

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO**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	19/09/2025 13:16 (v 10.12)
Status	ASSINADO		

Outras informações

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

1. OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Humaitá**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da **Casa de Apoio a Saúde Indígena - CASAI Humaitá**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA/OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO**2.1 – Justificativa para a futura locação de imóvel – CASAI de Humaitá/AM**

2.1.1. A presente iniciativa tem por objetivo subsidiar a Administração Pública na futura contratação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, unidade fundamental para o acolhimento e suporte a indígenas em trânsito para tratamento de saúde, em conformidade com a Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI).

2.1.2. A atual estrutura física, localizada na Rua Pedro Alcântara Bacelar, nº 1501 – Bairro Nova Humaitá, apresenta condições inadequadas de uso, comprometendo a segurança, a salubridade, o conforto e a funcionalidade mínima exigida para o atendimento. Entre os problemas identificados estão infiltrações, fissuras em paredes estruturais, iluminação precária, ausência de acessibilidade, risco de alagamentos em períodos chuvosos e a inexistência de áreas essenciais, como redário, refeitório, sala de isolamento, farmácia adequada, triagem, espaço para armazenamento de vacinas e gerenciamento de resíduos.

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

2.1.4. Adicionalmente, fatores como a distância entre aldeias e centros urbanos, as dificuldades de acesso fluvial e terrestre e a necessidade de articulação com a rede de saúde de Porto Velho/RO reforçam a urgência de estrutura física adequada. Diante disso, mostra-se necessária a prospecção de mercado para futura locação de imóvel que atenda aos critérios técnicos e normativos, incluindo infraestrutura, biossegurança, acessibilidade, adequação cultural e observância às normas da ANVISA e do Ministério da Saúde.

2.2 - Estimativa de área para futura locação (CASAI-Humaitá)

2.2.1. O SESANI estabeleceu critérios básicos para a definição das áreas necessárias à nova sede da CASAI Humaitá, os quais resultaram na elaboração dos seguintes documentos:

- Anexo III – Quadro Comparativo de Áreas (ID SEI 0049971238);

- Anexo IV – Resumo de Ambientes (ID SEI 0049971260);
- Anexo V – Dimensionamento das Áreas Individuais (ID SEI 0049971280).

2.2.2. Esses documentos, de forma encadeada, permitiram a consolidação da estimativa de área necessária para a nova locação, fixando como parâmetros:

- **Área Mínima Estimada:** 1.097,49 m²;
- **Área Ideal Estimada:** 1.200,68 m².

2.2.3. 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

O dimensionamento das áreas foi elaborado com base em medições reais, padrões predominantes e exigências de circulação estabelecidas nas normas NBR 9050 (Acessibilidade a edificações) e NBR 9077 (Saídas de emergência em edifícios), complementado pelos anexos III, IV e V.

As áreas foram agrupadas em cinco categorias principais:

- Ambientes administrativos** – escritórios, estações de trabalho, salas de reunião e arquivos, considerando profissionais atuais e futuros, mobiliário e equipamentos, com 20% de margem para circulação;
- Ambientes assistenciais** – enfermarias e leitos, farmácia, acolhimento e triagem, conforme **RDC nº 50/2002 da ANVISA**;
- Áreas comuns** – recepção, copa, refeitório, banheiros e auditório, com 20% de margem para circulação e conforto;
- Depósitos e áreas de apoio** – depósitos gerais, DML e áreas de armazenagem, com 20% de margem para organização e circulação;
- Estacionamento** – área destinada a, no mínimo, 13 veículos (caminhonetas, carros de passeio e vans), com 30% de margem para circulação e manobra.

2.4 - Critérios para o Dimensionamento Mínimo

Por se tratar de locação, optou-se por estabelecer índice mínimo apenas para os ambientes administrativos, adotando-se como base 7 m² por profissional, conforme Portaria ME nº 19.385/2020. Os demais ambientes mantiveram a área mínima plena.

Assim, a Memória de Cálculo de Estimativa de Resumo de Ambientes (ID SEI 0047821939) consolidou a estimativa de 1.097,49 m² de área mínima necessária ao funcionamento da CASAI Humaitá.

