

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - LESTE RR

Estudo Técnico Preliminar 5/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 25063.001094/2025-97

2. Objeto

2.1 Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de locação de imóvel destinado à instalação das atividades do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima – DSEI/LRR, em prédio único, como primeira opção, com área útil aproximada de 2.700 m² (dois mil e setecentos metros quadrados), contemplando pé-direito duplo nos ambientes em que tal característica seja necessária. Na hipótese de inexistência de pé-direito duplo nos ambientes exigidos, a área útil do imóvel deverá ser ampliada proporcionalmente, perfazendo aproximadamente 3.400 m² (três mil quatrocentos e cinquenta metros quadrados) a 3.600m² (três mil e seiscentos metros), de modo a assegurar a adequada acomodação e funcionamento das atividades administrativas e operacionais do DSEI/LRR.

2.2 A contratação compreende, ainda, a execução de serviços contínuos de manutenção da infraestrutura predial e deverá abranger a manutenção das instalações civis, elétricas (bem como do cabeamento estruturado) e hidráulicas, rede telefônica, rede lógica, circuito de monitoramento de câmeras com alta resolução) com acesso remoto, sistemas de climatização e ventilação, divisórias, incluindo o fornecimento de todos os insumos, materiais, peças de reposição e demais itens necessários à perfeita execução dos serviços. **Todos os serviços e fornecimentos mencionados deverão estar incorporados ao valor global da locação, não sendo admitida cobrança adicional durante a vigência contratual, salvo hipóteses expressamente previstas no contrato e na legislação aplicável.**

2.3 A presente contratação tem por objetivo assegurar a continuidade, funcionalidade e disponibilidade dos serviços, garantindo condições adequadas para acomodação do quadro funcional e armazenamento do acervo patrimonial, destinando-se à instalação da Sede Administrativa, da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), do Almoxarifado e do setor de Patrimônio do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima.

2.1.2 DETALHAMENTO DO OBJETO

- Possuir serviço de manutenção predial e seus equipamentos, por demanda;
- Possuir contrato de seguro predial com coberturas para incêndio e danos físicos ao edifício;
- Adequação do layout físico (a cargo do locador) que abará com a instalação de dutos e saídas de ar-condicionado e seus respectivos aparelhos, divisórias das salas, ponto de iluminação, pontos de energia, telefonia e lógica, bem aplicabilidade dos materiais de acabamento dos ambientes exigidos em normas e demais adequações para o devido funcionamento da Sede administrativa.

b) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação e apto para ser realizada as devidas adequações aprovadas na reunião inicial, complementando o item 3. Descrição da necessidade deste ETP;

c) Em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio.

2.2 Justificativa e Motivação

2.1 Justifica -se a necessidade de locação de imóvel, reveste-se de caráter **URGENTE**, uma vez que não há imóvel de propriedade da SESAI no estado de Roraima apto a atender às demandas institucionais do DSEI-LRR. Ademais a consolidação da Sede Administrativa, Central de Abastecimento Farmacêutico - CAF, Almoxarifado e Patrimônio, em um único imóvel mostra - se mais vantajosa sobre os aspectos operacional, logístico e administrativo. Considerando que a proximidade física entre os setores promove maior qualidade nas interações institucionais, favorecerá a atuação sinérgica, acelerará a coordenação das atividades, bem como e otimizará o fluxo de trabalho, reduzindo desperdícios de tempo e recursos públicos.

2.2 Considerando que o modelo adotado foi o de Distrito Sanitário definido como um modelo de organização de serviços, orientando para um espaço etnocultural dinâmico, geográfico, populacional e administrativo bem delimitado, que contempla um conjunto de atividades técnicas, visando medidas racionalizadas e qualificadas de atenção à saúde, promovendo a reordenação da rede de saúde e das práticas sanitárias e desenvolvendo atividades administrativo gerenciais necessárias à prestação da assistência, com controle social.

2.3 Ressalta-se que não existe cobertura vigente, havendo inclusive **ordem de despejo** , conforme Ofício nº 01372 /2024/COREPAMDOC/PRU1R/PGU/AGU (0040276118), no âmbito do processo nº 00737.009286/2024-60 , referente às atuais instalações da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF),Almoxarifado e Patrimônio .

2.4 Cumpre destacar o Contrato nº 21 (0048113228), cujo objeto consistia na locação de imóvel com facilities para abrigar a Central de abastecimento Farmacêutico (CAF), Central de Rede de Frio (CRF), o abrigo de Resíduos Sólidos e de Serviços de Saúde, bem como o setor de Almoxarifado e Patrimônio deste DSEI. Entretanto, o prazo para entrega do imóvel, conforme pactuado, encerrou-se em 27/09/2025 , sem que houvesse a disponibilização do imóvel nas condições contratadas.

2.5 Registra-se, ainda, que a empresa não apresentou qualquer retorno ou justificativa válida, mesmo após reiteradas tentativas de contato e após a emissão da Notificação nº 91/2025/LRR/DSEI/SESAI/MS (0051273879), caracterizando descumprimento total do objeto contratual. A ausência da entrega do imóvel inviabiliza completamente a execução contratual, configurando hipótese de rescisão, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e das cláusulas contratuais aplicáveis.

2.6 INDISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS

2.6.1 Considerando o princípio da economicidade, que rege nosso ordenamento jurídico pátrio, e com o objetivo de verificar a existência de um imóvel que atendesse à necessidade demandada pelo Dsei-LRR realizou-se consulta prévia à Secretaria de Patrimônio da União - SPU por meio do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia sobre a disponibilidade de imóvel, onde consta a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo.

2.6.2 Natureza Crítica e Sensível das Atividades Desenvolvidas

2.6.2.1 Sede administrativa

2.6.2.2 Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e a Central de Rede de Frio (CRF)

2.6.2.2.1 A Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e a Central de Rede de Frio (CRF) são responsáveis pela armazenagem, controle e distribuição de medicamentos e insumos farmacêuticos, incluindo produtos que exigem condições especiais de armazenamento, como temperatura controlada e ambientes climatizados. Esses materiais, em especial os termo-lábeis, são de natureza sensível e têm impacto direto na saúde das populações atendidas, especialmente das comunidades indígenas, cuja vulnerabilidade demanda um controle rigoroso de insumos de saúde.

2.6.2.3 Gestão de Resíduos de Saúde e Exigências Sanitárias Específicas

2.6.2.3.1 O Abrigo de Resíduos Sólidos e de Serviços de Saúde do DSEI/LRR lida com o armazenamento e manejo de resíduos de saúde de classes A1, B e E, que incluem materiais biológicos, químicos e perfurocortantes, oriundos das atividades de assistência à saúde. Estes resíduos representam um risco significativo à saúde pública e ao meio

ambiente, sendo regulados por normas estritas de acondicionamento e descarte. A operação segura do abrigo exige áreas isoladas, com infraestrutura para ventilação, higienização e controle de odores, além de pontos hidráulicos específicos e sistemas de esgoto independentes.

