

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO

Termo de Referência 52/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
52/2026	257049-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO	PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA	24/07/2026 10:57 (v 0.5)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25061.001488/2026-46

1. TERMO DE REFERÊNCIA

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

DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA PORTO VELHO

(Processo Administrativo nº [25061.001488/2026-46](#))

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Porto Velho/RO**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidade Administrativa **da Sede do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, 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. Justificativa para a prospecção do mercado imobiliário

2.1.1. O presente Chamamento Público tem por finalidade realizar a prospecção do mercado imobiliário visando identificar imóvel urbano apto à futura locação para instalação da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho – DSEI/PVH, proporcionando infraestrutura adequada ao desenvolvimento das atividades administrativas, gerenciais e operacionais necessárias ao funcionamento da unidade.

2.1.2. O DSEI Porto Velho é responsável pela gestão das ações de atenção à saúde indígena em sua área de abrangência, desenvolvendo atividades de planejamento, gestão administrativa, execução orçamentária e financeira, gestão de pessoas, logística, patrimônio, engenharia, tecnologia da informação, transportes, contratos, almoxarifado e demais áreas de apoio indispensáveis ao funcionamento da estrutura administrativa do Distrito Sanitário.

2.1.3. A disponibilização de imóvel adequado constitui medida necessária para assegurar condições apropriadas ao desempenho das competências institucionais do DSEI Porto Velho, garantindo ambiente compatível com as exigências de segurança, acessibilidade, salubridade, funcionalidade e eficiência administrativa.

2.1.4. A realização do Chamamento Público permitirá à Administração identificar os imóveis disponíveis no mercado que atendam aos requisitos técnicos estabelecidos neste Termo de Referência, promovendo ampla divulgação da demanda, isonomia entre os interessados, transparência, planejamento da contratação e demonstração da vantajosidade da futura locação, em conformidade com a Lei nº 14.133, de 2021, e com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 2022.

2.2. Estimativa da área necessária

2.2.1. As necessidades de espaço físico para funcionamento da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH foram dimensionadas por meio da Memória de Cálculo de Áreas e Demandas, integrante do processo administrativo, que estimou como necessária área construída mínima de 2.408,50 m², considerando a estrutura organizacional da unidade, o quantitativo de servidores, colaboradores, setores administrativos, salas técnicas, almoxarifado, depósitos, arquivos, áreas de apoio, estacionamento para veículos oficiais, circulação interna e demais ambientes necessários ao pleno funcionamento da Administração.

2.3. Critérios utilizados para o dimensionamento

2.3.1. O dimensionamento da área considerou, entre outros aspectos:

- estrutura organizacional do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH;
- quantitativo atual de servidores, colaboradores e postos de trabalho;
- necessidades de expansão e reorganização administrativa;
- ambientes destinados à gestão administrativa, planejamento, contratos, patrimônio, engenharia, logística, tecnologia da informação, almoxarifado, arquivo, transporte, reuniões e atendimento institucional;
- áreas destinadas à circulação, acessibilidade, apoio operacional e estacionamento;
- atendimento às normas técnicas da ABNT, especialmente as relacionadas à acessibilidade, segurança contra incêndio, instalações prediais e ergonomia;
- critérios definidos na Memória de Cálculo de Áreas e Demandas.

2.4. Área mínima

2.4.1. Para fins da prospecção do mercado imobiliário será considerada área construída mínima de 2.408,50 m², admitindo-se imóveis com área superior, desde que atendam aos requisitos técnicos estabelecidos neste Termo de Referência e demonstrem compatibilidade com as necessidades da Administração.

2.4.2. Não será estabelecida área máxima para participação no Chamamento Público, cabendo à Administração avaliar a vantajosidade da futura contratação considerando, entre outros aspectos, a funcionalidade do imóvel, o aproveitamento dos espaços, o valor proposto e a relação custo-benefício da solução apresentada.

