

## DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO

## Termo de Referência 25/2026

## Informações Básicas

|                    |                                                  |                     |                          |
|--------------------|--------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Número do artefato | UASG                                             | Editado por         | Atualizado em            |
| 25/2026            | 257049-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO | PAULO SERGIO BENTES | 26/06/2026 09:53 (v 0.6) |
| Status             |                                                  |                     |                          |
| ASSINADO           |                                                  |                     |                          |

## Outras informações

| Categoria                        | Número da Contratação | Processo Administrativo |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| III – locação/Locação de imóveis |                       | 25061.000533/2026-45    |

## 1. OBJETO

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

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 Jaru/RO, 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 Princesa Izabel, nº 2140, Setor 01, 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. Adicionalmente, fatores como a distância entre aldeias e centros urbanos, as dificuldades de acesso 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 Jaru)**

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

- **Memorial de Cálculo - Dimensionamento das Áreas Individuais, Mobiliários e Equipamento Permanente (SEI nº. 0054277223);**
- **Memorial de Cálculo - Levantamento de Área do Imóvel Atual (SEI nº. 0054277339); e**
- **Memorial de Cálculo - Dimensionamento de Áreas Imóvel Novo (SEI nº. 0054277374).**

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:** 1.475,51 m²;
- **Área Ideal Estimada:** 1.636,31 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**

2.3.1. 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 memoriais citados no item 2.2.1.

2.3.2. As áreas foram agrupadas em cinco categorias principais:

- a) **Áreas de escritório** - escritórios, estações de trabalho, leitos, salas administrativas e salas de reunião, considerando profissionais atuais e futuros, mobiliário e equipamentos, com 20% de margem para circulação;
- b) **Áreas de apoio** - depósitos, sala dos motoristas, cozinha, refeitório, banheiros e lavanderia, com 20% de margem para circulação; e
- c) **Estacionamento** - área destinada a, no mínimo, 10 veículos (caminhonetes, carros de passeio e motocicletas), com 20% de margem para circulação e manobra.

**2.4 - Critérios para o Dimensionamento Mínimo**

2.4.1. 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.

2.4.2. Assim, a Memorial de Cálculo - Dimensionamento de Áreas Imóvel Novo (SEI nº. 0054277374) consolidou a estimativa de 1.475,51 m² de área mínima necessária ao funcionamento da CASAI Jarú.

2.4.3. 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:

| QUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS               |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| SETOR                                     | ÁREA MÍNIMA (M2) |
| ADMINISTRATIVO - POLO                     | 18,72            |
| NASI                                      | 29,48            |
| SALA DE REUNIÃO/EMSI                      | 50,00            |
| ACOLHIMENTO/TRIAGEM                       | 30,08            |
| CONSULTÓRIO/ESTAR ENFERMAGEM              | 32,04            |
| SALA DE PROCEDIMENTOS                     | 29,39            |
| FARMÁCIA                                  | 25,60            |
| SIASI/RT                                  | 25,89            |
| SERVIÇO SOCIAL/REGULAÇÃO/NUTRIÇÃO/REPOUSO | 34,00            |
| QUARTO 01 - LEITO                         | 35,84            |
| QUARTO 02 - LEITO                         | 35,84            |
| QUARTO 03 - LEITO                         | 35,84            |
| QUARTO 04 - LEITO                         | 35,84            |
| QUARTO 05 - LEITO                         | 35,84            |
| QUARTO 06 - LEITO                         | 35,84            |
| QUARTO 07 - LEITO                         | 35,84            |
| QUARTO 08 - LEITO                         | 35,84            |
| SALA DOS MOTORISTAS/EMSI                  | 48,84            |
|                                           |                  |

