

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA GUAMA TOCANTINS

Termo de Referência 37/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
37/2026	257043-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA GUAMA TOCANTINS	IVAN VELOSO DE SOUZA	04/08/2026 09:26 (v 0.5)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25056.000994/2026-97

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospeção do mercado imobiliário em Tucuruí/PA, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins, para servir como sede do Polo Base Tucuruí mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda nos requisitos mínimos especificados nos anexos do Edital de Chamamento Público.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de locação de um novo imóvel destinado à instalação da sede do Polo Base de Tucuruí, vinculado ao Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins (DSEI GUATOC), em substituição ao imóvel atualmente utilizado, cujo contrato de locação encontra-se em fase final de vigência.

2.2. A necessidade da substituição decorre da impossibilidade de manutenção do contrato vigente em condições vantajosas para a Administração Pública. Embora tenha sido realizada prorrogação excepcional por 08 (oito) meses, a proprietária do imóvel manifestou desinteresse na renovação contratual pelo período inicialmente pretendido pela Administração, condicionando eventual renovação ao atendimento de exigências que alterariam significativamente as condições originalmente pactuadas. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de novo procedimento administrativo para contratação de imóvel que atenda às necessidades institucionais do DSEI GUATOC.

2.3. O Polo Base de Tucuruí constitui unidade descentralizada integrante da estrutura organizacional do DSEI GUATOC, desempenhando papel essencial na coordenação, apoio e execução das ações de Atenção Primária à Saúde Indígena junto às comunidades sob sua área de abrangência. A unidade é responsável pelo suporte técnico, administrativo e logístico às Equipes Multidisciplinares de Saúde Indígena (EMSI), contribuindo para a continuidade das ações de promoção, prevenção e assistência à saúde dos povos indígenas.

2.4. A disponibilização de imóvel adequado é indispensável para assegurar condições apropriadas de funcionamento das atividades administrativas e operacionais desenvolvidas pelo Polo Base, proporcionando ambiente compatível para atendimento das demandas institucionais, armazenamento de materiais e medicamentos, realização de atividades administrativas, reuniões técnicas, planejamento das ações de saúde e apoio às equipes que atuam em campo.

2.5. A contratação pretendida encontra respaldo nos princípios da continuidade do serviço público, da eficiência e da economicidade, tendo em vista que a interrupção das atividades do Polo Base comprometeria o planejamento e a execução das ações de assistência à saúde indígena desenvolvidas pelo DSEI GUATOC, afetando diretamente o atendimento às comunidades indígenas assistidas.

2.6. Ressalta-se que foram realizadas prospecções de mercado visando identificar imóveis aptos à locação, observando-se critérios relacionados à localização, acessibilidade, dimensão, infraestrutura, segurança, condições de conservação e compatibilidade com as necessidades operacionais da Administração, buscando selecionar a alternativa que apresente a melhor relação entre custo e benefício para o interesse público.

2.7. O objetivo da presente contratação é a **locação de imóvel destinado à instalação da nova sede do Polo Base de Tucuui**, com infraestrutura compatível às necessidades técnicas, administrativas e operacionais do Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins (DSEI GUATOC), garantindo a continuidade dos serviços públicos prestados, melhores condições de trabalho às equipes de saúde, adequado apoio logístico às ações de Atenção Primária à Saúde Indígena e atendimento eficiente às comunidades indígenas abrangidas pela unidade.

2.8. Dessa forma, a presente contratação visa garantir a continuidade das atividades desenvolvidas pelo Polo Base de Tucuui, assegurando instalações adequadas ao desempenho das ações institucionais do DSEI GUATOC, em conformidade com as diretrizes da Secretaria de Saúde Indígena (SESAI) e com os princípios que regem a Administração Pública.

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

5.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o **Polo base de Tucuui/PA**, a Administração poderá optar pela inexistência de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o **Polo base de Tucuui/PA**, 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; 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 Guamá-Tocantins poderá optar pela inexigibilidade de licitação, caso identifique imóvel que atenda às suas necessidades, com a intenção de celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, podendo ser renovado na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021, do inciso I do art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, e do art. 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

8.2. O valor contratual poderá ser reajustado anualmente com base no Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), no Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou em outro índice que venha a substituí-los, divulgado pela Fundação Getulio Vargas (FGV).

8.3. O Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins pretende ocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da assinatura do contrato, cabendo ao futuro locador a entrega do imóvel devidamente configurado, com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentação especificados neste Termo de Referência e seus Anexos, bem como aqueles exigidos pela legislação aplicável.

8.4. Dos Critérios de Sustentabilidade

8.4.1. 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 na contratações de locações de imóveis.

8.4.2. 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.

8.4.3. 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.

8.4.4. 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.

8.4.5. 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.

8.4.6. 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.

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].

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](#).

IVAN VELOSO DE SOUZA

IVAN VELOSO DE SOUZA Respondendo pelo Serviço de Contratação de Recursos Logísticos – SELOG, em razão da exoneração do chefe anterior,
Sr. Estevão da Silva DSEI Guamá Tocantins – DSEI/GUATOC/SESAI/MS



Assinou eletronicamente em 04/08/2026 às 09:26:08.