

Termo de Referência 45/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
45/2025	257036-DIST.SANIT.ESP.INDÍGENA MATO GROSSO DO SUL	ROBERTO DA SILVA E SOUZA	14/07/2025 14:39 (v 1.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25048.000864/2025-72

1. OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Campo Grande/MS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Sede do Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul - DSEI/MS, incluindo depósito para medicamentos e almoxarifado, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

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

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O objeto desta contratação é a locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede do Distrito Sanitário Especial Indígena de Mato Grosso do Sul - DSEI/MS, 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.

2.2. Conforme art. 43 do Decreto nº 9.795 de 17 de maio de 2019 compete ao DSEI planejar, coordenar, supervisionar e executar as atividades do Subsistema de Saúde Indígena do SUS - SasiSUS, criado pela Lei nº 9.836, de 23 de setembro de 1999, em sua área de atuação. O SasiSUS que tem como base o DSEI, e busca a promoção da atenção integral à saúde da população indígena, envolvendo desde a atenção básica até atendimentos de média e alta complexidade, em articulação com a rede do SUS. O DSEI é a unidade gestora descentralizada do SasiSUS.

2.3. Trata-se de um modelo de organização de serviços – orientado para um espaço etno-cultural dinâmico, geográfico, populacional e administrativo bem delimitado – que contempla um conjunto de atividades técnicas que se fundamentam em medidas racionalizadas e qualificadas de atenção à saúde. Além disso, promove a reordenação da rede de saúde e das práticas sanitárias por meio de atividades administrativo-gerenciais necessárias à prestação da assistência, com base no Controle Social.

2.4. Considerando que o atual imóvel ocupado por este DSEI possui diversas deficiências, como falta de espaço ao qual não é possível sua alteração estrutural por conta de pertencer a terceiro.

2.5. O atual imóvel está inadequado para a destinação que lhe foi dada, com estrutura inferior à demanda de pessoal que deveria comportar, entre outros aspectos, dessa forma para melhoria dos atendimentos aos usuários indígenas e equipe de pessoal, será locado novo imóvel com uma estrutura mais ampla que a atual, dispondo de melhores acomodações, espaço confortável e agradável para que os profissionais possam realizar suas atividades laborais, bem como, garagem para os veículos, depósito para armazenamento de medicamentos, material médico hospitalar e Almoxarifado para guarda dos bens materiais, o espaço está

insuficiente no prédio atual. Assim, a nova locação substituirá o Contrato nº 5/2015 (0031326317), assegurando assim condições mínimas para a continuidade da atividade jurisdicional.

2.6. A nova locação substituirá o Contrato nº 5/2015 (0031326317), tendo em vista que o mesmo foi instruído na antiga Lei nº 8.666/1993. Dessa forma, até sua efetivação o DSEI necessita dispor de uma estrutura mínima para acomodar os profissionais e bens.

2.7. A presente contratação torna-se impreterível visando a locação de imóvel afim de abrigar a sede deste Distrito e substituição do contrato atual.

Consulta de Disponibilidade de Imóveis da União

2.8. Em atendimento ao pedido de disponibilidade de imóvel, a Superintendência do Patrimônio da União - SPU, emitiu declaração de indisponibilidade de imóvel no município de Campo Grande/MS (conforme anexo), justificando assim a necessidade de abertura de processo administrativo para locação de novo imóvel.

Critérios para o Dimensionamento

1. Infraestrutura e Condições Gerais:

- O imóvel deverá apresentar **área construída mínima de 3.000 m²**, com estrutura em plenas condições de uso imediato, compatível com a operação administrativa e técnica do DSEI/MS.
- A **estrutura de cobertura** deverá ser metálica ou mista (complementada por elementos em concreto armado), utilizando-se preferencialmente telhas tipo sanduíche com preenchimento em poliuretano (PU) e pintura na cor branca em ambas as faces. É recomendável a adoção de sistema de escoamento pluvial sem calhas, direcionando a drenagem para fora da projeção da edificação.
- Exigência de **pé-direito livre mínimo de 5 metros** em toda a extensão da edificação, garantindo conforto térmico, ventilação e flexibilidade de layout.
- O fechamento externo deverá ser executado em alvenaria, permitindo aberturas para ventilação e acessos perimetrais em todas as fachadas, otimizando o desempenho operacional dos diversos setores.

