DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA GUAMA TOCANTINS

Termo de Referência 60/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
60/2026	257043-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA GUAMA TOCANTINS	CLAUDIO BARBOSA DOS SANTOS	03/11/2026 16:25 (v 0.3)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25056.001256/2026-67

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Marabá-PA, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Distrital do Distrito Sanitário Especial Indígena - Guamá-Tocantins, 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. A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilização de imóvel urbano não residencial, mediante locação tradicional, destinado à instalação e ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena de Marabá – CASAI MARABÁ, vinculada ao Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins – DSEI GUATOC, no município de Marabá/PA.

2.2. A necessidade decorre da demanda por espaço físico adequado para abrigar as atividades administrativas, assistenciais e de acolhimento desenvolvidas pela CASAI MARABÁ, considerando a importância de proporcionar condições apropriadas de funcionamento da unidade, bem como assegurar o atendimento aos pacientes indígenas e respectivos acompanhantes que necessitam de assistência de média e alta complexidade na rede de serviços do Sistema Único de Saúde – SUS.

2.3. Considerando que os pacientes indígenas frequentemente precisam se deslocar de suas comunidades de origem para centros urbanos em busca de consultas, exames, tratamentos especializados e internações hospitalares, torna-se indispensável a disponibilização de estrutura física que ofereça condições adequadas de permanência, acolhimento, acompanhamento e assistência durante o período de atendimento na rede de saúde.

2.4. Nesse contexto, a locação de imóvel apropriado visa proporcionar melhores condições de infraestrutura e funcionamento da CASAI MARABÁ, contemplando ambientes destinados às atividades administrativas, recepção, atendimento de enfermagem, guarda e dispensação de medicamentos, alojamento de pacientes e acompanhantes, cozinha, refeitório, instalações sanitárias, áreas de circulação e convivência, entre outros espaços necessários ao desenvolvimento das atividades institucionais.

2.5. A contratação também objetiva assegurar que o imóvel disponibilizado apresente condições adequadas de habitabilidade, acessibilidade, segurança, salubridade, ventilação, iluminação e infraestrutura predial, de modo a atender às necessidades operacionais e assistenciais da unidade, observadas as normas técnicas e a legislação aplicável.

2.6. A escolha pela locação tradicional de imóvel justifica-se pela necessidade de disponibilização de estrutura física compatível com as atividades desenvolvidas pela CASAI MARABÁ, considerando os requisitos funcionais e estruturais estabelecidos pela Administração, bem como a necessidade de localização que facilite o acesso à rede hospitalar e aos estabelecimentos de saúde de média e alta complexidade do município.

2.7. A contratação deverá observar as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e demais normas aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

2.8. Objetivo da contratação

2.9. A contratação tem como objetivo principal disponibilizar imóvel urbano não residencial, por meio de locação, para instalação e funcionamento da CASAI MARABÁ, proporcionando infraestrutura física adequada ao desenvolvimento das atividades administrativas e assistenciais, bem como ao acolhimento de pacientes indígenas e acompanhantes encaminhados à rede de serviços do SUS.

2.10. Busca-se, ainda:

a) Proporcionar ambientes adequados para recepção, identificação, orientação e acolhimento dos pacientes indígenas e seus acompanhantes;

b) Disponibilizar espaços apropriados para atendimento de enfermagem e guarda e dispensação de medicamentos;

c) Assegurar instalações adequadas para alojamento e permanência de pacientes e acompanhantes;

d) Garantir condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da unidade;

e) Proporcionar infraestrutura de acessibilidade, segurança, higiene, salubridade e conforto aos usuários e servidores;

f) Facilitar o deslocamento dos pacientes indígenas para os estabelecimentos hospitalares e demais serviços de saúde do município de Marabá/PA;

g) Contribuir para a melhoria da qualidade dos serviços de atenção e apoio à saúde indígena prestados pelo DSEI GUATOC.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. A contratação compreende a locação de 01 (um) imóvel urbano não residencial, situado no município de Marabá /PA, destinado à instalação e ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena de Marabá – CASAI MARABÁ, vinculada ao Distrito Sanitário Especial Indígena Guamá-Tocantins – DSEI GUATOC.

3.2. O imóvel deverá apresentar características físicas, estruturais, funcionais e de localização compatíveis com as necessidades administrativas, assistenciais e operacionais da CASAI MARABÁ, observando os requisitos mínimos e desejáveis estabelecidos no Anexo II – Quadro de Requisitos do Imóvel, integrante do Edital de Chamamento Público nº 34/2026.