2.6.2.4 Segurança Patrimonial e Logística de Insumos e Equipamentos

2.6.2.4.1 O Setor de Almoxarifado e Patrimônio do DSEI/LRR armazena uma vasta gama de insumos, equipamentos médicos, mobiliários e outros bens essenciais às atividades de saúde indígena, incluindo materiais de alto valor, como oxigênio medicinal e equipamentos eletrônicos sensíveis. A movimentação desses materiais, especialmente aqueles de grande porte ou perigosos (como cilindros de oxigênio), requer uma logística dedicada, com acessos adequados para carga e descarga, áreas amplas para armazenamento vertical e sistemas de segurança para evitar furtos e danos ao patrimônio.

2.6.3 Impactos no Atendimento à População Indígena

2.6.3.1 Por fim, é fundamental ressaltar que as atividades desempenhadas pelas unidades do DSEI/LRR têm impacto direto sobre a população indígena da região, que depende da eficiência, organização e continuidade dos serviços de saúde prestados pelo distrito. Qualquer interrupção, inadequação estrutural ou comprometimento nas operações da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), da Central de Rede de Frio (CRF), do Almoxarifado ou no manejo adequado dos resíduos de serviços de saúde pode ocasionar desabastecimento de insumos essenciais, atrasos na distribuição de medicamentos, bem como a perda de vacinas e outros produtos termossensíveis, além do mais podem comprometer a adequada estocagem e distribuição dos materiais de construção destinados aos sistemas de abastecimento de água e às edificações do DSEI/LRR no território. Tais ocorrências representam riscos significativos à saúde das comunidades indígenas atendidas, podendo comprometer ações de prevenção, tratamento e controle de doenças no território.

2.7 INVIABILIDADE DE COMPARTILHAMENTO

2.7.1 Com vistas ao atendimento das disposições da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, foi encaminhado ofício aos órgãos e entidades da Administração Pública das três esferas de governo, solicitando manifestação quanto à eventual disponibilidade e viabilidade de compartilhamento de imóvel para instalação das unidades administrativas deste Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima.

2.7.2 Após o levantamento e análise das respostas recebidas, verificou-se a inexistência de imóveis disponíveis que atendessem às necessidades institucionais e aos requisitos mínimos de infraestrutura para o funcionamento da Sede Administrativa, da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), da Central de Rede de Frio (CRF), do Almoxarifado e do Setor de Patrimônio. Dessa forma, restou comprovada a inviabilidade do compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades públicas, conforme demonstrado na tabela abaixo."

Consulta sobre compartilhamento de espaço			
Nº	Órgão	Nº do Documento	SIM/NÃO/NÃO RESPONDEU
1	Distrito Sanitário Especial Indígena Yanomami	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	SIM SEI nº (0053259667)
2	Superintendência Estadual do Ministério da Saúde em Roraima-SEMS/RR	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	SIM SEI nº (0053259792)
3	Superintendência Regional do DNIT no Estado de Roraima	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	SIM SEI nº (0053583271)
4	Companhia Nacional de Abastecimento - CONAB	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU

5	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	SIM SEI nº (0053259863)
6	Controladoria Regional da União no Estado de Roraima	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU
7	Superintendência do Iphan em Roraima	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU
8	Superintendência da Polícia Rodoviária Federal de Roraima	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU
9	Fundação Nacional dos Povos Indígenas em Roraima - FUNAI	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU
10	Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos -ECT -Correios	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU
11	Ibama - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU
12	Superintendência Federal de Pesca e Aquicultura - SFPA-RR	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU
13	Superintendência Regional do Trabalho e Emprego em Roraima	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU
14	Superintendência de Agricultura e Pecuária do Estado de Roraima - SFA/RR	OFÍCIO Nº 51/2026 /LRR/ 0053113855	NÃO RESPONDEU

2.8 Considerando a impossibilidade de construção, em curto espaço de tempo, de um prédio próprio destinado a abrigar a Sede Administrativa do DSEI – Leste de Roraima.

2.9 Objeto Específicos

2.9.1 Pretende-se garantir instalações físicas e infraestrutura compatíveis com as demandas operacionais do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima – DSEI/LRR, de modo a viabilizar a adequada execução das atividades administrativas e logísticas, proporcionando condições adequadas de trabalho, segurança e salubridade aos servidores e colaboradores.

2.10 Da Classificação do objeto, Regime de Fornecimento e critério de julgamento

2.10.1 A locação obedecerá a:

2.10.1.1 o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

2.10.2. as orientações da Advocacia - Geral da União;

2.10.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

2.10.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos; e

2.10.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

b) Os serviços de locação de imóvel, manutenção predial e manutenção de sistemas de climatização caracterizam-se como serviços comuns, de natureza continuada e sem dedicação exclusiva de mão de obra. Todos têm por objetivo

assegurar, de forma ininterrupta, o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, devendo sua contratação estender-se por todo o período de vigência do contrato de locação do imóvel.

c) Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 2018, constituindo-se em atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares à área de competência legal do órgão licitante, não inerentes às categorias funcionais abrangidas por seu respectivo plano de cargos.

d) A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

e) A presente contratação adotará como regime de execução a empreitada por preço global, o tipo de licitação adotado é o menor preço global (grupo único)

f) O regime de execução do contrato é o de execução indireta;

g) O critério de aceitabilidade dos preços será o preço global do grupo

2.11 Vigência Contratual

2.11.1 O prazo de vigência do contrato será de 05 (cinco) anos, com início na data da assinatura do contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

2.11.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

2.11.3 A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

2.11.4 Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

2.11.5 Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

2.11.6 Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

2.11.7 Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

2.11.8 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.11.9 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.11.10 O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação .

2.11.11 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (*cento e oitenta*) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.12 Da destinação do imóvel

2.12.1 O Distrito Sanitário Indígena Leste de Roraima irá destinar o imóvel, ao funcionamento da Sede Administrativa, Central de Abastecimento Farmacêutico, Almoxarifado e Patrimônio do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima, sendo vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do Locador, podendo vir a ser dividido com outros órgãos públicos aprovados pelo Dsei Leste Roraima e comunicado oficial prévia ao LOCADOR /EMPRESA.

2.13 Do direito de preferência

2.13.1 Reserva-se o Dsei Leste de Roraima a preferência para a renovação da vigência do contrato, que vigorará no caso de alienação de imóvel, a qualquer título, ficando os herdeiros ou sucessores das partes, obrigados ao cumprimento de todas as cláusulas e condições, observando o art. 576 do Código Civil Brasileiro.

2.14 Das normas e legislações vigentes

2.14.1 Atender às seguintes normas construtivas:

2.14.1.1 No que refere às instalações elétricas:

- a) NBR 5.410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- b) NBR 5.413 – Iluminância de Interiores;
- c) NBR 5.419 – Proteção de Estruturas contra descargas atmosféricas;
- d) NBR 13.570 – Instalações elétricas em locais de afluência de público.

2.14.2 No que se refere às instalações hidráulicas:

- a) NBR 5.626 – Instalação predial de água fria;
- b) NBR 10.844 – Instalações prediais de águas pluviais

2.14.1.2 No que se refere à Edificação:

a) Atender ao disposto na Lei Municipal nº 926, de 29 de novembro de 2006, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Boa Vista e dá outras providências.