2. Capacidade e Ambientes Obrigatórios:

- O imóvel deve possuir capacidade para abrigar simultaneamente **mínimo de 450 pessoas**, considerando fluxo administrativo e atendimentos externos.
- **Auditório com capacidade mínima de 150 lugares**, dotado de sistema de climatização e acessibilidade conforme NBR 9050.
- **Refeitório edificado em área externa**, com área mínima de 210 m², sendo 150 m² destinados ao salão e 60 m² aos sanitários anexos, conforme normativas sanitárias e de segurança.
- **Área técnica de armazenagem** com no mínimo 1.000 m², subdividida e segregada para os seguintes setores:
 - Farmácia;
 - Depósito de Materiais Médicos e Hospitalares (MMH);
 - Depósito SELOG;
 - Depósito SESANI.
- Cada ambiente deverá possuir acesso independente, climatização controlada e características adequadas à conservação de insumos farmacêuticos, odontológicos, laboratoriais, equipamentos e mobiliários administrativos.

3. Área Externa e Circulação:

- Área externa mínima de **4.000 m²**, destinada a circulação e estacionamento de veículos e pedestres, distribuída da seguinte forma:
- **1.000 m²** para estacionamento geral, com capacidade mínima para 50 veículos, atendendo às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) e Código de Posturas de Campo Grande – MS;
- **1.500 m²** para estacionamento exclusivo de veículos oficiais, com capacidade para, no mínimo, duas carretas, dois caminhões do tipo “truque” e 50 veículos entre camionetes e vans;
- **1.500 m²** destinados à circulação interna de veículos e pedestres.

4. Instalações Sanitárias e Apoio Técnico:

- As áreas comuns devem dispor de sanitários em quantidade proporcional à capacidade de ocupação do imóvel, conforme preconizado pela **NBR 9050, NR 18, NR 24** e legislações municipais.
- Espaço técnico externo de **no mínimo 9 m²**, com energia trifásica disponível ($I \geq 100 \text{ A}$ e $U = 220\text{V}$), para instalação de poço tubular e ensaios hidráulicos de bombeamento.
- Área externa coberta de **no mínimo 20 m²**, destinada ao armazenamento de hipoclorito de sódio.
- Os sanitários deverão estar organizados em dois blocos funcionais:

- Bloco interno, voltado exclusivamente ao uso de servidores e colaboradores;

- Bloco externo, posicionado nas áreas do auditório e recepção, de uso público.

5. Localização e Condições Urbanas:

- A edificação deve estar situada em **zona urbana, de fácil acesso**, preferencialmente na região central, com vias que permitam manobras de carretas e veículos de grande porte.
- A localização deverá dispor de infraestrutura urbana consolidada, incluindo:

- Sistema de esgotamento sanitário;

- Rede de abastecimento de água tratada;

- Captação e drenagem pluvial eficiente, sem histórico de alagamentos;

- Disponibilidade de conexão de internet por **fibra óptica**, com cobertura por provedores regulares do serviço.

6. Condições Topográficas e de Flexibilidade:

- A edificação deverá estar posicionada em **cota altimétrica superior** ao passeio público e vias adjacentes, a fim de evitar alagamentos decorrentes de chuvas intensas e garantir acessibilidade contínua de veículos e pedestres.
- Tanto os ambientes internos quanto externos devem apresentar **flexibilidade construtiva** que permita adequações futuras ao layout institucional, especialmente quanto às instalações hidrossanitárias, elétricas, estruturais e de divisórias internas, conforme as necessidades operacionais do DSEI/MS.

2.9. O objetivo da presente contratação é a implantação de uma nova Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena do Mato Grosso do Sul, visando garantir o atendimento satisfatório do volume de demanda administrativas, com espaço físico compatível com a necessidade, com vistas à promover o atendimento adequado da população indígena assistida.