Não foi estipulada área máxima, pois eventual disponibilização superior não acarreta prejuízo, podendo inclusive representar ganho operacional, e assim abaixo segue o resumo das áreas obtidas:

Ambiente	Área Total Estimada MÍNIMA (m ²)	Área total Estimada IDEAL (m ²)
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
TOTAL	1.097,48	1.200,68

2.5 - Do Quadro Comparativo de Áreas

O Anexo III – Quadro Comparativo de Áreas (ID SEI 0049971238) demonstra a distribuição de áreas atualmente ocupadas em comparação com as pretendidas para a futura locação, evidenciando as necessidades de expansão para atender adequadamente às demandas da unidade.

2.6 – Requisitos específicos da futura sede da CASAI Humaitá

2.6.1. O imóvel prospectado deverá dispor de infraestrutura compatível com as necessidades assistenciais, culturais e logísticas da população indígena atendida pelo DSEI Porto Velho, observando os seguintes parâmetros:

- **Acolhimento diferenciado para povos de recente contato (Pirahã):** ala específica que assegure privacidade, segurança cultural e respeito às particularidades socioculturais;
- **Ambientes de convivência e acolhimento:** espaços coletivos para interação comunitária, suporte psicossocial e práticas culturais;
- **Fluxos internos contínuos e acessíveis:** livre circulação entre enfermarias, salas de atendimento, refeitório, cozinha, farmácia, lavanderia, áreas administrativas e de convivência, conforme normas de acessibilidade;
- **Dormitórios para no mínimo 32 leitos:** distribuídos em 8 quartos com banheiros privativos, garantindo higiene, conforto e segurança;
- **Áreas de apoio logístico e técnico:** depósitos, lavanderia, cozinha, estacionamento para no mínimo 13 caminhonetes, além de espaços de manutenção e apoio.

2.6.2. Esses requisitos asseguram que a CASAI Humaitá cumpra sua função estratégica de apoio aos pacientes indígenas em tratamento fora de suas aldeias, garantindo infraestrutura física adequada e respeito às especificidades culturais, em conformidade com a PNASPI e com os parâmetros definidos no Estudo Técnico Preliminar.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS/QUANTITATIVO

3.1. Serão aceitas propostas com área superior à previamente estimada, desde que devidamente justificadas pela proponente quanto à sua vantajosidade para a Administração, observados os princípios da economicidade e eficiência.

3.2. Para fins de prospecção de mercado, será considerado o valor unitário por metro quadrado (R\$/m²), conforme tabela abaixo. O quantitativo indicado corresponde à estimativa para subsidiar a análise da Administração, não configurando contratação imediata.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QTD
1	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, em imóvel adaptado com dimensões mínimas de 1.097,49 m ² .	4316	UND	1

3.3. O objeto prospectado caracteriza-se como serviço comum e continuado, caso venha a resultar em contratação, conforme justificativas constantes do Estudo Técnico Preliminar e da Seção 2 deste Termo de Referência.

3.4. Em eventual contratação futura, o contrato poderá ter vigência inicial de 12 (doze) meses, contados da data de recebimento definitivo do imóvel pela Administração, condicionado à conclusão das adequações previstas no prazo máximo de 90 (noventa) dias. A prorrogação poderá ocorrer por iguais e sucessivos períodos, observados os limites legais do art. 51 da Lei nº 8.245/1991, art. 107 da Lei nº 14.133 /2021 e art. 9º da IN SEGES/ME nº 103/2022.

3.5. O contrato definitivo estabelecerá em maior detalhamento as regras aplicáveis à vigência, encargos e responsabilidades das partes.

3.6. **Divisões internas obrigatórias** (a serem consideradas pelas proponentes na elaboração da proposta técnica):

- 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 estanque (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.

3.8. Ressalta-se que o presente Termo de Referência tem por finalidade subsidiar a prospecção de imóveis por meio de chamamento público, nos termos da IN SEGES/ME nº 103/2022, não se confundindo com a contratação definitiva, a qual dependerá de análise de vantajosidade, disponibilidade orçamentária e decisão administrativa posterior.

