DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA GUAMA TOCANTINS

Termo de Referência 59/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
59/2026	257043-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA GUAMA TOCANTINS	CLAUDIO BARBOSA DOS SANTOS	29/10/2026 14:42 (v 0.4)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25056.001569/2026-15

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Santarém/PA, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins, para sediar a Casa de Apoio à Saúde Indígena (Casai Zo'é), 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 da contratação

2.1.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a instalação da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) Zo’é, vinculada ao Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins (DSEI GUATOC), no município de Santarém, Estado do Pará.

2.1.2. A locação de imóvel destinado ao funcionamento da CASAI Zo’é visa proporcionar instalações físicas compatíveis com as necessidades administrativas, assistenciais e operacionais da unidade, de modo a favorecer o desenvolvimento das atividades institucionais e assegurar melhores condições de acolhimento aos pacientes indígenas e seus acompanhantes que necessitam de atendimento de média e alta complexidade na rede de serviços do Sistema Único de Saúde (SUS).

2.1.3. Considerando que os pacientes indígenas e seus acompanhantes são frequentemente deslocados de seus locais de origem para centros urbanos onde se encontram os serviços de saúde necessários, torna-se imprescindível dispor de estrutura física apropriada para sua permanência durante o período de atendimento e acompanhamento médico.

2.1.4. Nesse contexto, a contratação busca proporcionar ambientes adequados para o desenvolvimento das atividades administrativas, de enfermagem, de armazenamento e dispensação de medicamentos, de recepção, de alimentação e de alojamento, bem como espaços destinados à convivência e à socialização dos pacientes e acompanhantes.

2.1.5. A disponibilização de imóvel compatível com as necessidades da CASAI Zo’é contribuirá para a melhoria das condições de trabalho dos profissionais, para a organização dos serviços prestados e para o adequado desenvolvimento das atividades de apoio à saúde indígena, observadas as particularidades do atendimento e do acolhimento dos povos indígenas.

2.1.6. A contratação será precedida dos procedimentos de prospecção do mercado imobiliário e de seleção do imóvel, observando-se os requisitos mínimos estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 33/2026, a compatibilidade do imóvel com as necessidades da Administração e a adequação do preço aos valores praticados no mercado.

2.2. Objetivo da contratação

2.2.1 O objetivo da contratação é viabilizar a locação de imóvel urbano não residencial, situado em Santarém /PA, destinado à instalação e ao funcionamento da CASAI Zo’é, vinculada ao DSEI GUATOC, com estrutura física suficiente e adequada ao desenvolvimento das atividades administrativas e assistenciais relacionadas ao acolhimento de pacientes indígenas e seus acompanhantes.

2.2.2. Pretende-se que o imóvel disponibilizado apresente condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade, salubridade e funcionamento, além de infraestrutura compatível com as atividades previstas, contemplando os ambientes necessários ao atendimento das demandas institucionais da unidade.

2.2.3. A contratação deverá assegurar a disponibilidade de imóvel com área construída aproximada de 200 m², ou dimensão compatível com a configuração funcional exigida, contemplando, conforme os requisitos definidos no edital, sala administrativa, sala de enfermagem, farmácia, recepção, cozinha, refeitório, alojamento para pacientes e acompanhantes e área livre destinada à socialização.

2.2.4. Busca-se, ainda, assegurar que o imóvel esteja em condições de utilização, observadas as adequações necessárias, os requisitos de acessibilidade, as instalações prediais e a infraestrutura de serviços públicos, de forma a possibilitar o funcionamento da CASAI Zo’é em condições adequadas ao atendimento de suas finalidades institucionais.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Especificações técnicas do imóvel

3.1.2. O objeto da contratação consiste na locação de **01 (um) imóvel urbano não residencial**, localizado no município de Santarém/PA, destinado à instalação e ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) Zo'é, vinculada ao Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins.

3.1.3. O imóvel deverá apresentar área construída aproximada de 200 m², com área útil/privativa compatível com as necessidades de funcionamento da unidade e com a disposição dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades administrativas, assistenciais e de acolhimento.

3.1.4. A edificação deverá estar concluída, desocupada e em condições de funcionamento, observadas as adequações necessárias ao atendimento dos requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 33 /2026 e na proposta do imóvel selecionado.

3.2. A configuração interna deverá possibilitar, no mínimo, a organização dos seguintes ambientes:

I – sala administrativa;

II – sala de enfermagem;

III – farmácia;

IV – recepção;

V – cozinha;

VI – refeitório;

VII – alojamento para pacientes e acompanhantes; e

VIII – área livre destinada à socialização.

3.2.1. A distribuição dos ambientes deverá permitir o desenvolvimento adequado das atividades previstas, respeitando a funcionalidade dos espaços e a independência entre as áreas de trabalho e os ambientes destinados ao acolhimento dos pacientes e acompanhantes.

3.3. Requisitos de infraestrutura e condições de funcionamento

3.3.1. O imóvel deverá atender aos requisitos técnicos e de infraestrutura estabelecidos no edital, observadas as características da edificação e as necessidades de funcionamento da CASAI Zo'é, especialmente quanto aos seguintes aspectos:

I – **Localização e acessibilidade:** estar situado em área urbana de Santarém/PA, preferencialmente em região central e próxima a estabelecimentos hospitalares, com vias de acesso pavimentadas, sem sujeição a alagamentos e com condições adequadas de acessibilidade;

II – **Condições estruturais e de conservação:** apresentar paredes, pisos, forros, fachadas, esquadrias e demais elementos construtivos em condições adequadas de conservação e utilização, sem patologias que comprometam a segurança, a salubridade ou o funcionamento da edificação;

III – **Instalações elétricas:** possuir instalações elétricas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com os padrões da concessionária de energia elétrica, assegurando o atendimento das necessidades dos ambientes;

