ANEXO V

INFORMAÇÕES RELEVANTES AO DIMENSIONAMENTO DAS PROPOSTAS

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário no município de Marabá – PA, com vistas à futura locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da Casa de Apoio à Saúde Indígena de Marabá – CASAI Marabá, integrante do Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins – DSEI GUATOC, durante o período de reforma e ampliação da unidade própria, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis que atendam aos requisitos e às necessidades institucionais definidos no Edital e em seus anexos.

2. DO OBJETIVO

2.1. O objetivo da prospecção é identificar imóvel que disponha de condições físicas, sanitárias, funcionais e de acessibilidade compatíveis com as atividades desenvolvidas pela CASAI Marabá, de modo a assegurar a continuidade do acolhimento e da assistência prestada aos pacientes indígenas referenciados à Rede de Serviços do Sistema Único de Saúde – SUS e aos respectivos acompanhantes.

2.2. A CASAI Marabá integra a estrutura do DSEI GUATOC e tem por finalidade receber, alojar e alimentar pacientes indígenas encaminhados para atendimento na rede de saúde, bem como seus acompanhantes, prestando apoio e assistência de enfermagem durante a permanência no município.

2.3. O imóvel a ser prospectado deverá permitir a continuidade das atividades de apoio, acolhimento e assistência, inclusive aquelas relacionadas ao acompanhamento dos pacientes nos serviços de saúde, ao agendamento de consultas e exames e aos encaminhamentos para internação hospitalar, até o retorno dos usuários às suas comunidades de origem.

2.4. As especificações constantes do Edital e de seus anexos deverão estabelecer as condições mínimas necessárias ao atendimento da finalidade pretendida, sem restringir indevidamente a apresentação de soluções imobiliárias que comprovadamente atendam às necessidades da Administração.

3. DA JUSTIFICATIVA PARA A PROSPECÇÃO

3.1. A prospecção pretendida justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade dos serviços prestados pela CASAI Marabá durante o período de

reforma e ampliação de sua estrutura física própria, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins – DSEI GUATOC.

3.2. Conforme registrado no Documento de Formalização da Demanda – DFD nº 143/2026, o Contrato nº 18/2025, atualmente vigente, não vem atendendo à demanda exigida pela CASAI Marabá, em razão do dimensionamento inicialmente previsto e do elevado número de atendimentos realizados pela rede de referência de média e alta complexidade no município de Marabá.

3.3. A necessidade encontra-se relacionada ao fluxo de pacientes indígenas encaminhados pelas equipes de saúde, acompanhados por seus respectivos acompanhantes, para acesso aos serviços de média e alta complexidade. Conforme descrito na DFD, esse público inclui pessoas com doenças crônicas e respiratórias, pacientes que utilizam continuamente a rede hospitalar, pessoas com lesões traumáticas em situações emergenciais, gestantes em período final de gestação e puérperas com seus recém-nascidos.

3.4. A estrutura a ser locada deverá, portanto, oferecer condições adequadas para o acolhimento, alojamento e alimentação dos pacientes e acompanhantes, permitindo a continuidade da assistência de enfermagem durante 24 (vinte e quatro) horas por dia e das demais atividades de apoio desenvolvidas pela CASAI.

3.5. A contratação pretendida busca evitar a descontinuidade ou o comprometimento dos serviços de apoio à saúde indígena durante a execução das obras de reforma e ampliação da unidade própria, garantindo condições apropriadas de permanência aos usuários encaminhados para tratamento no município.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. O objeto da prospecção consiste na locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento provisório da CASAI Marabá, no município de Marabá – PA, durante o período de reforma e ampliação da unidade própria do DSEI GUATOC.

4.2. O imóvel deverá estar construído, em condições de uso e disponível para ocupação no prazo estabelecido pela Administração, apresentando estrutura física compatível com a finalidade de acolhimento e alojamento de pacientes indígenas e acompanhantes, bem como com a execução das atividades administrativas e assistenciais inerentes ao funcionamento da CASAI.

4.3. A localização deverá permitir o acesso adequado à rede de serviços de saúde de referência do município de Marabá, considerando a necessidade de deslocamento de pacientes para consultas, exames, procedimentos e internações, bem como o retorno à unidade de acolhimento.