2.14.1.3 O imóvel deverá possuir o Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, aprovado perante o Corpo de Bombeiros com o leiaute final da edificação (pronta para uso do DSEI/LRR), inclusive com o auto de vistoria - AVCB do imóvel; Atender às atuais normas de prevenção a incêndios, inclusive aprovação do projeto de combate à incêndio junto aos Bombeiros para o funcionamento;

2.14.1.4 Apresentar os laudos de conformidades da edificação, assinados por profissional habilitado, atestando a plena conformidade às Normas Técnicas vigentes, em especial referente às condições estruturais (estruturas metálicas, concreto armado, cobertura), instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, Proteção contra Descargas Atmosféricas - PDA, rede lógica, sistema de climatização e demais itens existentes na edificação;

2.14.1.5 Atender as exigências da lei nº 10.098/2000 de para prédios públicos.

2.14.1.6 Apresentar regularidade jurídico - fiscal;

2.14.1.7 Apresentar Habite-se, Escritura e Certidão do Registro Geral de Imóveis atualizada, e outros documentos exigidos por lei.

3. Descrição da necessidade

3.1 Trata-se da necessidade de locação de imóvel destinado à instalação da Sede Administrativa, Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), Central de Rede de Frio (CRF), Almoxarifado e Patrimônio do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima – DSEI/LRR, conforme disposto no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 10/2026, tendo como unidade responsável o Serviço de Contratação de Recursos Logísticos (SELOG/LRR).

3.2 A presente demanda reveste-se de **caráter urgente**, uma vez que não há imóvel próprio da Secretaria de Saúde Indígena (SESAI) no Estado de Roraima apto a atender, de forma adequada, às necessidades operacionais, administrativas e logísticas do DSEI-LRR. Ademais, a centralização da Sede Administrativa, CAF, CRF, Almoxarifado e Patrimônio em um único imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa sob os aspectos operacional, logístico, administrativo e econômico, considerando que a proximidade física entre os setores favorece a integração das equipes, promove maior eficiência nos fluxos de trabalho, reduz o tempo de deslocamento interno, melhora a coordenação das atividades e otimiza a aplicação dos recursos públicos, alinhando-se aos princípios da eficiência e da economicidade.

3.3 O Distrito encontra-se dividido em três imóveis ocupados, um imóvel onde funciona, um imóvel que abriga a Sede Administrativa, hoje com Contrato vigente NUP (25063.000359/2021-14), e, um imóvel no qual encontra-se a CAF /DSEI LRR , que vem sendo pagos mediante indenização, conforme processo: NUP] (25063.000209/2021-01), e com ordem de despejo conforme OFÍCIO n. 01372/2024 /COREPAMDOC/PRU1R/PGU/AGU(0040276118) no processo 00737.009286/2024-60 e (25063.000626/2016-88) é da CASAI/LRR.

3.4 Cumpre destacar que não há cobertura contratual vigente para as atuais instalações da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), Almoxarifado e Patrimônio, havendo, inclusive, ordem de despejo, conforme Ofício nº 01372 /2024/COREPAMDOC/PRU1R/PGU/AGU (0040276118), no âmbito do processo nº 00737.009286/2024-60, o que agrava sobremaneira a situação institucional e operacional do DSEI.

3.5 Atualmente, a administração do Setor de Patrimônio e Almoxarifado – SEPAT/LRR encontra-se instalada na sede do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima, conforme endereço anteriormente citado, onde já se verifica a ocorrência de aglomeração de materiais classificados como bens permanentes. Adicionalmente, diversos materiais e equipamentos — incluindo bens permanentes, insumos destinados ao sistema de abastecimento de água e itens voltados a edificações — encontram-se armazenados de forma inadequada na área da CASAI/DSEI-LRR, situada na BR-174, também em condição de aglomeração. Destaca-se que parte desses itens permanece disposta em área externa, sem condições mínimas de segurança e sem proteção contra intempéries, como chuvas e exposição solar, o que compromete sua integridade física e funcional.

3.6 A inexistência de espaço físico apropriado, regularizado e compatível com as necessidades operacionais do DSEI /LRR impacta diretamente a continuidade e a eficiência das atividades administrativas e assistenciais, além de colocar em risco a adequada conservação de materiais, medicamentos, insumos estratégicos e bens patrimoniais. Tal cenário eleva significativamente a probabilidade de perdas, deterioração de insumos sensíveis, prejuízos ao erário e comprometimento da qualidade dos serviços de saúde prestados à população indígena. Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se imprescindível para assegurar condições adequadas de armazenamento, organização, segurança e logística dos materiais sob responsabilidade do DSEI/LRR, garantindo a integridade dos bens públicos e a continuidade dos serviços essenciais de saúde, em conformidade com as normas sanitárias, logísticas e administrativas vigentes.

3.7 Informamos, ainda, que que já estão em curso entregas e há previsão de recebimento contínuo e em volume significativo de materiais provenientes de diversos processos administrativos em andamento, dentre os quais se destacam:

- Material de expediente (Processo nº 25063.000628/2025-68);
- Aquisição de mobiliários, equipamentos e eletrodomésticos, destinados ao atendimento das necessidades das UBSI, CAF e alojamentos;
- Medicamentos emergenciais (Processo nº 25063.000678/2025-45);
- Aquisição de extintores (Processo nº 25063.000775/2024-57);
- Aquisição de freezer e refrigerador (Processo nº 25063.000168/2026-59);
- Materiais para educação (Processo nº 25063.000322/2025-10);

- Insumos para diagnóstico de malária (Processo nº 25063.000399/2025-81);
- Materiais de consumo, higiene e itens de cama, mesa e banho (Processo nº 25063.000916/2025-12);
- Aquisição de enxoval (Processo nº 25063.001074/2025-16);
- Materiais de consumo diversos, incluindo óleo lubrificante, lonas, cordas, bombonas, entre outros (Processo nº 25063.000887/2023-27);
- Aquisição de embarcações (botes e barcos), motores de popa e carreta para reboque (Processo nº 25063.000389/2025-46);

3.8 Ressalta-se, por fim, que existem outros processos em curso, igualmente com previsão de entrega de materiais, o que tende a intensificar ainda mais a demanda por espaço adequado para armazenamento.

3.9 Registra-se, ainda, o Contrato nº 21 (0048113228) do processo NUP (25063.000657/2024-49), cujo objeto consistia na locação de imóvel com facilities para abrigar a CAF, CRF, abrigo de resíduos sólidos e de serviços de saúde, além dos setores de Almoxarifado e Patrimônio. Todavia, o prazo para entrega do imóvel, conforme pactuado, encerrou-se em 27/09/2025, sem que a empresa contratada tivesse disponibilizado o imóvel nas condições estabelecidas. Além disso, não houve apresentação de justificativas ou manifestações formais, mesmo após reiteradas tentativas de contato e da emissão da Notificação nº 91/2025/LRR/DSEI/SESAI/MS (0051273879), caracterizando descumprimento integral da obrigação contratual, ensejando a adoção das medidas cabíveis, inclusive a rescisão contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e das cláusulas contratuais pertinentes.