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| DEPÓSITO SANEAMENTO    | 24,92           |
| DEPÓSITO DML           | 9,24            |
| SALA DE SECOS          | 9,24            |
| DISPENSA               | 11,48           |
| COZINHA                | 36,08           |
| REFEITÓRIO             | 94,58           |
| BANHEIROS (Uso Geral)  | 56,25           |
| LAVANDERIA (Uso Geral) | 12,00           |
| ESTACIONAMENTO         | 365,06          |
| CIRCULAÇÃO DE 20%      | 245,92          |
| <b>TOTAL</b>           | <b>1.475,71</b> |

## 2.5 - Requisitos específicos da futura sede da CASAI Jaru

**2.6.1.** O imóvel prospectado deverá dispor de infraestrutura compatível com as necessidades assistenciais, culturais e logísticas da população indígena atendida pela CASAI Jaru, observando os seguintes parâmetros:

- **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 10 (dez) caminhonetes, além de espaços de manutenção e apoio.

**2.6.2.** Esses requisitos asseguram que a CASAI Jaru 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 serviço de locação de imóvel para atender as necessidades de instalação e funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Jaru/RO, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI PVH/RO, em imóvel adaptado com dimensões mínimas de 1.475,71 m². | 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 coletivos com ventilação natural e banheiros, para um máximo de 32 pacientes e acompanhantes;
- Mínimo de 07 salas operacionais e/ou administrativas, para funcionamento do Administrativo do Polo, NASI, Sala de Reuniões /EMSI, Consultório de Enfermagem, SIASI/RT, Serviço Social/Regulação/Nutrição/Repouso e Sala dos Motoristas.
- Mínimo de 02 salas operacionais e/ou administrativas, com ponto hidráulico e de esgoto incluso a pia com 1 cuba, para funcionamento da Sala Acolhimento/Triagem e Sala de Procedimentos;
- Refeitório com área de preparo de refeições e espaço para, no mínimo, 30 usuários simultaneamente;
- Cozinha com pia dupla, bancada em material lavável, área para instalação de fogão industrial e geladeiras;
- Farmácia/dispensação de medicamentos, com possibilidade de climatização;
- Mínimo de 03 salas para utilizar como depósitos para abrigar materiais de Saneamento, DML e Sala de Secos;
- Mínimo de 15 Banheiros com chuveiros separados por gênero;
- Lavanderia coberta com tanques e espaço para máquinas;
- Estacionamento para abrigar no mínimo 10 veículos do tipo caminhonete; e
- 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 Jaru**, 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 Jaru** 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 1.475,71 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 7 m² por leito;
- III – Estacionamento privativo e demarcado com capacidade mínima para 10 (dez) veículos tipo caminhonete, podendo ser prevista a implantação dessa melhoria às expensas do proponente;
- IV – Localização em área urbana do município de Jaru/RO, preferencialmente próxima à zona central e de fácil acesso; e
- 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 e demais itens descritos no item 3.6 e 3.7.

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 Jaru;
- 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 (Apêndice II);

- 7.2.4. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado de Rondônia – AVCB/RO, ou declaração formal de compromisso de regularização (Apêndice II); e
- 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 60 meses.
- 8.2. A Casa de Apoio a Saúde Indígena - CASAI Jaru 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 Jaru, 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 Apêndice VI deste Termo de Referência.
- 9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Porto Velho, [dia] de [mês] de 2026.

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: AGO/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](#).

MARIA DAS GRACAS FONTENELE SILVA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 25/06/2026 às 18:05:37.

**PAULO SERGIO BENTES**

Chefe Substituto do Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena



*Assinou eletronicamente em 26/06/2026 às 09:53:59.*

**PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA**

Artífice



*Assinou eletronicamente em 25/06/2026 às 18:15:53.*

**RAIMUNDO SILVA DOS SANTOS**

Auxiliar Operacional de Serviços Diversos



*Assinou eletronicamente em 25/06/2026 às 18:22:04.*

**MATHEUS DE ANDRADE E SILVA**

Engenheiro Civil

**ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE**

Engenheiro Civil

**FELIPE DE OLIVEIRA RIBEIRO**

Engenheiro Civil

**PEDRO HENRIQUE SOUTO MARINI**

Engenheiro Civil