

DIST.SANIT.ESP.INDÍGENA MATO GROSSO DO SUL

# Termo de Referência 28/2026

## Informações Básicas

Número do artefato UASG Editado por Atualizado em  
28/2026 257036-DIST.SANIT.ESP.INDÍGENA MATO GROSSO DO SUL ROBERTO DA SILVA E SOUZA 14/04/2026 15:54 (v 0.4)  
Status  
ASSINADO

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25048.001422/2025-43

## 1. DO OBJETO

MODELO DE TERMO DE REFERÊNCIA  
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021  
CHAMAMENTO PÚBLICO  
PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEL[A1]



**ÓRGÃO OU ENTIDADE PÚBLICA**

(Processo Administrativo nº 25048.001422/2025-43)

### TERMO DE REFERÊNCIA

1.1 Prospecção do mercado imobiliário em **Sidrolândia/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 aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

## 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

*2.1 A presente contratação tem como finalidade viabilizar a locação de um novo imóvel para instalação do Polo Base de Sidrolândia/MS, em substituição ao imóvel atualmente utilizado, cuja estrutura física mostra-se limitada e incompatível com as necessidades operacionais da unidade;*

2.2 O Polo Base de Sidrolândia integra a estrutura do Distrito Sanitário Especial Indígena do Mato Grosso do Sul e desempenha papel estratégico no apoio técnico, administrativo e logístico às Equipes Multidisciplinares de Saúde Indígena (EMSI), sendo responsável pelo planejamento, coordenação e suporte das ações de saúde nas comunidades indígenas da sua áreas de abrangência.

2.3 O Polo desenvolve atividades essenciais, tais como: armazenamento de medicamentos, materiais e insumos; monitoramento e alimentação do SIASI; coordenação técnica; elaboração de relatórios; organização de processos administrativos; apoio logístico às equipes em campo; investigação epidemiológica; planejamento das ações de saúde e suporte operacional contínuo.

2.4 A estrutura da unidade atende equipe composta por diversos profissionais, incluindo médicos, enfermeiros, dentista, ASB, psicólogo, nutricionista, técnicos de enfermagem, auxiliares administrativos, vigilantes, motoristas, AIS, serviços gerais e coordenação técnica, totalizando aproximadamente 43 profissionais, conforme parecer técnico.

2.5 O Polo Base de Sidrolândia atende população indígena estimada em 2.893 pessoas, distribuídas em aldeias e áreas indígenas da região, dentre elas Córrego do Meio, Dez de Maio, Lagoinha, Nova Tereré, Tereré, além de novas áreas em expansão territorial.

2.6 Para garantir atendimento contínuo, seguro e eficiente a essa população, torna-se imprescindível a disponibilização de imóvel com espaço físico compatível às necessidades institucionais, contendo ambientes adequados, acessíveis e estruturados para suportar os serviços essenciais da unidade.

2.7 A contratação do novo imóvel visa assegurar a continuidade das ações de atenção básica à saúde indígena, com eficiência, segurança e melhores condições de trabalho aos profissionais, permitindo o pleno desenvolvimento das funções da unidade, em conformidade com as diretrizes da Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI) e do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI-SUS).

2.8 O imóvel a ser contratado deverá estar situado em área urbana no município de **Sidrolândia/MS**, possuir condições técnicas compatíveis com a classificação de Polo Base Tipo II, e atender aos requisitos de acessibilidade, segurança, salubridade, ventilação, iluminação e estrutura física funcional para o desempenho das atividades descritas.

2.9 Cabe destacar que o fornecedor interessado poderá, além de atender aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência e seus anexos, apresentar proposta diferenciada que contemple, dentro do valor mensal do aluguel, despesas com manutenções decorrentes do uso habitual do imóvel, o que poderá representar maior economicidade para a Administração. Assim, o chamamento visa também identificar soluções mais vantajosas, sustentáveis e eficientes para o serviço público

### **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

Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o **Distrito Sanitário Especial Indígena de Mato Grosso do Sul**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

1. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender **Distrito Sanitário Especial Indígena de Mato Grosso do Sul** 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; e*

*7.1.7 Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.*

## 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** 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 (trinta) 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 Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas ~~especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e no Edital, observando-se o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU (6º Edição/2023) e demais normas vigentes.~~

8.3.1 Na escolha do imóvel para funcionamento do novo Polo Base de Sidrolândia/MS, serão considerados os padrões de acessibilidade estabelecidos na Lei nº 10.098/2000, Lei nº 13.146/2015, Decreto nº 5.296/2004 e ABNT NBR 9050.

8.3.2 Preferencialmente, o imóvel ofertado deverá apresentar, sempre que possível, os seguintes critérios de sustentabilidade ambiental e funcional:

- a) Aproveitamento da luz solar, mantendo conforto térmico interno;
- b) Janelas que favoreçam iluminação e ventilação naturais;
- c) Acessibilidade física com redução de barreiras arquitetônicas;
- d) Banheiro adaptado para pessoa com deficiência;
- e) Corrimão acessível em escadas, caso o imóvel possua mais de um pavimento;
- f) Iluminação com lâmpadas LED ou de alta eficiência energética;
- g) Torneiras com fechamento automático ou economia de água;
- h) Rampa externa de acesso para cadeirantes;
- i) Iluminação externa e de corredores com sensor de presença.

8.3.3 Os critérios acima constituem diferenciais positivos na análise das propostas, não sendo impeditivos à participação, desde que haja viabilidade de adequações posteriores, mediante acordo entre as partes.

8.3.4 Deverão ser observadas práticas voltadas à economia de recursos naturais, eficiência energética, redução de desperdícios e correta destinação de resíduos, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos – Lei nº 12.305/2010.

8.3.5 Sempre que aplicável, deverão ser adotados produtos e procedimentos que reduzam impactos ambientais, inclusive uso de materiais menos tóxicos, descarte adequado de pilhas, baterias, lâmpadas e demais resíduos potencialmente poluidores, conforme legislação vigente.

~~ou~~

8.4 ~~Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa abaixo/anexo. (...) [A1]~~

## 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.

9.3 As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas [exceto o custo estimado da contratação, que possui caráter sigiloso até o julgamento das propostas].

*[Campo Grande - Ms], [14] de [abril] de [2026].*

---

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

## 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](#).

**ROBERTO DA SILVA E SOUZA**

Agente de contratação



*Assinou eletronicamente em 14/04/2026 às 15:54:57.*

**ELIZEO VIEIRA DA SILVA**

Pregoeiro

## Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Parecer\_Tecnico\_DIASI.pdf (2.16 MB)
- Anexo II - guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf (4.24 MB)