3.10 O imóvel deve oferecer infraestrutura suficiente para acomodar as atividades deste Distrito Indígena Leste de Roraima.

3.10.1 Entende-se como infraestrutura suficiente:

- rede elétrica e lógica devidamente instalada;
- rede de climatização, inclusive equipamentos de refrigeração devidamente instalados;
- sistema de monitoramento de segurança (inclusive cerca elétrica, alarme e concertina) devidamente instalados;
- dispor de equipamentos de combate a incêndio de acordo com o projeto;
- dispor de abastecimento de água potável e esgoto;
- possuir as seguintes documentações:
- Alvará do Corpo de Bombeiros Militar de Roraima
- HABITE-SE;
- Alvará de funcionamento;

3.10.2 É crucial que o local seja seguro, tanto para os servidores e seus colaboradores, quanto para a comunidade externa que necessitem de acesso aos serviços deste DSEI/LRR.

3.11.1 O imóvel deve ser acessível a todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiência físicas, garantindo que todos possam receber os serviços deste DSEI-LRR.

3.12 Conforme levantamento apresentado, foram considerados diversos fatores tais como os fluxos de atendimento, a setorização e as atividades a ser desenvolvidas, assim como o mobiliário, os materiais e os equipamentos, com a finalidade de dar funcionalidade à estrutura física de acordo com parâmetros de qualidade e resolutividade pretendidos para este DSEI /LRR.

3.13 Estima-se entre uma área mínima aproximada de 3.400 m² (três mil e quatrocentos metros quadrados) a 3.600 m² (três mil e seiscentos metros quadrados), para a Opção 1, que é a preferência. Caso se trate da Opção 2, admite-se imóvel com metragem aproximada compatível com a necessidade da Administração, observadas as especificações e condições estabelecidas. Ressalta-se que a equipe técnica realizará a avaliação do imóvel cadastrado, a fim de verificar se este atende às necessidades institucionais e operacionais do DSEI. Não estão incluídas, nesse total, as áreas de circulação, acessos, halls, shafts, áreas técnicas, casas de máquinas, áreas de elevadores, sacadas, estacionamentos, varandas ou quaisquer outras áreas de uso comum.

3.14 O imóvel deverá estar apto à célere ocupação pelo DSEI Leste de Roraima, devendo apresentar, no mínimo:

01	<p>Instalação de Rede Lógica</p> <ul style="list-style-type: none"> • Devidamente instalada com 1 (um) ponto individual para cada computador (conforme Layout) , impressora, entre outros. • Rack completo contendo todos os componentes necessários ao funcionamento da rede lógica (switch, patch painel, nobreak e etc). • A instalação dos pontos lógicos serão realizados pela empresa LOCADORA, inclusive com fornecimento de peças;
02	<p>Instalação Telefônica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No mínimo 1 (um) ponto de telefone por sala.
03	<p>Instalações Elétricas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deverá o sistema elétrico do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais; • As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288. • O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da rede de concessionária de energia local. • Número de pontos elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores (conforme Layout) que irão ocupar o imóvel; • A instalação dos pontos elétricos serão realizados pela empresa LOCADORA, inclusive com fornecimento de peças; • Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel; • Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas, distribuídas nos espaços de trabalho; • Aterramento, compatível com os circuitos previstos; • Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar; os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si; • Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar; • Deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas; • Deve atender ao manual de rede de frio do Programa Nacional de Imunizações - PNI; • Deve possuir instalações elétricas individualizadas e com sistema de geração de energia de emergência (Subestação de energia) pra atender o Estoque Climatizado da Central de Abastecimento Farmacêutico - CAF e na Central de Rede Frio - CRF do Programa Nacional de Imunizações - PNI exceto banheiros e DML. • O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor. • O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente à área locada;
	<p>Instalações Hidrossanitárias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deverá o sistema Hidrossanitário do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais; • Instalações hidrossanitárias completas, incluindo louças e equipamentos, compatíveis com a ocupação, entre outros:

04

- Dispor de banheiros para uso interno/áreas comuns em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências dos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, entupimento e/ou com demora no escoamento da água, transbordamento dos ralos, barulhos de borbulhas e mau cheiro saindo das aberturas (principalmente nos ralos e nas pias), trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso com espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes e ducha higiênica convencional (com registro de abre/fecha)
- Deverá ser atestada por equipe de fiscalização indicada pelo Dsei Leste, a ausência de qualquer tipo de vazamento, entupimento e/ou com demora no escoamento da água, transbordamento dos ralos, barulhos de borbulhas e mau cheiro saindo das aberturas (principalmente nos ralos e nas pias).
- As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas.
- O fornecimento de água encanada pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente à área locada.

05

Sistema de Climatização:

- Salas administrativas e estoque almoxarifado climatizado: dotadas de equipamentos do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado;
- Sala de descanso dos terceirizados: dotadas de equipamentos do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado;
- Estoque da central de abastecimento farmacêutico - CAF: dotadas de equipamentos do tipo split com tecnologia inverter os quais devem ter dimensionamento calculado por profissional habilitado adequado ao volume e as características técnicas do ambiente e aos materiais estocados.
- Sala de Armazenamento e Controle da rede de frio: com sistema de climatização duplo dotadas de equipamentos do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado.
- Sala de recebimento e inspeção da rede de frio: com equipamento do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado;
- Sala de distribuição da rede de frio: com equipamento do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado.
- Possuir tubulações de drenos adequados aos equipamentos.

Salas administrativas: dotadas de equipamentos do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado;

Sala de descanso dos terceirizados: dotadas de equipamentos do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado;

Estoque da central de abastecimento farmacêutico - CAF: dotadas de equipamentos do tipo split com tecnologia inverter os quais devem ter dimensionamento calculado por profissional habilitado adequado ao volume e as características técnicas do ambiente e aos materiais estocados.

	<p>Sala de Armazenamento e Controle da rede de frio: com sistema de climatização duplo dotadas de equipamentos do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado.</p> <p>Sala de recebimento e inspeção da rede de frio: com equipamento do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado;</p> <p>Sala de distribuição da rede de frio: com equipamento do tipo split com tecnologia inverter e com capacidade mínima de 1000 BTU's por metro quadrado ou conforme projeto contendo cálculo específico realizado por profissional habilitado.</p>
06	<p>Sistema de Monitoramento e Segurança:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Circuito de monitoramento de câmeras com alta resolução com acesso remoto, compreendendo a captação e armazenamento de imagens das áreas comuns, circulações e áreas externas, sistema de monitoramento de segurança (Monitores, cerca elétrica, alarme e concertina) devidamente instalados;
07	<p>Prevenção e combate a incêndio e pânico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes, entre outros, de acordo o Projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico (PPCIP/PPCI) elaborado pelo profissional responsável. • O imóvel deve possuir luzes de emergência; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios. • Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel; • Caso não sejam necessárias alterações no projeto original da edificação, o promitente locador deverá emitir o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros Militar (CLCB) atualizado, antes da ocupação do imóvel pelo Dsei-LRR;
08	<p>Estrutura da edificação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A estrutura da edificação deve estar de acordo com o projeto estrutural atendendo as normas, bem como dimensionamento e detalhamento dos elementos (vigas, pilares, lajes, fundações) que garantam a segurança, estabilidade e durabilidade da edificação. • O imóvel deve estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura; • Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural.
09	<p>Paredes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Divisões dos ambientes devem ser em alvenaria ou drywall. Não serão aceitas divisórias comuns tipo divilux em virtude da impossibilidade de fixação adequada das infraestruturas necessárias (instalações elétricas, rede lógica e telefônica, por exemplo), devido ao conforto térmico e acústico e a sua durabilidade.

