e) Preservação de Áreas Verdes e Patrimônio Natural**

O imóvel deverá estar fora de áreas ambientalmente protegidas ou de preservação permanente (APPs), e, caso haja áreas verdes no terreno, recomenda-se a preservação e o uso responsável desses espaços, conforme legislação ambiental vigente.

**f) Adequação às Normas Ambientais**

Será exigido que o imóvel esteja em conformidade com as legislações ambientais aplicáveis, e, caso necessário, que possua ou providencie licenças ou autorizações ambientais, conforme a atividade e a localização.

## 16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 16.1. Justificativa da Viabilidade

Após análise técnica e administrativa, declara-se **viável** a locação de um novo imóvel com espaço físico adequado ao funcionamento da sede da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, considerando os seguintes aspectos:

**a) Demanda Existente e Necessidade Real**

A atual estrutura da CASAI não atende de forma plena à crescente demanda da população indígena da região, carecendo de adequações físicas, operacionais e de infraestrutura. A locação de novo imóvel permitirá a ampliação e qualificação dos serviços prestados, em conformidade com os objetivos do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI).

**b) Disponibilidade de Recursos Orçamentários**

Há previsão orçamentária e financeira para a celebração de contrato de locação, conforme plano de trabalho aprovado e recursos destinados à manutenção das ações da CASAI, respeitando os princípios da legalidade e economicidade.

**c) Adequação às Normas Técnicas e Legais**

O imóvel a ser locado deverá atender às exigências legais vigentes, incluindo normas da vigilância sanitária, acessibilidade, segurança, zoneamento urbano e demais dispositivos regulatórios aplicáveis à atividade assistencial em saúde indígena.

**d) Viabilidade Operacional e Logística**

A busca e análise de imóveis no município indicam a existência de opções com potencial de adaptação ou uso imediato para a finalidade proposta, favorecendo a logística de acolhimento, transporte, atendimento e permanência dos usuários indígenas e suas famílias.

**e) Compatibilidade com os Objetivos Institucionais**

A iniciativa está alinhada com a missão da Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI) de garantir atenção integral, diferenciada e contínua à saúde dos povos indígenas, respeitando seus aspectos culturais, sociais e territoriais.

Dessa forma, considera-se **viável e justificável** a locação de novo imóvel, desde que atendidas todas as exigências técnicas, legais e operacionais necessárias ao adequado funcionamento da CASAI de Humaitá/AM.

## 17. 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](#).

**PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA**

chefe do SESANI



Assinou eletronicamente em 11/06/2025 às 17:33:12.

**PAULO SERGIO BENTES**

Guarda de Endemias

**RAIMUNDO SILVA DOS SANTOS**

Auxiliar Operacional de Serviços Diversos

**MARIA BERNADETE GREGORIO**

Equipe de apoio

**FELIPE DE OLIVEIRA RIBEIRO**

Equipe de apoio

**ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE**

Equipe de apoio

**TASSIO DA COSTA HONORIO**

Equipe de apoio

**ISAC ISRAEL GOMES DE OLIVEIRA**

Autoridade competente



*Assinou eletronicamente em 12/06/2025 às 12:33:12.*



# Contrato 22/2025

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
22/2025	257049-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO	PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA	23/05/2025 17:07 (v 1.0)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25061.000972/2025-77

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA

### TERMO DE CONTRATO Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 LOCAÇÃO

#### **DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA PORTO VELHO**

(Processo Administrativo nº 25061.000972/2025-77)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ...../...., QUE FAZEM  
ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO DISTRITO  
SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA PORTO VELHO -  
DSEI/PVH E .....

A União por intermédio do **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, com sede na **Rua Rafael Vaz e Silva nº 2646, Bairro Liberdade, CEP 76.803-890**, na cidade de **Porto Velho** Estado de **Rondônia**, inscrito no CNPJ sob o nº **00.394.544/0040-91**, neste ato representado(a) pelo(a) Coordenador Distrital Senhor **ISAC ISRAEL GOMES DE OLIVEIRA**, Brasileiro, nomeado pela **Portaria de Pessoal GM/MS nº. 851, de 25 de Abril de 2023, Ministério da Saúde, publicado na seção 2, do D.O.U. nº 79, de 26 de Abril de 2023**, ou na falta dele a Substituta Eventual do Coordenador Distrital a Senhora **MARIA DAS GRAÇAS FONTENELE SILVA**, Brasileira, nomeado pela **Portaria SAA nº. 651, de 26 de maio de 2023, do Ministério da Saúde, publicado no D.O.U. nº 104, de 1 de junho de 2023**, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) ....., inscrito(a) no CNPJ/MF OU CPF [A3] sob o nº ....., sediado(a) na .....[A4], doravante designado LOCADOR, neste ato representado(a) por ..... (nome e função no LOCADOR), conforme atos constitutivos da empresa **OU** procuração apresentada nos autos, [A5] tendo em vista o que consta no Processo nº ..... e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, **Concorrência/Inexigibilidade n. .../...**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

## 1. DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço ....., bairro ....., no Município de ....., objeto da matrícula nº ....., do .....º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ....., **destinado à instalação da nova sede da CASAI no município de Humaitá/AM**

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA

### DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.2. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na **Concorrência/Inexigibilidade n. .../...**, conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA

### DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o 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 por parte do LOCATÁRIO;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

3.1.13 Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

3.1.14. Realizar as manutenções prediais associadas pelos desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;

3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.2.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.2.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## 4. CLÁUSULA QUARTA

### DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;[A2]
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

## 5. CLÁUSULA QUINTA

### DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

## 6. CLÁUSULA SEXTA

### DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ XX,XX (valor por extenso)**, perfazendo o valor total de **R\$ XX,XX (valor por extenso)**.

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## 7. CLÁUSULA OITAVA

### DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **até 5 (cinco) anos conforme Termo de Referência**, com início na data de ..... (.....) e encerramento em .....(.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991 **e em conformidade ao Art. 9º, Inciso I e § 1º da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022**, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel, **por parte da contratante**.

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atendendo, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 8. CLÁUSULA SÉTIMA

### DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

#### Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

#### Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice [indicar o índice] de correção monetária.

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

## 9. CLÁUSULA NONA

### DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA

### DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em \_\_/\_\_/\_\_ (DD/MM/AAAA).

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

### DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

**Gestão/Unidade:**

**Fonte:**

**Programa de Trabalho:**

**Elemento de Despesa:**

**PI:**

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

### DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

### DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.



## 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

### DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

- (1) Multa Moratória de 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;
- (2) Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);
- (3) Multa Compensatória 2% (dois por cento) a 10% (dez por cento) do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

## 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

### DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

### **DOS CASOS OMISSOS**

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

### **PUBLICAÇÃO**

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

## **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

### **DO FORO**

18.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de ..... - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de ....., ..... de ..... de .....

---

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

---

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

---

TESTEMUNHAS

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União

Modelo de Termo de Contrato - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação

Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Atualização: JUN/2024

## 19. 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](#).

**PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA**

chefe do SESANI



*Assinou eletronicamente em 23/05/2025 às 12:14:46.*

**HELENA DA SILVA ROCHA SETE**

chefe do SELOG



*Assinou eletronicamente em 23/05/2025 às 17:07:09.*