2.5. Memória de cálculo

2.5.1. A Memória de Cálculo de Áreas e Demandas integra este processo administrativo e constitui o documento técnico que fundamenta o dimensionamento da área mínima necessária para funcionamento da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI /PVH, servindo de referência para análise técnica das propostas apresentadas durante o Chamamento Público.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Serão aceitas propostas de imóveis com área construída igual ou superior à área mínima definida no Memorial de Cálculo de Dimensionamento de Ambientes da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, desde que demonstrada sua compatibilidade com as necessidades administrativas, operacionais e logísticas da Administração, bem como a vantajosidade técnica e econômica da metragem excedente, observado o disposto na Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 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 não residencial destinado ao funcionamento da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho – DSEI/PVH, atendendo às especificações constantes deste Termo de Referência.	4316	UND	1

3.3. O objeto caracteriza-se como serviço comum de locação de imóvel urbano não residencial, destinado ao funcionamento da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho – DSEI/PVH, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 2022.

3.4. O prazo de vigência do contrato observará o art. 9º da IN SEGES/ME nº 103/2022, sendo inicialmente de 24 (vinte e quatro) meses, 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

3.6.1. O imóvel deverá possuir, no mínimo, os seguintes ambientes, compatíveis com as necessidades da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho – DSEI/PVH:

- recepção;
- sala para atendimento ao público;
- salas administrativas destinadas às coordenações e setores técnicos;
- salas para chefias e direção;
- sala de reuniões;
- auditório ou espaço destinado à realização de reuniões, treinamentos e eventos institucionais, conforme previsto no memorial de cálculo;
- almoxarifado;
- arquivo;
- depósito para bens patrimoniais;
- copa;
- banheiros masculinos, femininos e acessíveis;
- área destinada ao protocolo e recepção de documentos;
- estacionamento compatível com a frota oficial;
- área para carga e descarga de materiais;
- área destinada à guarda de equipamentos permanentes;
- circulação interna compatível com as normas de acessibilidade;
- ambiente destinado aos serviços de tecnologia da informação, quando necessário;
- espaço para instalação dos equipamentos de climatização, lógica e telecomunicações.

3.7. Infraestrutura Mínima

3.7.1. O imóvel deverá apresentar, no mínimo:

- estrutura física em perfeito estado de conservação;
- instalações elétricas compatíveis com a carga instalada necessária ao funcionamento da unidade administrativa, observadas as normas técnicas vigentes;
- instalações hidrossanitárias em perfeito funcionamento;
- cobertura íntegra, sem infiltrações, vazamentos ou comprometimento estrutural;
- paredes, pisos e revestimentos em adequado estado de conservação;
- sistema de iluminação natural e artificial compatível com as atividades administrativas;
- ventilação natural ou artificial adequada aos ambientes internos;
- infraestrutura para instalação de rede lógica, telefonia e internet;
- disponibilidade de abastecimento regular de água potável;

- sistema de esgotamento sanitário regular;
- reservatório de água com capacidade compatível com a ocupação do imóvel;
- sistema de combate e prevenção contra incêndio, observadas as exigências do Corpo de Bombeiros Militar;
- acessibilidade em conformidade com a Lei nº 13.146/2015 e com a ABNT NBR 9050;
- estacionamento compatível com a demanda da Administração;
- condições adequadas de segurança patrimonial;
- disponibilidade para instalação dos equipamentos atualmente utilizados pelo DSEI Porto Velho;
- ausência de patologias construtivas que comprometam a utilização do imóvel.

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~~ **Estudo Técnico Preliminar e seus Anexos (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 o **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH**, 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 **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH** 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 clara e expressa:

- identificação completa do proponente e do imóvel ofertado;
- endereço completo do imóvel;
- descrição detalhada do imóvel, informando área construída, área útil, área do terreno, número de pavimentos, quantidade de ambientes e demais características relevantes, em conformidade com este Termo de Referência e seus anexos;
- indicação do valor mensal da locação, do valor por metro quadrado (R\$/m²) e declaração de que o preço proposto contempla todos os encargos incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU, taxas, contribuições, seguro predial e demais despesas de responsabilidade do proprietário;
- declaração de disponibilidade do imóvel para futura locação, caso seja selecionado pela Administração;
- prazo estimado para disponibilização do imóvel em condições de ocupação, observando-se o prazo máximo de até 90 (noventa) dias para conclusão das adequações eventualmente exigidas pela Administração;
- identificação do representante legal autorizado a praticar atos em nome do proponente.