	<ul style="list-style-type: none"> • As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser revestido ou pintura com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada.
10	<p>Forro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Todos os ambientes deverão possuir forros de gesso acartonado, PVC (exceto Sala de Armazenamento e Controle da rede de frio) ou laje rebocada e pintada em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
11	<p>Piso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piso dos ambientes internos deve ser, preferencialmente, em porcelanato ou cerâmica PEI V classe A de primeira linha (resistência alta) ou superior de cor clara, capaz de resistir a grande tráfego de pessoas; • Piso dos ambientes de carga e descarga (recepção de insumos e expedição) e de estoque (climatizado e não climatizado) deve ser em concreto armado com acabamento liso e dotado de pintura epóxi com cor clara e deverão possuir resistência mecânica à armazenagem e transporte de carga. • O piso da Sala de distribuição da Sala de Armazenamento e Controle da rede de frio deve ser em porcelanato ou cerâmica PEI V classe A de primeira linha rejuntado com juntas finas e utilizando epóxi cor clara. • Poderão também ser do tipo elevado, de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações. • As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade. • Piso dos ambientes externos podem ser em concreto com acabamento liso e deverão possuir resistência mecânica necessária
12	<p>Pintura:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nas áreas de estocagem, carga e descargas da CAF as paredes devem ser pintadas com tinta epóxi cor clara até a altura mínima de 2,0m. • A Sala de distribuição da Sala de Armazenamento e Controle da rede de frio deverão ser emassadas e pintadas com tinta epóxi cor clara, inclusive o forro, devido ao processo de lavagem terminal periódica. • As demais áreas de pintura do imóvel devem utilizar tinta acrílica cor clara lavável com emassamento compatível. • Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas, e com pintura nova e de boa qualidade.
13	<p>Iluminação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O imóvel deve apresentar iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas. • A iluminação artificial deve atender as normas de acordo com o Projeto de Iluminação ou Luminotécnico conforme a exigência de cada ambiente.
	<p>Pé direito:</p>

14	<ul style="list-style-type: none"> • Pé direito das áreas administrativas devem ser de cerca de 3,0m. • Pé direito da área de armazenagem da CAF e estoque SESANI deve ser de cerca de 6,0 m para permitir o uso de prateleiras porta pallets com bandejas.
15	<p>Esquadrias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • As salas administrativas devem possuir janelas para permitir a iluminação natural e a circulação de ar. • Janelas e portas, com função de abertura e fechamento, devem apresentar perfeito funcionamento, deslizando com facilidade, sem ruídos e sem apresentar emperramentos. Estas não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros • Na ausência de janelas e/ou aberturas para renovação de ar natural, possuir dispositivos de renovação de ar forçada, conforme NBR 16401; <p>As janelas e portas, com função de abertura e fechamento, devem apresentar perfeito funcionamento, deslizando com facilidade, sem ruídos e sem emperramentos. Não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, ausência de ferragens, trincas em vidros ou quaisquer outras avarias.</p> <ul style="list-style-type: none"> • As salas administrativas devem possuir janelas que permitam a iluminação natural e a adequada circulação de ar. • Na ausência de janelas e/ou aberturas que possibilitem a renovação de ar natural, deverão ser previstos dispositivos de ventilação mecânica (renovação de ar forçada), em conformidade com a ABNT NBR 16401. • As esquadrias devem estar em perfeito estado de conservação e funcionamento.
16	<p>Especificações complementares:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, ou seja, além do piso térreo, passa a ser obrigatória disponibilização de elevador de acessibilidade para deficientes, mobilidade reduzida e idosos e dispor de escada externa para saída de emergência, conforme legislação e movimentação de cargas; • Elevadores, caso houver, devem estar em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico. • Dispor de cozinha equipada com pia, torneira, tomadas de energia de 110 Volts e 220 Volts espaço para geladeira, forno de micro-ondas. Observação: Todos os equipamentos e eletrodomésticos da COPA, deste Dsei Leste de Roraima. • O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do município de Boa vista – Roraima e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso. • A área externa deve ser seca, livre de risco de inundação, deslizamentos e infestações de térmitas. Possuir limites laterais e fundos murados. • O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário, inclusive a reserva para combate à incêndio (caso necessário) de acordo com o projeto aprovado junto aos Bombeiros. • Estacionamento(s) adequado(s) às normas da Prefeitura Municipal de Boa Vista e NBR 9050. • O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

- O imóvel deve ser atendido por serviços de transporte coletivo a, no máximo, 500 metros de distância.
- Deverá ser fornecido documentação e Projeto Arquitetônico, Projeto de Instalações Hidráulicas, Projeto de Instalações Sanitárias, Projeto de Instalações Elétricas, Lógica e Telefônica, Projeto Estrutural, Projeto de Combate à Incêndio e Projeto de Proteção contra Descargas Atmosféricas - PDA em conformidade com a legislação vigente.

Documentação:

- Deverá ser fornecido documentação Tais como Projetos tipo "as built" e demais documentações correlatas:
 - Projeto Arquitetônico (inclusive RRT ou ART de Projeto e RRT ou ART de Execução);
 - Projeto de Instalações Hidráulicas (inclusive RRT ou ART de Projeto e RRT ou ART de Execução);
 - Projeto de Instalações Sanitárias (inclusive RRT ou ART de Projeto e RRT ou ART de Execução);
 - Projeto de Instalações Elétricas (inclusive RRT ou ART de Projeto e RRT ou ART de Execução);
 - Projeto Estrutural (inclusive ART de Projeto e ART de Execução);
 - Projeto de Combate à Incêndio (inclusive ART de Projeto e ART de Execução);
 - Projeto de Proteção contra Descargas Atmosféricas - PDA (inclusive ART de Projeto e ART de Execução);
 - Ademais todos os documentos de aprovações perante os Órgãos Fiscalizadores.
- Possuir habite-se e documentos de regularidade do imóvel.