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 a Saúde Indígena - CASAI Humaitá**, 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 a **Casa de Apoio a Saúde Indígena - CASAI Humaitá** 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. Serão admitidas apenas as propostas que comprovem, de forma expressa e documental, o atendimento integral aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência e em seus anexos, especialmente no que se refere a:

- I – **Área construída mínima de 1.097,49 m²**, admitindo-se metragem superior desde que justificada quanto à sua vantajosidade;
- II – **Quantidade mínima de 8 (oito) dormitórios com banheiros privativos**, devendo comportar pelo menos 32 (trinta e dois) leitos, à razão de 4 (quatro) leitos por quarto ou 6 m² por leito;
- III – **Estacionamento privativo e demarcado** com capacidade mínima para 13 (treze) veículos tipo caminhonete, podendo ser prevista a implantação dessa melhoria às expensas do proponente;
- IV – **Localização em área urbana do município de Humaitá/AM**, preferencialmente próxima à zona central e de fácil acesso;
- V – **Condições técnicas mínimas do imóvel**, incluindo pintura em cores claras, revestimento de pisos resistentes à umidade, esquadrias e fachadas em bom estado, instalações elétricas e hidráulicas regulares, iluminação e ventilação natural, acessibilidade, reservatório de água adequado, rede lógica e sanitários acessíveis;
- VI – **Ambientes funcionais obrigatórios**, tais como recepção, refeitório, cozinha, sala de triagem/enfermagem, sala de isolamento, farmácia, depósitos, lavanderia, área externa de convivência, área para gerenciamento de resíduos e ala específica para povos de recente contato (Pirahã).

6.2. As propostas deverão ser acompanhadas da seguinte documentação mínima:

- a) Planta de localização do imóvel no perímetro urbano;
- b) Planta baixa identificando a área construída e a área do terreno;
- c) Cópia atualizada da matrícula do imóvel e demais documentos de habilitação previstos neste Termo de Referência;
- d) Declaração formal de que o imóvel será destinado ao uso exclusivo da CASAI Humaitá;
- e) Identificação completa do(s) proprietário(s) e procurador(es), se houver.

6.3. A análise das propostas será pautada na comprovação documental e na vistoria técnica a ser realizada pela equipe designada, de modo a verificar a aderência às exigências normativas e operacionais.

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.

7.2. Do imóvel (regularidade fundiária e urbanística):

- 7.2.1. Cópia atualizada da matrícula do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

7.2.2. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel;

7.2.3. Cópia do Habite-se, ou declaração formal de compromisso de regularização (Anexo I);

7.2.4. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado do Amazonas – AVCB/AM, ou declaração formal de compromisso de regularização (Anexo II);

7.2.5. Cópia das duas últimas contas quitadas de energia elétrica e água/esgoto.

Para ocupar o imóvel em futura locação, esses documentos do imóvel serão indispensáveis.

8. PRAZOS

8.1. O Distrito Sanitário Especial Indígena - DSEI PVH 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**.

8.2. A Casa de Apoio a Saúde Indígena - CASAI Humaitá pretende entrar no imóvel no prazo de **90 (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. Caberá exclusivamente ao futuro locador realizar, às suas expensas, todas as adequações estruturais, funcionais e documentais necessárias para tornar o imóvel apto à ocupação e ao pleno funcionamento da CASAI Humaitá, no prazo máximo e improrrogável de 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato. O descumprimento deste prazo acarretará a rescisão contratual de pleno direito, nos termos da cláusula resolutiva expressa.

8.4. O imóvel e as adequações realizadas deverão observar os critérios de sustentabilidade, acessibilidade e eficiência previstos neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e na legislação aplicável, incluindo o uso racional de água e energia, acessibilidade universal (NBR 9050/ABNT) e gestão adequada de resíduos, em conformidade com o art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas ambientais pertinentes.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se nos Anexos III, IV e V deste Termo de Referência.

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

Porto Velho, 18 de setembro de 2025.

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

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.](#)

ISAC ISRAEL GOMES DE OLIVEIRA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 19/09/2025 às 13:09:26.

PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA

Chefe do Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena



Assinou eletronicamente em 19/09/2025 às 13:16:05.

PAULO SERGIO BENTES

Guarda de endemias

RAIMUNDO SILVA DOS SANTOS

Auxiliar Operacional de Serviços Diversos

ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE

Equipe de apoio

FELIPE DE OLIVEIRA RIBEIRO

Equipe de apoio

PEDRO HENRIQUE SOUTO MARINI

Equipe de apoio

TASSIO DA COSTA HONORIO

Equipe de apoio

