

DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA CUIABÁ

Termo de Referência 106/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
106/2026	257039-DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA CUIABÁ	SEBASTIAO AUGUSTO DE JESUS	23/09/2026 16:04 (v 0.7)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25049.000648/2025-17

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Cuiabá/MT ou Várzea Grande/MT**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do **Distrito Sanitário Especial Indígena Cuiabá**, 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 tem por objeto a **locação de imóvel tipo barracão**, destinado ao funcionamento do Almoarifado, da Seção de Apoio Administrativo e Patrimonial – SEPAT e do Centro de Abastecimento Farmacêutico – CAF, sob a jurisdição do Distrito Sanitário Especial Indígena de Cuiabá – DSEI/CGB.

2.2. A necessidade da locação decorre da insuficiência e inadequação dos espaços atualmente destinados aos referidos setores, os quais não apresentam condições físicas compatíveis com as atividades desenvolvidas, dificultando a circulação dos servidores, a organização dos ambientes e o adequado armazenamento dos materiais, medicamentos, insumos e bens permanentes.

2.3. A maior área do imóvel será destinada ao **SEPAT – Seção de Apoio Administrativo e Patrimonial**, responsável, entre outras atribuições, pelo recebimento, controle, armazenamento e acompanhamento dos bens e materiais adquiridos pelo DSEI Cuiabá. Dessa forma, faz-se necessária a disponibilização de espaço amplo e adequado, que permita a organização e o armazenamento dos materiais, inclusive de forma verticalizada, com condições apropriadas de ventilação, conservação e segurança, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores e maior eficiência na gestão patrimonial.

O Almoarifado contará com uma área administrativa destinada ao desenvolvimento das atividades do setor, enquanto a área remanescente será destinada ao armazenamento dos materiais, permitindo a organização e a setorização dos produtos de acordo com a logística interna e as necessidades operacionais do serviço.

2.4. Cabe esclarecer que o Almoarifado encontra-se atualmente **sem cobertura contratual**, em razão da não manifestação de interesse da empresa na prorrogação do **Contrato nº 06/2017 (0584535)**, firmado com a empresa **MRS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ nº 10.831.045/0001-61, vinculado ao Processo nº **25049.000757/2016-43**.

2.5. O referido contrato tinha por objeto a locação de imóvel tipo barracão, situado na Rodovia Mário Andreazza, Barracão A, Bairro Santa Izabel, no Município de Várzea Grande/MT, destinado ao armazenamento de materiais do Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena – SESANI,

DIASI e demais unidades do DSEI Cuiabá, tendo seu prazo de vigência expirado em **11 de outubro de 2024**. Atualmente, a utilização do espaço ocorre sem cobertura contratual, com os respectivos pagamentos realizados mediante indenização, conforme Processo NUP nº **25049.000665/2025-54**.

2.6. Insta salientar que o **Centro de Abastecimento Farmacêutico – CAF** encontra-se instalado em imóvel cedido pela FUNASA, cuja estrutura física não se mostra adequada às necessidades do setor. As instalações destinadas ao armazenamento de medicamentos e insumos devem apresentar condições compatíveis com o volume operacional do serviço e com as exigências sanitárias aplicáveis, de modo a assegurar a adequada conservação, organização e segurança dos produtos armazenados.

2.6.1. Ressalta-se que a Central de Abastecimento Farmacêutico – CAF será transferida para o imóvel em momento futuro, conforme o planejamento e as necessidades do DSEI Cuiabá. As adaptações, adequações e eventuais instalações necessárias especificamente para o funcionamento da CAF no imóvel serão de responsabilidade do locatário, observadas as condições previamente estabelecidas no instrumento contratual e as autorizações necessárias.

2.7. A disponibilização de um único imóvel que reúna espaços adequados para o funcionamento do Almoxarifado, SEPAT e CAF proporcionará maior integração entre os setores, aprimoramento dos fluxos internos, melhoria da logística de recebimento, armazenamento e distribuição de materiais e medicamentos, além de contribuir para a otimização dos recursos empregados pelo DSEI Cuiabá.

2.8. A concentração desses setores em espaço físico adequado também permitirá maior eficiência na gestão patrimonial e logística, facilitando o controle dos estoques, a movimentação dos materiais, a fiscalização das condições de armazenamento e a execução das atividades administrativas e operacionais.

2.9. O imóvel pretendido deverá apresentar características compatíveis com as necessidades dos setores, contemplando, especialmente, área ampla e coberta, ambientes adequados para atividades administrativas e logísticas, condições de ventilação, segurança e conservação, banheiros e área externa suficiente para as operações de recebimento, conferência, carga, descarga e movimentação de materiais, medicamentos e bens permanentes.

2.10. O objeto da contratação está previsto no **Plano de Contratações Anual – PCA 2026**.

2.11. Diante do exposto, resta demonstrada a necessidade de disponibilização de imóvel adequado para a instalação e funcionamento do Almoxarifado, SEPAT e CAF, considerando a insuficiência dos espaços atualmente utilizados, a necessidade de melhoria das condições de armazenamento e a importância de assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, patrimoniais, logísticas e de assistência à saúde do DSEI Cuiabá.

