

## DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO

## Termo de Referência 67/2025

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
67/2025	257049-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO	PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA	10/09/2025 15:12 (v 1.3)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25061.001618/2025-60

## 1. OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Porto Velho**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da **Casa de Apoio a Saúde Indígena - CASAI Porto Velho**, 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 Locação de Imóvel – CASAI Porto Velho/RO

A presente contratação tem por objeto a **locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento provisório da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Porto Velho/RO**, unidade fundamental para o acolhimento de pacientes indígenas e seus acompanhantes em trânsito para tratamento de saúde no Sistema Único de Saúde (SUS), em conformidade com a **Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI)**.

A medida se faz necessária em razão das obras de **reforma e ampliação da sede própria da CASAI Porto Velho**, localizada na Av. José Vieira Caúla, nº 5681, Bairro Igarapé, Porto Velho/RO, que inviabilizam a utilização do espaço durante o período da execução contratual. A permanência de usuários em um ambiente em obras implicaria riscos à saúde e à segurança, além de comprometer a qualidade do atendimento prestado.

Diante da vulnerabilidade dessa população – marcada por longas distâncias até os centros urbanos, barreiras logísticas e maior suscetibilidade a agravos de saúde – torna-se imprescindível a adoção de solução provisória que assegure a **continuidade ininterrupta e humanizada da atenção**, em espaço físico adequado, acessível e culturalmente sensível.

## 2.2 Estimativa de Área para Nova Locação

As necessidades da CASAI durante a locação provisória foram dimensionadas no **Anexo I – Memória de Cálculo do Dimensionamento das Áreas Individuais (SEI nº 0048711598)**, que estabeleceu como parâmetro uma área mínima de **1.739,27 m²** para garantir o funcionamento adequado da unidade.

Esse estudo adotou como base:

- **Portaria MS nº 1.338/2012, art. 8º**, que prevê até 9 m² de área útil individual por servidor;

- **Portaria ME nº 19.385/2020, art. 9º**, que define parâmetros de áreas de escritório e de apoio;
- **RDC ANVISA nº 50/2002**, sobre requisitos de serviços de saúde;
- **ABNT NBR 9050/2020** (Acessibilidade) e **NBR 9077** (Saídas de Emergência).

### 2.3 Critérios para o Dimensionamento

Foram definidas cinco categorias principais de ambientes, com base nas necessidades da CASAI e nas normativas aplicáveis:

- a) **Ambientes Administrativos** – escritórios e estações de trabalho, dimensionados por servidor, acrescidos de margem para circulação;
- b) **Ambientes Assistenciais** – enfermarias, farmácia, acolhimento e triagem, em conformidade com a RDC ANVISA nº 50/2002 e protocolos assistenciais;
- c) **Áreas Comuns** – recepção, banheiros, copa, auditório e áreas de convivência, acrescidas de área extra para circulação e conforto dos usuários;
- d) **Depósitos e Arquivos** – espaços para armazenamento de materiais, documentos e insumos, com margem adicional para organização e segurança;
- e) **Estacionamento** – vagas destinadas a veículos oficiais e de apoio, incluindo caminhonetes, vans e automóveis, com área adicional para circulação e manobra.

### 2.4 Critério de Dimensionamento Mínimo

Considerando tratar-se de **locação provisória**, foi definida como margem mínima aceitável para os ambientes administrativos o índice de **7 m² por profissional**, conforme Portaria ME nº 19.385/2020. Para os demais ambientes, manteve-se a área mínima integral estabelecida no memorial de cálculo.

Assim, a área mínima para a sede provisória da CASAI Porto Velho é de **1.739,27 m²**, sem limite máximo, visto que a oferta de área superior não compromete o funcionamento da unidade e pode, inclusive, contribuir para maior conforto e eficiência do acolhimento.

### 2.5 Quadro Comparativo de Áreas

O **Anexo I – Memória de Cálculo do Dimensionamento das Áreas Individuais (SEI nº 0048711598)** apresenta quadro comparativo das áreas atualmente ocupadas e daquelas estimadas como necessárias para a sede provisória, permitindo a avaliação objetiva das propostas apresentadas no Chamamento Público.

## 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS/QUANTITATIVO

3.1. Serão aceitas propostas com área **superior à mínima de 1.739,27 m²**, definida no **Anexo I – Memória de Cálculo do Dimensionamento das Áreas Individuais**, desde que a proponente demonstre a **vantajosidade da metragem excedente**, nos termos do art. 5º, VI, da **IN SEGES/ME nº 103/2022**.

3.2. Para fins de precificação, será considerado o **valor unitário por metro quadrado (R\$/m²)**, observadas as condições e exigências deste Termo de Referência.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QTD
1	Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento provisório da CASAI Porto Velho/RO, pertencente ao DSEI Porto Velho/RO, com área mínima de 1.739,27 m², atendendo aos requisitos de infraestrutura, acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação e saneamento estabelecidos neste instrumento.	4316	UND	1

3.3. O objeto é classificado como **serviço comum de locação de imóvel**, conforme Estudo Técnico Preliminar e o disposto na **IN SEGES/ME nº 103/2022**.

3.4. O prazo de vigência do contrato observará o art. 9º da **IN SEGES/ME nº 103/2022**, sendo de até 5 (cinco) anos, admitidas prorrogações sucessivas até o limite máximo de 10 (dez) anos, desde que mantida a vantajosidade para a Administração.

3.5. As regras detalhadas de vigência e prorrogação constarão da minuta de contrato anexa ao edital de chamamento público.