6.2. As propostas deverão ser acompanhadas, no mínimo, dos seguintes documentos:

- matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- documento que comprove a propriedade ou a legítima disponibilidade do imóvel para futura locação;
- planta baixa e planta de localização do imóvel, quando existentes;
- cópia do Habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão competente, quando exigível;
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar (AVCB/AVCIP), quando existente, ou declaração formal de compromisso de sua regularização antes da disponibilização definitiva do imóvel, observada a legislação aplicável;

f) certidão negativa de débitos relativos ao IPTU;

g) certidão de inexistência de ônus reais que impeçam a futura contratação; h) demais documentos previstos neste Termo de Referência.

6.3. O imóvel deverá possuir características compatíveis com o funcionamento da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho – DSEI/PVH, atendendo aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência, no Caderno de Especificações e nos respectivos anexos.

6.4. Será admitida a apresentação de imóveis com área construída superior à área mínima estimada de 2.408,50 m², desde que demonstrada sua compatibilidade com as necessidades da Administração e a vantajosidade da futura contratação. 6.5. Para fins de análise técnica, serão observados, entre outros, os seguintes critérios:

a) localização do imóvel no perímetro urbano do Município de Porto Velho/RO;

b) facilidade de acesso por vias pavimentadas e disponibilidade de transporte urbano;

c) proximidade de órgãos públicos, instituições financeiras, fornecedores e demais serviços necessários ao funcionamento da Administração;

d) condições de acessibilidade, nos termos da ABNT NBR 9050 e demais normas aplicáveis;

e) infraestrutura predial compatível com instalações administrativas, incluindo redes elétrica, hidrossanitária e lógica;

f) disponibilidade de estacionamento privativo para veículos oficiais e visitantes;

g) condições de segurança, conservação, salubridade, funcionalidade e possibilidade de adaptação às necessidades da Administração.

6.6. As propostas deverão ser apresentadas conforme o modelo constante do Anexo – Modelo de Proposta, contendo todas as informações técnicas e documentais exigidas neste Termo de Referência.

6.7. A ausência de informações ou documentos considerados essenciais à análise técnica poderá ensejar diligência pela Administração, quando cabível, ou a desclassificação da proposta, observado o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

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.

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 Porto Velho - 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 **24 (vinte e quatro) meses**.

8.2. O **Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH** 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.

8.2.1. 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 sede administrativa do DSEI Porto Velho, 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.

8.2.2. 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 leiaute 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. 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 no ~~Anexo I (Caderno de Especificações)~~ **Apêndice I (Estudo Técnico Preliminar e seus Anexos)** 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].

Porto Velho, [dia] de [mês] de 2026.

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

Anexos:

Apêndice I - Estudo Técnico Preliminar;

Apêndice II - Declaração formal de compromisso de regularização documental;

Apêndice III - Declaração formal de compromisso de execução de adequações no imóvel

Apêndice IV - Check-List de Conformidade do Imóvel;

Apêndice V - Modelo de Credencial Apêndice VI - Modelo de Proposta

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 24/07/2026 às 10:14:38.

PAULO SERGIO BENTES

Chefe Substituto do Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena - SESANI



Assinou eletronicamente em 24/07/2026 às 10:54:33.

PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA

Artífice



Assinou eletronicamente em 24/07/2026 às 10:50:59.

RAIMUNDO SILVA DOS SANTOS

Auxiliar Operacional de Serviços Diversos



Assinou eletronicamente em 24/07/2026 às 10:57:05.

Documento assinado digitalmente
gov.br ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE
Data: 24/07/2026 11:17:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE

Engenheiro Civil



Documento assinado digitalmente

TASSIO DA COSTA HONORIO

Data: 24/07/2026 11:26:01-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

TASSIO DA COSTA HONORIO

Apoiador Técnico de Saneamento