17

OPÇÃO 1:

Locação de um único imóvel que atenda toda a demanda do DSEI/LRR, conforme a demanda da **Análise 1, Análise 2 e Análise 3:**

Opção 1		
AMBIENTE	ÁREA EM M² com pé direito duplo	ÁREA EM M² com pé direito simples
Sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima - DSEI/LRR	1.279,85	1.279,85
Central de abastecimento Farmacêutico - CAF	725,60	1.225,60
Central de Rede de Frio - CRF	154,60	154,60
Abrigo de resíduo sólidos e serviços de saúde	26,00	26,00
Almoxarifado e Patrimônio	475,10	725,10
ÁREA TOTAL	2.661,15	3.411,15

OPÇÃO 2:

. Locação de um único imóvel que atenda toda a demanda do DSEI/LRR, conforme a demanda da **Análise 2 e Análise 3:**

Opção 2			
	AMBIENTE	ÁREA EM M ² com pé direito duplo	ÁREA EM M ² com pé direito simples
Imóvel 1	Central de abastecimento Farmacêutico - CAF	725,60	1.225,60
	Central de Rede de Frio CRF	154,60	154,60
	Abrigo de resíduo sólidos e serviços de saúde	26,00	26,00
	Almoxarifado e Patrimônio	475,10	725,10
	ÁREA TOTAL	1.381,30	2.131,30

13.15.1 Observação: A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características.

3.12 Especificações complementares:

3.11.2 **OBSERVAÇÃO:** As especificações mínimas descritas no presente Estudo Técnico Preliminar não limitam a oferta de propostas mais vantajosas à Administração pelos interessados.

3.13 DAS ADAPTAÇÕES RELATIVAS À PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO

3.13.1 Na futura edificação locada, caso a edificação não atenda de pronto às exigências relativas ao combate e prevenção de incêndio e pânico segue a sistemática para adaptações necessárias:

a) Apresentação de projeto de adaptações pela CONTRATADA com a apresentação do protocolo de entrada no Corpo de Bombeiros (120 dias corridos);

b) Aprovação por parte da Equipe Técnica do Dsei Leste de Roraima e;

c) **Realização das adaptações pela CONTRATADA no prazo de até 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da apresentação dos layouts pelo DSEI-LRR, podendo ser prorrogado, justificadamente, por igual período, mediante autorização do DSEI-LRR.**

3.13.2 O não cumprimento dos dispositivos ou prazos mencionados poderão levar a desqualificação da empresa, bem como a multa no valor de até 01 (um) aluguel previstos na proposta de preços da empresa vencedora.

3.13.3 Ressalta-se que todos os custos desta e das outras adaptações deverão ser considerados na proposta de preços das interessadas

3.14 DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E LÓGICA

3.14.1 O imóvel deverá ter um sistema de aterramento eficiente indicado para proteção de equipamentos elétricos /eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica e deverão ser interligados a malha de aterramento do sistema de proteção de descarga atmosférica.

3.14.2 Para a rede lógica devem atender as necessidades do Dsei/LRR e que estejam de acordo com as leis e as recomendações da NBR 5410/04 e 5419/15, a parte passiva da rede de lógica deverá ser fornecida e instalada pela

CONTRATADA/LOCADOR, inclusive o fornecimento Rack completo contendo todos os componentes necessários ao funcionamento da rede lógica (switch, patch painel, nobreak e etc).

3.14.3 Os Pontos lógicos devem ser distribuídos da seguinte forma:

3.14.4 A Rede de cabeamento estruturado CAT6 deverá ser entregue toda certificada e com todos os equipamentos como espelhos duplos, tomadas macho, tomadas fêmea todos conectorizados e identificados.

3.14.5 Todo o cabeamento deverá estar acomodado dentro das respectivas tubulações (canaleta rodapé, eletrodutos e eletrocalhas).

3.14.6 Deverá ser previsto os adapter cable e os patch cable necessários para ativação dos pontos de acordo com a categoria. A rede deverá ser identificada com a numeração dos pontos existentes e deverão seguir uma numeração única e sequencial, conforme metodologia do projeto executivo a ser apresentado pelo Proprietário/CONTRATADO.

3.14.7 O Projeto de execução Rede deverá ser acompanhado por técnicos do Dsei/LRR , a fim de que no final seja realizado o aceite do serviço.

3.14.8 A sistemática para estas adaptações será a seguinte:

a) Apresentação de projeto de adaptações pela CONTRATADA com a apresentação do protocolo de entrada no Corpo de Bombeiros (120 cento e vinte dias corridos);

b) Aprovação por parte da Equipe Técnica do Dsei Leste de Roraima e;

c) realização das adaptações pela CONTRATADA em até 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da apresentação dos layouts pelo Dsei/LRR, prorrogável justificadamente, por igual período

3.14.8.1 O não cumprimento dos dispositivos ou prazos mencionados poderão levar a desqualificação da empresa, bem como a multa no valor de até 01 (um) aluguel previstos na proposta de preços da empresa vencedora.

3.14.8.2 Ressalta-se que todos os custos desta e das outras adaptações deverão ser considerados na proposta de preços das interessadas

3.15 DA CLIMATIZAÇÃO

3.15.1 Como existem dois sistemas de climatização com diferenças relevantes (sistemas por meio de vários splits e sistemas centrais), o Dsei/LRRestabelecerá duas maneiras distintas para tratar ambos os sistemas

- No caso das edificações com sistemas centrais (self, VRF, chiller, splits Hi Wall, etc.) a contratada deverá, caso necessário, realocar dutos e evaporadores garantindo boa climatização dos ambientes que o Dsei Leste de Roraima demandar.
- As edificações que se utilizam de vários climatizadores separados (splits) o dsei leste de Roraima demandará que a CONTRATADA realize a instalação das tubulações de cobre e dreno dos condicionadores de ar, e forneça os equipamentos de condicionamento de ar do tipo Splits Hi Wall dual Inverter.
- Ou seja, caberá a contratada toda a instalação primária (tubulações, elétrica e isolamentos), bem como o fornecimento, instalação e manutenção dos tipo Splits Hi Wall dual Inverter

3.15.2 A sistemática para estas adaptações será a seguinte

a) Apresentação de projeto de adaptações pela CONTRATADA com a apresentação do protocolo de entrada no Corpo de Bombeiros (**120 cento e vinte dias corridos**);

b) Aprovação por parte da Equipe Técnica do Dsei/LRR e;

c) realização das adaptações pela CONTRATADA em até **120 (cento e vinte) dias** corridos a contar da apresentação dos layouts pelo Dsei, prorrogável justificadamente, por igual período.

3.15.3 O não cumprimento dos dispositivos ou prazos mencionados poderão levar a desqualificação da empresa, bem como a multa no valor de até 01 (um) aluguel previstos na proposta de preços da empresa vencedora. Ressalta-se que todos os custos desta e das outras adaptações deverão ser considerados na proposta de preços das interessadas.