2.12. A eventual contratação direta deverá observar os requisitos previstos na **Lei nº 14.133/2021**, especialmente aqueles aplicáveis à locação de imóveis, incluindo a avaliação prévia do bem, a verificação da existência de imóveis públicos vagos e disponíveis e a demonstração da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração, quando adotado o fundamento previsto no art. 74, inciso V, da referida Lei.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3. CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS DO IMÓVEL

3.1. O imóvel a ser locado deverá possuir características compatíveis com as necessidades do Almoxarifado, SEPAT e, futuramente, da Central de Abastecimento Farmacêutico – CAF, contemplando ambientes destinados às atividades administrativas, armazenamento, recebimento, movimentação e apoio operacional.

3.2. Será dada preferência a imóvel do tipo **galpão ou barracão**, com área coberta ampla e integrada, admitindo-se imóvel que possibilite a adequada organização e divisão dos ambientes necessários ao funcionamento dos setores, conforme as necessidades da Administração.

3.3. Os ambientes necessários e suas respectivas áreas mínimas são os seguintes:

Item	Local	Área Mínima	Dimensões	Observação
01	Banheiro - Com vaso sanitário e lavatório.	2,76m²	2,20m x 1,20m	Não necessita de chuveiro no ambiente.
02	Sala administrativa - Ponto elétrico para climatização de Ar Condicionado, entrada externa gradeada, janela interna e porta de acesso interno, e tomadas com quantidades adequadas para escritório.	10,50 m²	2,50m x 4,20m	Sala do Almoxarife
03	Depósito - Área Coberta, com porta pé direito duplo	540,00 m²	45,00m x 12,00m	Necessita-se de portão com abertura de 4m de largura e 4m de altura.
04	Copa - Com pia de 1,20 m x 0,60m e tomadas adequadas para aparelhos de cozinha.	4,62m²	1,65m x 2,80m	A copa pode estar inclusa dentro da área edificada, não necessitando obrigatoriamente ser em ambiente fechado.
05	Área externa - com espaço para armazenamento não perecíveis	560,00 m²	14,00m x 40m	Informo que a área do depósito não esta inclusa na área externa.
06	Sala administrativa - Ponto elétrico para climatização de Ar Condicionado, entrada externa gradeada, janela interna e porta de acesso	16,00 m²	4,00x4,00	Seção de Apoio Administrativo e Patrimonial

	interno, e tomadas com quantidades adequadas para escritório.			
07	Sala de Motorista, sala de espera dos motoristas	14,00 m²	4,60x3,00	Sala dos Motoristas
08	Central de Abastecimento Farmacêutico	500,00 m²	40,00x12,50	Ambiente para ser sediado a central de abastecimento farmacêutico, conforme preconizado pela Portaria GM/MS nº 11.925, de 3 de julho de 2026. Ambientes necessários (Área de Recebimento e Inspeção, Área de Estocagem Geral, Área para Medicamentos Termolábeis, Área para Medicamentos Controlados, Área de Expedição, Área Administrativa, Copa, Sanitário masculino para, trabalhadores adaptado para PCD, Sanitário feminino para trabalhadores adaptado para PCD, Depósito paramaterial de limpeza e Abrigo de Resíduos.

3.4. As dimensões indicadas na tabela são referências para o dimensionamento dos ambientes, devendo ser asseguradas, no mínimo, as respectivas áreas previstas, admitindo-se pequenas variações nas dimensões, desde que não comprometam a funcionalidade, circulação, segurança e adequada utilização dos espaços.

3.5. O imóvel deverá possuir área externa suficiente para permitir as operações de recebimento, carga, descarga, armazenamento e movimentação de materiais, bem como o acesso e a circulação de veículos utilizados nas atividades do DSEI Cuiabá.

3.6. O imóvel deverá possuir instalações elétricas e hidráulicas em condições adequadas de funcionamento, incluindo pontos de energia elétrica e tomadas em quantidade compatível com a utilização dos ambientes, bem como pontos de água necessários ao funcionamento dos banheiros e da copa.

3.7. Os ambientes administrativos deverão apresentar condições adequadas para instalação e funcionamento de aparelhos de climatização, quando já existentes ou a serem instalados pela Administração, além de iluminação e ventilação compatíveis com as atividades desenvolvidas.

3.8. As portas, portões, janelas, esquadrias, fechaduras e demais elementos de fechamento e segurança deverão estar em condições adequadas de funcionamento, devendo o imóvel ser entregue com as respectivas chaves e dispositivos necessários à sua utilização.

3.9. O imóvel deverá dispor de área interna ou externa adequada e segura para a **guarda e estacionamento dos veículos oficiais pertencentes ao DSEI Cuiabá**, bem como para a circulação e manobra dos veículos, não se limitando a uma única vaga. A área deverá também permitir as operações de recebimento, carga, descarga e movimentação de materiais, sem prejuízo da adequada utilização dos demais ambientes do imóvel.