2.10. Ademais, o fornecedor interessado que atender as condições mínimas do Edital de Chamamento e seus anexos, poderá, além do indicado, propor modelo de contratação diferenciada que possibilite, dentro do custo mensal do aluguel, a inclusão de despesas decorrentes de manutenções referente ao uso habitual do imóvel, que resulte em maior economia para o locatário. Portanto, o presente chamamento também visa encontrar outras soluções mais vantajosas para a Administração.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

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

3.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital e nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Catser	Especificação	Unidade de Medida	Quantidade
1	4316	Contratação de serviços de locação de imóvel para atender as necessidades de instalação e funcionamento da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul - DSEI/MS, em imóvel adaptado com dimensões mínimas de 4.000 m², sendo composto por 3.000 m² em área construída englobando salas administrativas, banheiros, auditório, recepção, refeitório, área técnica de armazenagem no mínimo 1.000 m², farmácia, depósito (DIASI, SESANI e SELOG) e estacionamento.	Unidade	1

3.4. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como comum(ns), conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

3.5. 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.

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

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

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

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

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul - DSEI/MS, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133 /2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul - DSEI/MS, 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 e anexos, 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 do Chamamento Público e seus anexos. 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:

7.1.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.1.6. CADIN – no SIAFI;

7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal; e

7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

8.1. O Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul - DSEI/MS, poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 05 (cinco) anos, podendo ser renovado na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como do inciso I, do art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103 de 30 de dezembro de 2022 e artigo 3º da Lei 8.245/1991, bem como reajustado anualmente pelo Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

8.2. O Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul - DSEI/MS, pretende entrar no imóvel no prazo de 90 (noventa) 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 anexos, além daqueles exigidos pela legislação específica.

9. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

8.1. Devem ser atendidos os seguintes requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU, 6ª Ed. de Setembro de 2023, na qual traz um rol de precauções iniciais a serem verificadas na contratações de locações de imóveis.

8.2. Na escolha do imóvel a ser locado serão 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. 8.3.3. Adotar, no que couber, quando da execução dos serviços, as práticas de sustentabilidade previstas na Instrução Normativa SLTI /MP nº 1, de 19 de janeiro de 2010, e demais legislação em vigor.

8.3. Preferencialmente, espera-se que o imóvel ofertado obedeça aos critérios de sustentabilidade ambiental, utilizando tecnologias e materiais ecologicamente corretos, sempre que possível, a exemplo dos seguintes critérios:

- a) Maior aproveitamento da luz solar sem perda do conforto térmico;
- b) Janelas que aproveitem ao máximo a iluminação e ventilação naturais;
- c) Mínimo de barreiras arquitetônicas viabilizando acessibilidade nas instalações;
- d) Banheiro para pessoa com deficiência;
- e) Se o imóvel possuir mais de um pavimento, deverá possuir corrimão da escada acessível;
- f) Lâmpadas LED com dispositivo integrado à base, preferencialmente, ou Lâmpadas fluorescentes compactas com reator integrado;
- g) Torneiras com fechamento automático para lavatórios;
- h) Rampa de acesso para cadeirantes (área externa); i) Iluminação com acionamento por sensor de movimento (área externa e corredores).

8.3.1. Os critérios acima favorecem a escolha do imóvel a ser locado por parte da Administração, contudo, caso o imóvel não preencha os requisitos acima descritos, não é fator impeditivo para a participação dos interessados, bem como para a apresentação de proposta de preço pelo futuro locador, considerando a possibilidade de ajustes posteriores e acordos entre as partes.

8.4. Considerando o que dispõe o artigo 7º, XI, da Lei nº. 12.305/10, que estabelece a Política Nacional de Resíduos Sólidos, é imperioso que os bens e serviços envolvidos nesta contratação considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis. Entretanto, deve-se sempre buscar meios de adotar, cada vez mais, a prática de sustentabilidade ambiental.

8.5. As práticas de sustentabilidade devem basear-se, ainda, na otimização e economia de recursos e na redução da poluição ambiental, tais como: usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA, substituindo substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade, desenvolver e/ou adotar manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores, como pilhas e baterias usadas ou inservíveis, lâmpadas fluorescentes e frascos de aerossóis em geral, obedecendo às normas da Resolução CONAMA nº 401, de 4 de novembro de 2008.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Prospeção do mercado imobiliário em Campo Grande/MS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Mato Grosso do Sul - DSEI/MS, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital e seus anexos.

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

11. 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](#).

Despacho: Designação da Equipe de Planejamento 0047331717

ROBERTO DA SILVA E SOUZA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 14/07/2025 às 14:39:54.