4.4. A distribuição interna dos ambientes deverá possibilitar, de acordo com o dimensionamento a ser definido pela área técnica requisitante, a organização dos espaços destinados ao alojamento dos pacientes e acompanhantes, atendimento e apoio de enfermagem, preparo e/ou fornecimento de alimentação, higiene pessoal, armazenamento de materiais e insumos, atividades administrativas e demais necessidades operacionais da CASAI.

4.5. A estrutura deverá permitir a acomodação segura e digna de pacientes com diferentes condições clínicas e necessidades de apoio, incluindo pacientes com doenças crônicas e respiratórias, pessoas com limitações decorrentes de lesões traumáticas, gestantes, puérperas e recém-nascidos, observadas as exigências técnicas e sanitárias aplicáveis.

4.6. O imóvel deverá dispor de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições adequadas de funcionamento, ventilação e iluminação suficientes, condições de higiene e conservação, além de acessibilidade compatível com o perfil dos usuários atendidos.

4.7. A quantidade de ambientes, a área construída mínima, a capacidade de acomodação, o número de leitos ou espaços de repouso e as demais dimensões específicas deverão ser estabelecidos pela área técnica competente, com base no dimensionamento atualizado da demanda da CASAI Marabá. Tais parâmetros não estão quantificados na DFD nº 143/2026 e, portanto, deverão ser confirmados antes da publicação do instrumento convocatório.

4.8. O imóvel deverá possibilitar a execução das atividades de assistência de enfermagem durante 24 (vinte e quatro) horas por dia, conforme a finalidade institucional da CASAI Marabá, com condições de organização dos espaços e circulação compatíveis com o atendimento contínuo.

4.9. Deverá ser avaliada pela Administração a necessidade de ambientes específicos, equipamentos, mobiliário, climatização, áreas de convivência, cozinha, refeitório, lavanderia, depósitos e demais instalações de apoio, de acordo com o levantamento técnico e operacional da unidade.

4.10. Os requisitos de habitabilidade, segurança, conservação e funcionamento das instalações deverão ser verificados por ocasião da avaliação técnica e da vistoria do imóvel, cabendo ao interessado apresentar as informações e documentos necessários à análise da proposta.

4.11. A escolha do imóvel deverá considerar a adequação da estrutura às necessidades da CASAI Marabá, a localização, as condições de acesso à rede de saúde, a possibilidade de ocupação no período necessário e a relação custo-benefício para a Administração.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

5.1. O LOCADOR obriga-se a:

5.1.1. Entregar o imóvel em condições adequadas de uso para a finalidade a que se destina, em conformidade com as especificações da proposta aceita e com as condições estabelecidas no instrumento contratual.

5.1.2. Fornecer declaração de que não pesa sobre o imóvel impedimento de ordem jurídica capaz de comprometer a locação ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos pertinentes e apresentar a documentação correspondente.

5.1.3. Garantir, durante a locação, o uso pacífico do imóvel.

5.1.4. Manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel, observadas as condições contratuais.

5.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, nos termos da legislação aplicável.

5.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, por ocasião da vistoria inicial.

5.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

5.1.8. Arcar com as taxas de administração imobiliária e de intermediação, se houver, bem como com as despesas que legalmente lhe incumbam.

5.1.9. Arcar com as despesas extraordinárias de condomínio, quando houver, conforme definição da legislação aplicável.

5.1.10. Fornecer, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial.

5.1.11. Pagar os impostos e taxas incidentes sobre a propriedade cuja responsabilidade lhe seja atribuída no contrato, inclusive o IPTU, conforme pactuação e legislação aplicável.

5.1.12. Entregar em adequado estado de funcionamento os sistemas e instalações que integrem o imóvel e sejam necessários à sua utilização, especialmente as redes elétrica, hidráulica e sanitária.

5.1.13. Realizar, às suas expensas, as manutenções estruturais e os reparos cuja responsabilidade lhe seja atribuída por lei ou pelo contrato.

5.2. Manter, durante a vigência do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento de contratação, quando aplicáveis.