3.10. O imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de uso, conservação, segurança e funcionamento, sem vazamentos, infiltrações, trincas, quebras ou outras avarias que comprometam sua utilização, ressalvadas as adaptações que venham a ser autorizadas pela Administração.

3.11. A **Central de Abastecimento Farmacêutico – CAF será transferida para o imóvel futuramente**, conforme planejamento e necessidade do DSEI Cuiabá. As adaptações, adequações e instalações necessárias especificamente para o funcionamento da CAF serão de responsabilidade do **locatário** , mediante prévia autorização do proprietário e observância das normas técnicas e legais aplicáveis.

3.12. As características do imóvel poderão ser comprovadas mediante vistoria realizada pela Administração, previamente à formalização da contratação, a fim de verificar o atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos neste documento.

ACESSO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.8. O imóvel deverá estar localizado em área com vias de acesso preferencialmente pavimentadas, que possibilitem o deslocamento de veículos e o acesso às instalações durante todo o período de funcionamento.

3.9. O imóvel deverá estar localizado em via de fácil acesso, preferencialmente atendida por transporte público coletivo, quando disponível na região.

3.10. O imóvel deverá estar localizado, preferencialmente, na região central ou em área de fácil acesso dentro do Município de Cuiabá/MT, considerando a necessidade de deslocamento de servidores, fornecedores e demais usuários dos serviços.

INSTALAÇÕES

3.11. O imóvel deverá ser atendido por infraestrutura adequada de energia elétrica, telefonia, internet, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de resíduos, devendo possuir reservatório de água com capacidade suficiente para garantir o abastecimento das instalações por, no mínimo, 02 (dois) dias, considerando a ocupação e o consumo estimados.

3.12. As instalações elétricas de baixa tensão, incluindo iluminação e tomadas, deverão estar em condições adequadas de funcionamento e atender às normas técnicas vigentes da ABNT e aos padrões estabelecidos pela concessionária local de energia elétrica, observadas as características e necessidades do imóvel.

3.13. O imóvel deverá possuir medição individualizada de energia elétrica para a área objeto da locação, por meio de equipamento de medição próprio, sempre que tecnicamente aplicável.

3.14. O imóvel deverá apresentar iluminação natural adequada nos ambientes destinados às atividades administrativas e operacionais, por meio de janelas, vãos ou outras soluções que proporcionem iluminação natural, ressalvados os ambientes destinados exclusivamente ao armazenamento de materiais, quando tecnicamente justificável.

3.15. O imóvel deverá dispor de iluminação artificial adequada em todos os ambientes, em níveis compatíveis com as atividades desenvolvidas, observadas as normas técnicas aplicáveis e as características de cada ambiente.

3.16. O imóvel deverá possuir instalação elétrica compatível com as atividades a serem desenvolvidas, contemplando, quando necessário, circuitos independentes para iluminação interna e externa, tomadas de uso geral e específico, equipamentos de informática, copiadoras, impressoras e demais equipamentos utilizados pelos setores, bem como infraestrutura compatível com a instalação de nobreaks e equipamentos eletrônicos sensíveis.

3.16.1. O sistema elétrico deverá possuir aterramento adequado aos equipamentos instalados e apresentar capacidade de expansão compatível com as necessidades futuras da Administração, observadas as normas técnicas aplicáveis.

3.17. O imóvel deverá possuir infraestrutura elétrica adequada para a instalação e funcionamento de aparelhos de ar-condicionado nos ambientes destinados às atividades administrativas e operacionais, ressalvadas as áreas comuns e os depósitos quando tecnicamente dispensável, bem como pontos de energia compatíveis com as estações de trabalho.

3.18. Eventuais adequações nas instalações elétricas, de lógica, climatização ou demais instalações necessárias ao funcionamento dos setores poderão ser realizadas após a assinatura do contrato, mediante avaliação técnica e definição das adequações necessárias pelo SESANI/CGB, observadas as responsabilidades estabelecidas no contrato e a legislação aplicável.

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 **Distrito Sanitário Especial Indígena Cuiabá**, 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 **Distrito Sanitário Especial Indígena Cuiabá** 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 na Nota Técnica 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 Cuiabá** 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 **12 (doze) meses, prorrogáveis na forma da lei**.

8.2. O **Distrito Sanitário Especial Indígena Cuiabá** pretende entrar no imóvel no prazo de **60 (sessenta)** 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.

8.6. 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.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Nota Técnica) 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.

Cuiabá/MT, 23 de setembro de 2026.

Anexos:

I – Nota Técnica

II – Estudo Técnico Preliminar

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](#).

OSMAR RODRIGUES AROENOGUAJIWU

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 23/09/2026 às 11:13:45.

DONATO FERREIRA DA SILVA

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 23/09/2026 às 16:04:34.

EDMILSON CLAUDIO PAES DE CARVALHO

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 23/09/2026 às 15:33:43.