IV – **Abastecimento de água e saneamento:** dispor de abastecimento de água, instalações hidrossanitárias e esgotamento sanitário em condições adequadas de funcionamento, com reservatório de capacidade suficiente para atender ao consumo previsto;

V – **Iluminação e ventilação:** apresentar condições adequadas de iluminação e aeração nos compartimentos habitáveis, por meio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou áreas abertas;

VI – **Climatização:** atender aos requisitos de climatização previstos no quadro de requisitos do imóvel, incluindo sistema de ar-condicionado central, com controle de temperatura, quando exigido para a área útil, e manutenção preventiva atualizada;

VII – **Instalações sanitárias:** dispor de banheiros em número compatível com a ocupação da edificação, em condições adequadas de utilização e observadas as exigências de acessibilidade e a legislação aplicável;

VIII – **Prevenção e combate a incêndio:** atender às exigências de segurança contra incêndio estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros Militar e demais normas aplicáveis;

IX – **Serviços públicos:** possuir infraestrutura e atendimento de energia elétrica, telefonia e dados, saneamento e coleta de resíduos sólidos, conforme as necessidades de funcionamento da unidade;

X – **Acessibilidade e conformidade normativa:** atender à legislação vigente de acessibilidade, às normas técnicas aplicáveis e às disposições urbanísticas e edilícias pertinentes ao município de Santarém/PA; e

XI – **Condições de habitabilidade:** apresentar documentação comprobatória de regularidade e condições de utilização, incluindo os documentos e autorizações exigidos pela legislação aplicável.

3.4. Requisitos documentais e de regularidade do imóvel

3.4.1. Para fins de avaliação e formalização da contratação, deverão ser observados os requisitos documentais estabelecidos no edital, incluindo, conforme aplicável:

I – documentação comprobatória da propriedade e identificação do proprietário ou de seu representante legal;

II – documentação de regularidade do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis;

III – documento de conclusão e regularidade da edificação, incluindo o respectivo habite-se, quando exigível;

IV – certidões relativas aos tributos incidentes sobre o imóvel;

V – comprovantes de regularidade perante as concessionárias de serviços públicos de água e energia elétrica;

VI – alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme a legislação local;

VII – planta do imóvel e demais documentos técnicos necessários à avaliação de sua configuração e adequação; e

VIII – demais documentos exigidos pela legislação aplicável e pelo Edital de Chamamento Público nº 33/2026.

3.4.2. A documentação deverá ser analisada pela Administração, a fim de verificar a regularidade do imóvel e sua compatibilidade com as exigências estabelecidas para a contratação.

3.5. Quantitativo do objeto

3.5.1. O quantitativo estimado para a contratação corresponde a 01 (um) imóvel urbano não residencial, destinado ao funcionamento da CASAI Zo’é, com área construída aproximada de 200 m², conforme os requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 33/2026.

Item	Descrição do objeto	Unidade de medida	Quantidade
1	Prospecção do mercado imobiliário em Santarém/PA, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins.	Imóvel	1

3.5.2. A área indicada é aproximada e deverá ser avaliada em conjunto com a configuração dos ambientes, a área útil/privativa efetivamente disponível e o atendimento aos requisitos técnicos e funcionais definidos no edital.

3.6. Condições de disponibilização do imóvel

3.6.1. O imóvel deverá ser disponibilizado em condições adequadas de uso, desocupado, salubre e com as instalações necessárias ao funcionamento da CASAI Zo'é, observados os prazos e as condições definidos no instrumento de contratação.

3.6.2. Conforme o Edital de Chamamento Público nº 33/2026, a entrega definitiva do imóvel deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto para desocupação do imóvel atualmente locado.

3.6.3. Os efeitos financeiros da contratação terão início a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para utilização pelo DSEI GUATOC, mediante formalização do respectivo termo de recebimento, precedido da vistoria pertinente.

3.6.4. A Administração deverá verificar, no recebimento, o atendimento aos requisitos previstos no edital e na proposta selecionada, registrando eventuais pendências que impeçam ou restrinjam a utilização adequada 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 (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 a Casai Zo'é, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins, a Administração poderá optar pela inexigibilidade 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 a Casai Zo'é, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins 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 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 **24** ***(vinte e quatro) meses***.

8.2. O Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins, pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da assinatura do contrato, por ambas as partes, 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. Dos Critérios de Sustentabilidade.

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 a verificadas na 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 praticas 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 toxidade, 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. Modelo de Locação: Adota-se o modelo de Locação Tradicional, nos termos do art. 3º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, na qual o espaço físico é locado sem a inclusão de serviços acessórios (limpeza, vigilância e manutenção predial ordinária), os quais serão contratados de forma independente pelo DSEI Guamá-Tocantins, demonstrando maior vantajamentosidade econômica para a Administração.

8.5. Prazo de Vigência Contratual: O contrato de locação terá vigência inicial de 60 (sessenta) meses (5 anos), na forma do art. 106 da Lei nº 14.133/2021 e do art. 9º, I, da IN SEGES/ME nº 103/2022, admitida a prorrogação sucessiva até o limite legal de 10 anos.

8.6. Reajuste de Preços: O valor do aluguel mensal poderá ser reajustado anualmente com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) ou pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M /FGV), prevalecendo o indicador de menor variação acumulada, conforme orientação dos órgãos de controle.

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_____

_____

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.

RAIMUNDA DE FATIMA GOMES DE LIMA

Equipe de Planejamento

Assinou eletronicamente em 29/10/2026 às 14:36:59.

DORIS ELENICE OLIVEIRA SOUZA

Equipe de Planejamento

Assinou eletronicamente em 29/10/2026 às 14:42:46.