

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - ARAGUAIA

Termo de Referência 20/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
20/2025	257037-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - ARAGUAIA	LABE KALARIKI KARAJA	06/08/2025 14:04 (v 1.2)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25045.001135/2025-63

1 - Definição do Objeto

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Santa Terezinha - Mato Grosso, com vistas à futura locação built to suit - BTS, de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Polo Base, de jurisdição do Distrito Sanitário Especial Indígena Araguaia, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2 - Justificativa da Necessidade

- 2.1.Considerando que a SESAI não possui prédio próprio para o funcionamento do Polo Base em Santa Terezinha/MT, bem como não há disponibilidade de imóveis da União, conforme consulta prévia realizada à Superintendência do Patrimônio da União em Santa Terezinha/MT;
- 2.2. Considerando a implantação da Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas, em consonância com os princípios do SUS requereu a adoção de um modelo de organização dos serviços, levando em conta as especificidades culturais, epidemiológicas e operacionais desses povos;
- 2.3. Considerando que o modelo adotado foi o de Distrito Sanitário definido como um modelo de organização de serviços, orientando para um espaço etno-cultural dinâmico, geográfico, populacional e administrativo bem delimitado, que contempla um conjunto de atividades técnicas, visando medidas racionalizadas e qualificadas de atenção à saúde, promovendo a reordenação da rede de saúde e das práticas sanitárias e desenvolvendo atividades administrativo gerenciais necessárias à prestação da assistência, com controle social.
- 2.4. A necessidade da referida contratação se deve em virtude da negativa na prorrogação de vigência do contrato vigente. Dessa forma, a fim de evitar a descontinuidade dos serviços prestados à população indígena na região, torna-se imprescindível a realização de chamamento público para seleção e posterior contratação de novo imóvel no município de Santa Terezinha/MT.
- 2.5. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratação Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:
- 2.5.1. ID do PAC no PNCP: 00394544000185-0-000023/2025
- 2.5.2. Data de Publicação no PNCP: 14/05/2024
- 2.5.3. ID do item no PCA: 2
- 2.5.4. Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO
- 2.5.5. Identificador da Futura Contratação: 257037-9/2025

3 - Especificações Técnicas e Quantitati

3.1. O espaço físico necessário ao desenvolvimento das atividades da instituição, levando em consideração as atividades específicas de cada setor e o número de servidores, está definido abaixo, respeitando-se o disposto no art. 3º do Decreto nº 7.689/12.

3.2. O imóvel a ser locado deverá possuir as seguintes características:

Setor	Área Mínima Ambiente (m²)
Coordenação	7,50
Farmácia	9,00
Agendamentos e Encaminhamentos	15,00
Laboratório MQAI	9,00
Sala dos Técnicos Administrativos	15,00
Banheiro Masculino	2,80
Banheiro Feminino	2,80
Copa (com bancada e pia)	10,00
DML	7,00
Garagem	7,40
Total m²	85,50

3.3. A área ofertada para locação poderá, ser apresentada em vãos livres (com uma proposta de divisão por conta do locatário) ou divididas de acordo com a tabela - 1, com pé direito mínimo de 2,8 m.

3.4. O imóvel deve contar, nas áreas comuns, com banheiros dimensionados segundo os normativos vigentes, inclusive à acessibilidade, devendo os mesmos estarem em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.

3.5. O imóvel deve dispor de, no mínimo, 1 (uma) vagas internas de garagem para guarda do veículo oficial.

3.6. O imóvel deve dispor de, no mínimo, 1 (uma) copa, equipada com pia, torneira, tomadas de energia, e espaço para a disposição de no mínimo 1 (um) bebedouro, 1 (uma) geladeira e 1 (um) Fogão e 1 (um) forno micro-onda.

3.7. O imóvel deve ter todas as esquadrias funcionando perfeitamente, bem como possuir as chaves e ou cadeados.

ACESSO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.8. O imóvel deve possuir preferencialmente vias de acesso pavimentadas.

3.9. O imóvel deve ser localizado em via de fácil acesso, atendido satisfatoriamente pela rede de transporte público, quando houver.

3.10. O imóvel deverá estar localizado preferencialmente na região central.

INSTALAÇÕES

3.11. O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, internet, de água encanada, esgoto e coleta de lixo. Além de possuir reservatório de água com reserva mínima de dois dias.

3.12. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR nº 5.410, NBR nº 5.413, NBR nº 6.880 e NBR nº 7.288.

3.13. O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.

3.14. O imóvel deve apresentar iluminação natural em todos os ambientes (com exceções dos ambientes depósitos) por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

3.15. O imóvel deve apresentar iluminação artificial em todos os ambientes, o fluxo de luminoso deve variar entre 300 e 500 lúmens, a uma altura de 75 cm, exceto a sala do MQAI que deverá tem 500 lúmens.

3.16. O imóvel deve possuir instalação elétrica, contemplando, caso necessário; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação

de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do órgão; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis /microcomputadores/central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20%.

3.17. O imóvel deverá contar com instalação elétrica específica para os aparelhos de ar condicionados em todos ambientes com exceção das áreas comuns e depósitos, bem como para as estações de trabalho a serem alocadas.

3.18. As instalações elétricas deverão ser adequadas na oportunidade após a assinatura do contrato, conforme projeto a ser elaborado pelo SESANI /Araguaia.

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 **DSEI/ARA**, a Administração poderá optar pela inexistência 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 **DSEI/ARA** 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 **Nota Técnica 78** ~~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 comprove o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e **Nota Técnica 78** ~~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 **DSEI/ARA** 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 **12 (meses/anos)**.
- 8.2. O **DSEI/ARA** pretende entrar no imóvel no prazo de **45 (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. XXX
- 8.4. *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 no Estudo Técnico Preliminar.*

ou

~~8.5. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa abaixo/anexo: (...)[A2]~~

9 - Disposições Finais

- 9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no ~~Anexo I (Caderno de Especificações)~~ **Estudo Técnico Preliminar, Nota Técnica 78 e neste** Termo de Referência.
- 9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

São Félix do Araguaia/MT, 06 de agosto de 2025.

Anexos:

~~I – Caderno de Especificações~~

II – Estudo Técnico Preliminar

III - Nota Técnica nº 78/2025

1. 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](#).

FRANCISCO NADSON SARAIVA CARDOSO

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 06/08/2025 às 12:11:15.

MARCOS SOBRINHO MORAES

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 06/08/2025 às 14:04:14.

LABE KALARIKI KARAJA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 06/08/2025 às 12:10:12.