3.16 DOS FECHAMENTOS E DIVISÕES DAS SALAS

3.16.1 O Dsei Leste de Roraima necessita de uma edificação com a quantidade de salas já estabelecidas e adequadas para suas atividades fins, sendo assim, existe a condicionante de que as salas da edificação serão readequadas, se necessário, ao projeto layout apresentado pelo Dsei LRR, ou seja, dependendo da estrutura da parede (alvenaria, gesso, PVC, divisória "eucatex") a mesma deverá ser demolida pela CONTRATADA para se adequar as necessidades do Dsei Leste de Roraima, com as seguintes dimensões:

4. ANÁLISE 1 - SEDE ADMINISTRATIVA DO DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA LESTE DE RORAIMA - DSEI/LRR:

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL:					
SEDE ADMINISTRATIVA DO DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA LESTE DE RORAIMA:					
Edificação com área construída total mínima de 1500,00 m², que possa ser distribuída da seguinte forma:					
SETOR	QUANTIDADE DE PESSOAS	CRITÉRIO 1	CRITÉRIO 2		ÁREA MÍNIMA AMBIENTE
		ÁREA MÍNIMA	ÁREA POR PESSOA	ÁREA CALCULADA	
GABINETE:					
Recepção;	2	9,00	5,50	11,00	11,00
Assessoria do Gabinete;	6	9,00	5,50	33,00	33,00
Chefia.	1	9,00	5,50	5,50	9,00
SEOFI:					
Sala de técnicos;	3	9,00	5,50	16,50	16,50
Chefia.	1	9,00	5,50	5,50	9,00
SELOG:					
Sala de Técnicos;	12	9,00	5,50	66,00	66,00

Chefia.	2	9,00	5,50	11,00	11,00
PONTO FOCAL (SERH):	1	9,00	5,50	5,50	9,00
CONTROLE SOCIAL:					
Presidência;	2	9,00	5,50	11,00	11,00
Secretaria Executiva;	3	9,00	5,50	16,50	16,50
Assessores Indígenas.	3	9,00	5,50	16,50	16,50
DIASI:					
Recepção;	5	9,00	5,50	27,50	27,50
Chefia;	1	9,00	5,50	5,50	9,00
Núcleo 1 (sala do SIASI);	19	9,00	5,50	104,50	104,50
Núcleo 1 (SIASI imunização);	8	9,00	5,50	44,00	44,00
Núcleo 2;	5	9,00	5,50	27,50	27,50
Núcleo 3;	5	9,00	5,50	27,50	27,50
Núcleo 4;	5	9,00	5,50	27,50	27,50
Núcleo 5	4	9,00	5,50	22,00	22,00
Sala de agendamento;	2	9,00	5,50	11,00	11,00
Sala médico RT;	2	9,00	5,50	11,00	11,00
CIEVS;	3	9,00	5,50	16,50	16,50
Arquivo.	-	-	-	-	12,00

SESANI:					
Recepção;	2	9,00	5,50	11,00	11,00
Chefia;	2	9,00	5,50	11,00	11,00
Área Técnica (engenheiros e técnicos);	26	9,00	5,50	143,00	143,00
Sala dos supervisores e fiscais de contrato;	14	9,00	5,50	77,00	77,00
Depósito.	–	–	–	–	12,00
TRANSPORTE:					
Chefia;	1	9,00	5,50	5,50	9,00
Sala de técnicos	7	9,00	5,50	38,50	38,50
Sala dos motoristas.	10	9,00	5,50	55,00	55,00
OUVIDORIA:	2	9,00	5,50	11,00	11,00
PROTOCOLO	1	9,00	5,50	5,50	9,00
RECEPÇÃO;	2	12,00	–	–	12,00
S A L A D E MONITORAMENTO DA QUALIDADE DA ÁGUA:					
Sala de recebimento;	–	5,30	–	–	5,30
Sala de lavagem;	1	3,40	–	–	3,40
Sala de monitoramento;	–	18,20	–	–	18,20
Depósito de insumos.	–	–	–	–	9,00

SALA TÉCNICA PARA O SERVIDOR DE REDE LÓGICA E TELEFÔNICA:	-	-	-	-	9,00
DEPÓSITO DE MATERIAIS DE LIMPEZA - DML:	-	2,00	-	-	2,00
DESCANSO DOS TERCEIRIZADOS:	4	-	5,50	22,00	22,00
REPROGRAFIA:	2	-	5,50	11,00	11,00
BANHEIROS: Masculino e Feminino adaptados para Pessoas com Deficiência - PCD. Devem possuir chuveiros. Dimensões conforme a NBR9050.					
Masculino;*	-	2,55	-	-	10,20
Feminino;*	-	2,55	-	-	10,20
PCD - adaptados para pessoas com Deficiência	-	2,55	-	-	2,55
COPA:	-	5,00	-	-	9,00
REFEITÓRIO:	-	-	-	-	36,00
SALA DE REUNIÃO:	-	12,00	-	-	12,00
ARQUIVO MORTO:	-	-	-	-	12,00
AUDITÓRIO:	-	-	-	-	120,00
LOGÍSTICA DE OPRAÇÕES:					
Sala dos almoxarifes:	2	9,00	5,50	11,00	11,00
Sala para a guarda de insumos e materiais que	-	-	-	-	40,00

serão encaminhados às comunidades indígenas pelas EMSI.				
			ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)**	1.279,85

OBSERVAÇÕES:

* QUATRO UNIDADES

** NÃO INCLUI ÁREAS DE VARANDAS, CIRCULAÇÃO, ÁREAS TÉCNICAS, CASAS DE MÁQUINAS, ÁREA DE ELEVADORES, HALL, ESTACIONAMENTO, SACADAS, CORREDORES E ETC. ESSES AMBIENTES SÃO VARIÁVEIS E DEPENDEM DO LEIAUTE DE CADA EDIFICAÇÃO.

ANÁLISE 2 - CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO-CAF, CENTRAL DE REDE DE FRIO - CRF E ABRIGO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E DE SERVIÇOS DE SAÚDE DO DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA LESTE DE RORAIMA - DSEI/LRR:

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL:

CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO – CAF – FARMÁCIA:

Edificação com área que possa ser distribuída da seguinte forma:

SETOR	QUANTIDADE DE PESSOAS	CRITÉRIO 1	CRITÉRIO 2		ÁREA MÍNIMA AMBIENTE
		ÁREA MÍNIMA	ÁREA POR PESSOA	ÁREA CALCULADA	
P A R T E ADMINISTRATIVA:					
Recepção administrativa.	4	9,00	5,50	22,00	22,00
Sala dos técnicos administrativos.	5	9,00	5,50	27,50	27,50
Sala dos responsáveis técnicos da CAF: com acesso a uma sala reservada para o armazenamento de medicamentos controlados.	3	9,00	5,50	16,50	16,50

BANHEIROS: Masculino e Feminino adaptados para Pessoas com Deficiência - PCD. Devem possuir chuveiros. Dimensões conforme a NBR9050.					
Masculino	–	2,55	–	–	2,55
Feminino	–	2,55	–	–	2,55
Depósito de Materiais de Limpeza - DML: deve possuir tanque.	–	2,00	–	–	2,00
Copa: com bancada e pia.	–	5,00	–	–	5,00
Descanso dos terceirizados	4	9,00	5,50	22,00	22,00
ÁREA DE ARMAZENAGEM:					
Recepção de Insumos: com dois portões de acesso, sendo um de acesso externo à edificação e o outro com acesso ao estoque não climatizado. O portão de acesso a área externa deverá comportar a entrada de caminhões carreta tipo baú sem obstruir as vias de acesso ao imóvel.	–	–	–	–	60,00
Estoque não climatizado: com acesso ao estoque climatizado, a recepção de insumos e a expedição.	–	–	–	–	250,00*