### 3.6. Divisões Internas Obrigatórias

O imóvel a ser ofertado deverá conter, no mínimo:

- 14 dormitórios com banheiros privativos, totalizando 80 leitos;
- Refeitório com capacidade para 100 (cem) usuários simultaneamente e área de preparo de refeições;
- Cozinha equipada com pia dupla, bancadas em material lavável e área para instalação de fogão industrial e refrigeradores;
- Sala de triagem/enfermagem com ponto de água e energia;
- Sala de isolamento com banheiro exclusivo;
- Farmácia/dispensação de medicamentos com climatização;
- Sala de administração/coordenação;
- Área para armazenamento de vacinas, com rede elétrica para refrigeradores especiais;
- Depósito para insumos médicos;
- Área para gerenciamento de resíduos (infectantes e comuns), em conformidade com a RDC ANVISA nº 222/2018;
- Sanitários masculinos e femininos acessíveis;
- Banheiros com chuveiros separados por gênero;
- Lavanderia coberta com tanques e espaço para máquinas;
- Área externa coberta para convivência.

### 3.7. Infraestrutura Mínima

O imóvel deverá apresentar, no mínimo:

- Sistema elétrico seguro e em boas condições;
- Sistema hidráulico em perfeito funcionamento;
- Fornecimento regular de água potável, com reservatório adequado;
- Sistema de esgoto conectado à rede pública ou fossa séptica funcional;
- Cobertura sem infiltrações ou goteiras;
- Estrutura isenta de rachaduras ou danos;
- Iluminação natural e artificial adequada;
- Ventilação cruzada nos ambientes;
- Acessibilidade plena conforme NBR 9050;
- Possibilidade de instalação de climatização nas áreas técnicas;
- Ligação regular às redes de energia, água e 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~~) (**Anexo II**).

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 Porto Velho**, 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 a Saúde Indígena - CASAI Porto Velho** 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 conter, de forma expressa:

- a descrição detalhada do imóvel ofertado, com indicação de sua área total e área útil, em conformidade com as exigências deste Termo de Referência e do Caderno de Especificações;
- a comprovação de titularidade e de inexistência de ônus ou gravames impeditivos, mediante certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis;
- a indicação formal dos responsáveis legais para assinatura do contrato;
- o prazo para entrega do imóvel devidamente adaptado, observando-se o limite máximo de 90 (noventa) dias para conclusão das adequações solicitadas pela Administração.

6.2. Somente serão aceitas propostas que comprovem o atendimento aos **requisitos mínimos obrigatórios** constantes deste Termo de Referência, do Caderno de Especificações e dos apêndices, devendo ser anexados, no mínimo:

- planta de localização do terreno e planta baixa atualizada das edificações;
- cópia do registro do imóvel em nome do proponente;
- cópia do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB/AVCIP), ou, alternativamente, declaração de compromisso do proponente de providenciá-los em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato;
- certidões negativas fiscais e trabalhistas exigidas para habilitação jurídica e regularidade fiscal.

6.3. O imóvel deverá ser destinado a **uso exclusivo da CASAI Porto Velho**, vedada a utilização simultânea com outros órgãos, entidades ou atividades que comprometam a segurança, a salubridade ou a privacidade dos usuários indígenas.

6.4. A proposta poderá apresentar metragem superior à área mínima de **1.739,27 m²**, desde que a vantajosidade seja devidamente demonstrada, observando-se a economicidade, a eficiência e a adequação ao interesse público.

6.5. Para fins de seleção, serão priorizados os imóveis que:

- estejam situados dentro do perímetro urbano de Porto Velho, em local de fácil acesso e preferencialmente próximo à rede de saúde;
- apresentem condições plenas de acessibilidade, biossegurança, infraestrutura hidráulica, elétrica e sanitária;
- disponham de espaço adequado para estacionamento de veículos oficiais (mínimo de 10 caminhonetes, 1 ambulância e 1 vaga para carga e descarga).

6.6. Modelo de Proposta

Para padronizar a apresentação das informações e assegurar maior objetividade na análise comparativa, as propostas deverão ser elaboradas conforme o **Anexo VI – Modelo de Proposta de Apresentação**, parte integrante deste Termo de Referência.

O modelo contempla, no mínimo:

- Identificação do proponente e do imóvel ofertado;
- Endereço completo, área total e área útil do imóvel;
- Planta baixa e planta de localização;
- Descrição das condições de infraestrutura, acessibilidade, segurança, saneamento e instalações existentes;
- Relação de documentos comprobatórios exigidos (registro do imóvel, certidões, Habite-se, AVCIP/declaração de compromisso etc.);
- Prazo estimado para realização das adequações, quando aplicável;
- Valor mensal proposto (R\$/m² e total), incluindo encargos incidentes sobre o imóvel.

O não atendimento ao modelo estabelecido poderá ensejar a desclassificação da proposta, em razão da ausência de informações essenciais à adequada análise técnica e jurídica do imóvel.

## 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 **12 (doze) meses**.

8.2. A **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Porto Velho/RO**, pertencente ao **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI PVH/RO** 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 Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

### 8.3. Cláusula resolutiva por descumprimento de prazos

O prazo máximo para a apresentação da documentação obrigatória do imóvel (Habite-se, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCIP/CBM/RO e demais licenças exigíveis) e para a execução integral das adequações de leiute solicitadas pela Administração será de **90 (noventa) dias** contados da assinatura do contrato.

O **descumprimento desse prazo** implicará a **rescisão contratual de pleno direito**, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, com fundamento nos arts. 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021, sem ônus para a Administração e sem direito à indenização por parte da contratada.

~~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.

Município de Porto Velho, 08 de setembro de 2025.

## 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 09/09/2025 às 19:21:38.*

**PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA**

Chefe do Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena



*Assinou eletronicamente em 10/09/2025 às 15:12:32.*

**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