3.3. Quantitativo da contratação

Item	Descrição	Unidade de medida	Quantidade
01	Locação de imóvel urbano não residencial para instalação e funcionamento da CASAI MARABÁ, no município de Marabá/PA.	Imóvel	01

3.4. Especificações técnicas mínimas do imóvel

O imóvel ofertado deverá atender, no mínimo, às seguintes condições:

3.4.1. Características gerais e documentação do imóvel:

a) Apresentar endereço completo, identificação da rua, número, bairro, CEP, número de pavimentos e área total construída, com detalhamento da área útil e da área comum;

b) Informar o valor mensal da locação, o preço total da proposta e o valor por metro quadrado da área útil ou privativa disponibilizada;

c) Pertencer a um único proprietário ou grupo de proprietários devidamente identificados, com comprovação da legitimidade para disponibilização do bem para locação;

d) Informar a existência de despesas condominiais, quando aplicável, especificando o valor médio mensal e os serviços correspondentes;

e) Apresentar área útil ou privativa compatível com as necessidades operacionais e assistenciais da CASAI MARABÁ, considerando a capacidade de acolhimento de pacientes indígenas e acompanhantes, a ser dimensionada pela Administração;

f) Apresentar Habite-se ou documento equivalente, quando exigível;

g) Apresentar certidão atualizada do registro do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

h) Atender às normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, inclusive às exigências do Corpo de Bombeiros Militar e às normas de acessibilidade, especialmente a ABNT NBR 9050 ou norma que venha a substituí-la;

i) Possuir infraestrutura ou disponibilidade de atendimento pelos serviços públicos de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, telefonia, transmissão de dados e coleta de resíduos sólidos;

j) Ser constituído por edificação em condições adequadas de utilização, preferencialmente em pavimento único, com acessibilidade e circulação compatíveis com o atendimento de pessoas com mobilidade reduzida;

k) Apresentar ambientes com dimensões, vãos livres, pé-direito e ventilação compatíveis com as atividades administrativas, assistenciais e de alojamento;

l) Estar localizado em vias de acesso adequadas ao tráfego, preferencialmente pavimentadas e não sujeitas a alagamentos recorrentes;

m) Estar preferencialmente situado em região de fácil acesso à rede hospitalar e aos estabelecimentos de saúde de média e alta complexidade do município de Marabá/PA;

n) Possuir acesso à rede regular de transporte público municipal;

o) Apresentar disponibilidade de estacionamento nas proximidades, especialmente para facilitar o embarque e desembarque de pacientes, acompanhantes e veículos institucionais;

p) Apresentar declaração de compromisso do proponente quanto à realização das adequações necessárias ao funcionamento da CASAI MARABÁ, antes do início da ocupação;

q) Apresentar declaração de que o imóvel possui condições de adaptação às especificações exigidas, acompanhada de planta baixa ou documento técnico equivalente;

r) Possuir proposta com validade mínima de 60 (sessenta) dias;

s) Apresentar identificação completa dos proprietários e representantes legais, quando houver;

t) Apresentar certidão negativa de débitos relativos ao IPTU e demais tributos incidentes sobre o imóvel, quando aplicáveis;

u) Apresentar certidão negativa de ônus reais ou certidão atualizada da matrícula do imóvel;

v) Apresentar comprovantes de quitação das últimas contas de energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário, quando existentes, ou declaração de inexistência de débitos vinculados ao imóvel.

3.4.2. Características da infraestrutura e dos ambientes internos:

Além dos requisitos mínimos, deverão ser consideradas as seguintes características desejáveis para a adequada utilização do imóvel:

a) Ambiente destinado à recepção, com espaço adequado para identificação, acolhimento, orientação e organização do fluxo de pacientes indígenas e acompanhantes;

b) Paredes em condições adequadas de conservação, sem infiltrações, rachaduras, trincas, mofo ou outras patologias construtivas que comprometam a segurança, higiene e salubridade dos ambientes, preferencialmente com pintura lavável;

c) Áreas molhadas, especialmente cozinha, banheiros e lavanderia, com revestimentos resistentes à água e de fácil higienização;

d) Forros e lajes em boas condições de conservação, sem infiltrações, irregularidades ou desprendimentos;

e) Portas, janelas e demais esquadrias em perfeito estado de funcionamento, garantindo segurança, ventilação, iluminação e vedação dos ambientes;

f) Fachadas e áreas externas em condições adequadas de conservação, segurança e acessibilidade;

g) Instalações elétricas em conformidade com as normas técnicas vigentes da ABNT e os padrões da concessionária de energia elétrica, com capacidade compatível com os equipamentos utilizados na unidade;

h) Sistema de medição individualizada de energia elétrica para a área disponibilizada à Administração, quando tecnicamente aplicável;

i) Condições adequadas de eficiência energética, preferencialmente com utilização de lâmpadas e luminárias de alta eficiência e aproveitamento da iluminação natural;

j) Compartimentos destinados à permanência de pessoas com iluminação e ventilação adequadas, naturais ou artificiais;

k) Quadros de distribuição, circuitos, tomadas e pontos de iluminação dimensionados de acordo com a utilização dos ambientes;

l) Sistema de climatização, preferencialmente com aparelhos de ar-condicionado instalados nos ambientes que demandem controle de temperatura, especialmente alojamentos, sala de enfermagem, recepção e ambientes administrativos;