5.3. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações relevantes relativas à titularidade, à situação jurídica ou às condições do imóvel.

6. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

6.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

6.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos e condições estabelecidos no contrato.

6.1.2. Utilizar o imóvel para a finalidade pública e institucional prevista, conservando-o de acordo com sua destinação e com as condições pactuadas.

6.1.3. Realizar vistoria do imóvel antes do recebimento das chaves, registrando em termo próprio o estado de conservação e os eventuais defeitos existentes.

6.1.4. Restituir o imóvel ao final da locação nas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal e as disposições legais e contratuais.

6.1.5. Comunicar ao LOCADOR os danos ou defeitos cuja reparação lhe incumba, bem como eventuais turbações de terceiros.

6.1.6. Permitir a realização de reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR, observadas as disposições legais aplicáveis.

6.1.7. Reparar os danos ao imóvel ou às suas instalações que forem comprovadamente provocados por seus agentes, servidores ou usuários, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

6.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, ressalvadas as adaptações autorizadas e necessárias ao desempenho das atividades institucionais.

6.1.9. Entregar ao LOCADOR documentos de cobrança de tributos e encargos cujo pagamento não seja de sua responsabilidade, bem como intimações ou exigências de autoridade pública relacionadas ao imóvel.

6.1.10. Arcar com as despesas ordinárias de condomínio e com os consumos de água, energia elétrica, gás, telefone e demais serviços que lhe forem atribuídos no contrato, quando houver.

6.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus representantes, mediante prévio ajuste de dia e horário, sem prejuízo da continuidade dos serviços públicos nele prestados.

6.1.12. Cumprir as normas legais, as regras de segurança e as disposições condominiais aplicáveis à utilização do imóvel.

6.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por despesas realizadas pelo LOCADOR que não tenham sido previamente acordadas ou que não sejam de sua responsabilidade legal ou contratual.

7. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

7.1. Da Liquidação.

7.1.1. Apresentado o recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, será observado o prazo e o procedimento de liquidação da despesa previstos na legislação vigente e no instrumento contratual.

7.1.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até a adoção das medidas saneadoras cabíveis, observados os prazos legais.

7.1.3. A documentação de cobrança deverá ser acompanhada da comprovação da regularidade fiscal e trabalhista exigível, mediante consulta aos sistemas oficiais ou apresentação da documentação pertinente.

7.2. Do Pagamento.

7.2.1. O pagamento será efetuado no prazo e nas condições estabelecidos no contrato, após a regular liquidação da despesa.

7.2.2. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária para crédito em conta indicada pelo LOCADOR, observadas as retenções tributárias previstas na legislação aplicável.

8. DO REAJUSTE

8.1. O reajuste do valor locatício, quando cabível, observará o índice, a periodicidade, o interregno mínimo e as demais condições definidos no instrumento contratual, em conformidade com a legislação aplicável.

8.2. O reajuste deverá ser formalizado pelo instrumento administrativo pertinente, observadas as disposições legais e contratuais.

8.3. A Administração poderá avaliar a compatibilidade do valor reajustado com os preços praticados no mercado, observadas as condições legais e contratuais.

9. DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização da locação será exercida por representante(s) formalmente designado(s) pela Administração, a quem competirá acompanhar e verificar o cumprimento das obrigações contratuais.

9.2. O fiscal registrará as ocorrências relacionadas à execução contratual, indicando as providências necessárias à regularização de falhas ou defeitos identificados e encaminhando aos superiores as questões que ultrapassarem sua competência.

9.3. As comunicações entre a Administração e o LOCADOR serão realizadas formalmente, sempre que o ato exigir, admitindo-se os meios eletrônicos oficiais.

9.4. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e com as normas legais aplicáveis, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E DA RESCISÃO CONTRATUAL

10.1. O descumprimento das obrigações assumidas sujeitará a parte responsável às sanções previstas no instrumento contratual e na legislação aplicável, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

10.2. A aplicação de sanções não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral de eventual dano causado.

10.3. Na aplicação das sanções serão consideradas a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem.

10.4. A extinção ou rescisão contratual observará as hipóteses, os procedimentos e os efeitos previstos na legislação e no instrumento contratual.