

Termo de Referência 42/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
42/2025	257036-DIST.SANIT.ESP.INDÍGENA MATO GROSSO DO SUL	EDILSON OLIVEIRA JULIAO	01/07/2025 15:27 (v 3.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25048.001915/2024-01

1. DO OBJETO

- 1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Corumbá - MS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Distrito Sanitário Especial Indígena de Mato Grosso do Sul (DSEI-MS), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.
- 1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A presente prospecção justifica-se pela necessidade de implantação de nova sede para o Polo Base de Corumbá/MS, vinculado ao Distrito Sanitário Especial Indígena de Mato Grosso do Sul (DSEI/MS).
- 2.2. O Polo Base de Corumbá/MS é um estabelecimento de saúde integrante do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI-SUS), responsável por garantir suporte logístico e assistência à saúde dos pacientes indígenas encaminhados e referenciados para tratamentos de média e alta complexidade, quando esgotados os recursos assistenciais disponíveis em suas localidades de origem.
- 2.3.A unidade proporciona assistência de enfermagem 24 horas, acompanhamento por profissionais de saúde em consultas, exames e procedimentos médicos, bem como apoio farmacêutico, nutricional, psicológico e de serviço social. Sua principal função é o acolhimento de pacientes e acompanhantes indígenas que necessitam de atendimentos especializados em centros urbanos, com melhor infraestrutura em saúde.
- 2.4. Compete ao Polo Base assegurar toda a logística necessária à permanência desses usuários: estadia, alimentação, agendamento, condução e acompanhamento a consultas, além da

assistência contínua na própria unidade. Trata-se, portanto, de estrutura fundamental para garantir o acesso à saúde dos povos indígenas, sendo responsabilidade do Estado assegurar condições físicas adequadas ao pleno cumprimento dessa missão institucional.

2.5. O município de Corumbá, localizado no estado de Mato Grosso do Sul, possui, conforme o Censo 2024, população estimada de 99.107 habitantes. É o único município da Região Centro-Oeste com fronteira com dois países, possuindo uma área de 64.721,719 km², o que o torna o maior município do estado e da região em extensão territorial, e o 11º maior do Brasil.

2.6. Atualmente, o Polo Base de Corumbá/MS está localizado na Rua Antônio João, nº 709, Bairro Centro, CEP 79.302-001, Corumbá/MS. O imóvel é composto por uma edificação principal e uma edificação secundária nos fundos, que inclui duas garagens (sendo uma coberta e outra descoberta). Ao todo, o espaço conta com 10 (dez) ambientes, distribuídos da seguinte forma: 01 (uma) sala de recepção; 01 (uma) sala administrativa, utilizada tanto para atividades administrativas quanto para procedimentos de enfermagem e atendimentos dos diversos profissionais de saúde; 01 (uma) sala de servidor; 01 (uma) copa; 01 (uma) cozinha; 01 (uma) sala de medicamentos; 01 (uma) sala de depósito nos fundos e 02 (dois) banheiros, sendo um interno e outro externo à edificação principal. O imóvel possui capacidade máxima para acomodação de até 13 (treze) colaboradores.

2.7. O município de Corumbá/MS abriga a Aldeia Uberaba, onde reside uma população de 125 indígenas da etnia Guató. O acesso à aldeia é fluvial, o que impõe desafios logísticos e limita a assistência de média e alta complexidade. A atual estrutura da unidade é insuficiente para atender adequadamente essa população.

Aldeia	Município	População	Acesso	Tipo do estabelecimento
Uberaba	Corumbá / MS	125	fluvial	Polo base Tipo 2

2.8. O objetivo da contratação é garantir nova sede ao Polo Base de Corumbá/MS, com estrutura física compatível com a demanda assistencial e as necessidades institucionais, assegurando acolhimento, eficiência e dignidade no atendimento à população indígena da região.

2.9. Além dos critérios mínimos estabelecidos neste edital, os interessados poderão apresentar propostas com modelos de locação diferenciados, que incluam, dentro do valor mensal do aluguel, serviços de manutenção do imóvel decorrentes de seu uso habitual. Tal medida poderá representar economia e maior vantajosidade à Administração Pública, sendo esse também um dos objetivos deste chamamento.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

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

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

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de

imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e 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 o Distrito Sanitário Especial Indígena de 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 Distrito Sanitário Especial Indígena de 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, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

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

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI;

7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal

7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

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

8.2. O Distrito Sanitário Especial Indígena de Mato Grosso do Sul (DSEI-MS) pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (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. Dos Critérios de Sustentabilidade

8.3.1. 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.

8.3.2. 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.

8.3.4. 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).

8.3.4.1. 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.

8.3.5. 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.

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

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Prospeção do mercado imobiliário em Corumbá/MS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidade Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena de Mato Grosso do Sul (DSEI - MS, sendo o Polo Base de Corumbá - MS, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

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

10. Responsáveis

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

EDILSON OLIVEIRA JULIAO

Chefe Selog



Assinou eletronicamente em 01/07/2025 às 15:27:44.