

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA GUAMA TOCANTINS

Termo de Referência 3/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
3/2026	257043-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA GUAMA TOCANTINS	DORIS ELENICE OLIVEIRA SOUZA	03/02/2026 10:18 (v 0.4)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25056.001461/2025-41

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Belém/PA, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins, para sediar a Sede do Distrito Sanitário Indígena Guamá Tocantins, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1.A prospecção pretendida justifica-se pela necessidade de implantar nova sede do Distrito Sanitário Indígena Guamá Tocantins (DSEI/GUATOC).

2.2. O DSEI/GUATOC faz parte da Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI), órgão específico do Ministério da Saúde – conforme o disposto no Decreto nº 7.530, de 21 de julho de 2011, e na Portaria Nº 070 /GM, a qual aprova as diretrizes de Gestão da Política Nacional da Saúde Indígena. Dessa forma, compete a ele coordenar, supervisionar e executar as atividades do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena do SUS, criado pela Lei nº 9.836, de 23 de setembro de 1999, nas respectivas áreas de atuação, devendo se organizar no sentido de proporcionar as condições favoráveis para o adequado funcionamento das estruturas de apoio, como os Polo Base e Serviço de Escritório Local, dando suporte ao Distrito Sanitário Especial Indígena Interior Sul, conforme estabelece a Constituição Federal e as Leis Orgânicas de Saúde (8.080/90 e 9.836/99), que reconhecem as especificidades étnicas e culturais dos povos indígenas. Esclarece-se que a Lei nº 9.836/99 acrescenta dispositivos à Lei nº 8.080/90, instituindo o Subsistema de Atenção à Saúde Indígena, de acordo com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Saúde, garantindo aos povos indígenas o acesso à atenção integral à saúde, que se deve pautar por uma abordagem diferenciada e global.

2.3. A o DSEI GUATO possui uma extensão territorial de 325.754 km², com sede no município de Belém do Pará, está organizado em 08 (oito) Polos Bases e 05 (cinco) Casa de Saúde Indígena - CASAI's. Abrange 24 (vinte e quatro) municípios, sendo 22 (vinte e dois) no Estado do Pará (Santa Luzia, Capitão-Poço, Santa Maria, Tomé Açu, Aurora do Pará, Paragominas, Baião, Moju, Tucuruí, Goianésia do Pará, Novo Repartimento, Itupiranga, Jacundá, Bom Jesus do Tocantins, São Domingos do Araguaia, São Geraldo do Araguaia, Parauapebas, Canaã dos Carajás, Belterra, Santarém, Oriximiná e Óbidos), e 01 (um) no estado do Maranhão

(Centro Novo do Maranhão). UASG 257043 2 de 4 A População atendida atualmente é de 25.550 (vinte e cinco mil, quinhentos e cinquenta) indígenas e 40 (quarenta) etnias distribuídas em 289 (duzentos e oitenta e nove) aldeias, com acesso por meios de transporte Aéreo, rodoviário e Fluvial.

2.4. Registra-se que o prédio anteriormente utilizado como sede do DSEI GUATOC foi atingido por um incêndio, o qual ocasionou danos estruturais significativos, culminando na inutilização do imóvel para fins administrativos. Conforme atestado em Laudo Técnico emitido pelo Corpo de Bombeiros, o edifício encontra-se sem condições de uso, não atendendo aos requisitos mínimos de segurança, salubridade e habitabilidade, o que inviabiliza a continuidade das atividades institucionais no local.

2.5. .

2.6. A locação de imóvel para a Sede do DSEI/GUATCO é de suma importância para a continuidade e desenvolvimento das atividades das equipes multidisciplinares e dos técnicos, possibilitando o desenvolvimento e a garantia na qualidade dos trabalhos na assistência à saúde da população indígena de sua abrangência.

2.7. O presente processo de locação de imóvel será conduzido em estrita observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que institui a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, bem como aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e continuidade do serviço público. Todas as etapas da contratação observarão as diretrizes legais aplicáveis, assegurando a regularidade, a transparência e a adequada formalização do ajuste pretendido.

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 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 a sede do DSEI/GUATOC, 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 sede do DSEI/GUATOC em questão 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 no 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. 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 Guamá-Tocantins 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 Guamá-Tocantins pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias a partir da assinatura do contrato, 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

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 nas 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

8.4.1. O LOCATÁRIO efetuará manutenções corretivas relacionadas ao prédio, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrado no prédio devido ao uso, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato).

8.4.2. O LOCATÁRIO possa realizar, por sua própria iniciativa, a expansão da rede de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, sendo que estas expansões não serão incorporadas ao imóvel;

8.4.3. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre LOCADOR e LOCATÁRIO a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do LOCATÁRIO.

8.4.4. O presente Termo de Referência tem caráter orientativo, indicando em detalhes as características necessárias do imóvel que possa atender a Sede do DSEI/GUATOC. Também devem ser considerados, na apresentação da proposta de valor mensal do aluguel, que não serão admitidos custos adicionais, a título de adequação.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Prospecção do mercado imobiliário em Belém/PA, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidade Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

9.2. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

9.3. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital. Belém/PA, de de

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](#).

DORIS ELENICE OLIVEIRA SOUZA

Chefe do SESANI