m) Banheiros em quantidade compatível com a capacidade de ocupação, incluindo instalações sanitárias acessíveis a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

n) Reservatório(s) de água com capacidade suficiente para atender à demanda diária de pacientes, acompanhantes e servidores;

o) Infraestrutura adequada para instalação e funcionamento de redes elétrica, lógica, telefonia e internet;

p) Equipamentos e/ou sistemas de prevenção e combate a incêndio, incluindo sinalização de emergência, iluminação de emergência, extintores e demais dispositivos exigidos pelo Corpo de Bombeiros Militar e pela legislação aplicável;

q) Informação sobre o quantitativo de vagas de estacionamento disponíveis para utilização da Administração, preferencialmente sem custos adicionais, bem como possibilidade de acesso e parada de veículos destinados ao transporte de pacientes indígenas.

3.5. Configuração funcional dos ambientes

3.5.1. O imóvel deverá apresentar dimensão e configuração física que permitam a instalação dos ambientes necessários ao funcionamento da CASAI MARABÁ, contemplando, no mínimo, espaços destinados às seguintes finalidades:

Item	Ambiente / Espaço funcional	Finalidade
01	Sala administrativa	Desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da unidade.
02	Recepção	Identificação, acolhimento, orientação e organização do fluxo de pacientes e acompanhantes.
03	Sala de enfermagem	Desenvolvimento das atividades de assistência e acompanhamento de enfermagem.
04	Espaço para medicamentos	Guarda e dispensação de medicamentos.
05	Alojamentos	Acomodação de pacientes indígenas e acompanhantes.
06	Cozinha	Preparação e organização da alimentação.
07	Refeitório	Alimentação dos pacientes, acompanhantes e demais usuários autorizados.

08	Banheiros	Atendimento às necessidades sanitárias dos usuários e servidores.
09	Áreas de circulação e convivência	Deslocamento, permanência e convivência dos usuários.
10	Demais ambientes necessários	Atendimento às necessidades complementares de funcionamento da unidade.

3.5.2. A disposição dos ambientes deverá permitir o desenvolvimento adequado das atividades administrativas e assistenciais, considerando a independência funcional dos espaços, a circulação de pessoas, a acessibilidade e a organização dos fluxos internos.

3.6. Dimensionamento e quantitativos

3.6.1. A área útil ou privativa do imóvel deverá ser compatível com as necessidades de funcionamento da CASAI MARABÁ, considerando a capacidade de acolhimento de pacientes indígenas e acompanhantes, bem como os espaços necessários às atividades administrativas, assistenciais e operacionais da unidade.

3.6.2. A definição da área total necessária deverá considerar a configuração dos ambientes descritos neste Termo de Referência, as condições de circulação, acessibilidade, ventilação, iluminação e demais requisitos funcionais estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 34/2026.

3.6.3. O edital de referência não estabelece metragem quadrada mínima ou quantitativo específico de leitos, pacientes, acompanhantes ou servidores. Dessa forma, tais dimensões deverão observar o dimensionamento realizado pela Administração, não sendo atribuídos valores estimados sem a correspondente fundamentação técnica.

3.7. Condições de disponibilização e adequação do imóvel

3.7.1. O imóvel deverá estar totalmente concluído, desocupado e em condições de operação, atendendo aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e à proposta apresentada pelo locador.

3.7.2. O proprietário deverá disponibilizar profissional habilitado para elaboração dos estudos de leiaute dos ambientes, contemplando:

a) Compartimentação dos ambientes internos;

b) Disposição das estações de trabalho;

c) Localização dos pontos de cabeamento estruturado e instalações elétricas;

d) Localização das áreas complementares, incluindo arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros e copas, quando aplicáveis.

3.7.3. Os estudos de leiaute deverão considerar as áreas disponíveis, mobiliários, quantitativo de pessoal por ambiente, tomadas elétricas e pontos de lógica, bem como a disposição dos diversos setores.

3.7.4. O imóvel deverá ser entregue definitivamente no prazo estabelecido no edital, de modo a possibilitar sua ocupação e funcionamento pela Administração, observadas as condições contratuais.

3.7.5. As adequações necessárias deverão ser realizadas antes da ocupação do imóvel, respeitadas as responsabilidades estabelecidas contratualmente.

3.8. As especificações técnicas deverão observar integralmente o Anexo II – Quadro de Requisitos do Imóvel do Edital de Chamamento Público nº 34/2026, que estabelece os requisitos mínimos relativos à regularidade do imóvel e os requisitos desejáveis referentes à infraestrutura, aos espaços internos e às adjacências.

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 a Casai Marabá, 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 Marabá, 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].

9.4.

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 03/11/2026 às 15:56:37.

DORIS ELENICE OLIVEIRA SOUZA

Equipe de Planejamento

Assinou eletronicamente em 03/11/2026 às 16:25:13.