Estoque climatizado: com acesso ao estoque não climatizado.	-	-	-	-	250,00*
Sala de medicamentos controlados: com acesso exclusivo pela sala dos responsáveis técnicos da CAF.	-	-	-	-	8,50
Sala de Termolábeis: com instalação elétrica adequada aos refrigeradores.	-	-	-	-	9,00
Sala para armazenamento de líquidos inflamáveis classe IB: sala para estoque de álcool 70 INPM, álcool 93,8 INPM e álcool gel com volume máximo de 5000 litros, conforme Normas do Corpo de Bombeiros Militar de Roraima CBMRR. Poderá ser externa ao imóvel.	-	-	-	-	18,00
Expedição: com dois portões de acesso, sendo um de acesso externo à edificação e o outro com acesso ao estoque não climatizado. O portão de acesso a área externa deverá comportar a entrada de caminhonetes sem obstruir as vias de acesso ao imóvel ou possuir cobertura externa para proteção contra intempéries.	-	-	-	-	30,00
			ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)**		725,60**

OBSERVAÇÕES:

* ESTA ÁREA MÍNIMA INFORMADA ESTÁ CONDICIONADA A EXISTÊNCIA DE PÉ DIREITO DE APROXIMADAMENTE 6,0 METROS E O USO DE PRATELEIRAS PORTA PALLETS PELA CAF. **EM CASO DE PÉ DIREITO SIMPLES, CERCA DE 3,0 METROS, DEVERÁ SER CONSIDERADO O DOBRO DA ÁREA INFORMADA.**

** NÃO INCLUI ÁREAS DE VARANDAS, CIRCULAÇÃO, ÁREAS TÉCNICAS, CASAS DE MÁQUINAS, ÁREA DE ELEVADORES, HALL, ESTACIONAMENTO, SACADAS, CORREDORES E ETC. ESSES AMBIENTES SÃO VARIÁVEIS E DEPENDEM DO LEIAUTE DE CADA EDIFICAÇÃO.

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL:**CENTRAL DE REDE DE FRIO - CRF:**

Edificação que possa ser distribuída da seguinte forma:

SETOR	QUANTIDADE DE PESSOAS	CRITÉRIO 1	CRITÉRIO 2		ÁREA MÍNIMA AMBIENTE
		ÁREA MÍNIMA	ÁREA POR PESSOA	ÁREA CALCULADA	
P A R T E ADMINISTRATIVA:					
Sala dos técnicos administrativos.	5	9,00	5,50	27,50	27,50
Sala do responsável técnico: com acesso a sala dos técnicos administrativos.	1	10,00*	10,00*	10,00*	10,00
BANHEIROS: Masculino e Feminino adaptados para Pessoas com Deficiência - PCD. Devem possuir chuveiros. Dimensões conforme a NBR9050.	—	—	—	—	—

Masculino	-	2,55	-	-	2,55
Feminino	-	2,55	-	-	2,55
Depósito de Materiais de Limpeza - DML: deve possuir tanque.	-	2,00	-	-	2,00
ÁREA ATRIBUIÇÃO FIM: ARMAZENAGEM E DISTRIBUIÇÃO:					
Sala de recebimento e inspeção: Com acesso ao almoxarifado e a sala de distribuição.	-	-	-	-	30,00
Sala de distribuição: deve conter uma bancada em granito localizada no centro da sala, uma pia inox e um lavatório. Com acesso a sala de armazenamento e controle, a sala de recebimento e inspeção e ao almoxarifado. A área será objeto de limpeza terminal periodicamente, inclusive o forro. Portanto deverão ser utilizados componentes apropriados, pinturas laváveis e as instalações elétricas devem ser aptas ao procedimento de limpeza (tomadas, interruptores e luminárias apropriadas).	-	-	-	-	30,00
Armazenamento e Controle: com instalação elétrica apropriada para as câmaras de					

armazenamento de vacinas e climatização. Com acesso à sala de distribuição. A área será objeto de limpeza terminal periodicamente, inclusive o forro. Portanto deverão ser utilizados componentes apropriados, pinturas laváveis e as instalações elétricas devem ser aptas ao procedimento de limpeza (tomadas, interruptores e luminárias apropriadas).	-	-	-	-	20,00
Almoxarifado: com acesso à sala de recebimento e inspeção e a sala de distribuição.	-	-	-	-	30,00
			ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)**		154,60

OBSERVAÇÕES:

* CONFORME O MANUAL DO PNI.

** NÃO INCLUI ÁREAS DE VARANDAS, CIRCULAÇÃO, ÁREAS TÉCNICAS, CASAS DE MÁQUINAS, ÁREA DE ELEVADORES, HALL, ESTACIONAMENTO, SACADAS, CORREDORES, ABRIGO PARA GRUPO GERADOR E ETC. ESSES AMBIENTES SÃO VARIÁVEIS E DEPENDEM DO LEIAUTE DE CADA EDIFICAÇÃO.

REQUISITOS TÉCNICOS:

Deve atender ao manual de rede de frio do Programa Nacional de Imunizações - PNI;

Deve possuir instalações elétricas individualizadas e com sistema de geração de energia de emergência, exceto banheiros e DML.

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL:

ABRIGO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E SERVIÇOS DE SAÚDE:

Edificação que possa ser distribuída da seguinte forma:

SETOR	QUANTIDADE DE PESSOAS	CRITÉRIO 1	CRITÉRIO 2		ÁREA MÍNIMA AMBIENTE
		ÁREA MÍNIMA	ÁREA POR PESSOA	ÁREA CALCULADA	
ABRIGO DE RESÍDUOS SÓLIDOS DA CAF E CRF:					
Abrigo de resíduos sólidos (Grupo D)	-	-	-	-	10,00
ABRIGO DE RESÍDUOS DE SERVIÇOS DE SAÚDE DO DSEI:					
Abrigo de resíduos de serviço de saúde (Grupo A1, B, E)	-	-	-	-	16,00
			ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)**		26,00

OBSERVAÇÕES:

** NÃO INCLUI ÁREAS DE VARANDAS, CIRCULAÇÃO, ÁREAS TÉCNICAS, CASAS DE MÁQUINAS, ÁREA DE ELEVADORES, HALL, ESTACIONAMENTO, SACADAS, CORREDORES, ABRIGO PARA GRUPO GERADOR E ETC. ESSES AMBIENTES SÃO VARIÁVEIS E DEPENDEM DO LEIAUTE DE CADA EDIFICAÇÃO.

REQUISITOS TÉCNICOS:

Os abrigos devem possuir paredes com revestimento cerâmico na cor clara até altura do forro, ponto hidráulico, ponto de esgoto, portas com sistema de ventilação(tipo veneziana).

ANÁLISE 3 - SETOR DE ALMOXARIFADO E DO DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA LESTE DE RORAIMA - DSEI/LRR:

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL:

ALMOXARIFADO E PATRIMÔNIO:

Edificação com área que possa ser distribuída da seguinte forma:

SETOR	QUANTIDADE DE PESSOAS	CRITÉRIO 1	CRITÉRIO 2		ÁREA MÍNIMA AMBIENTE
		ÁREA MÍNIMA	ÁREA POR PESSOA	ÁREA CALCULADA	
PARTE ADMINISTRATIVA:					
Recepção administrativa	3,00	9,00	5,50	16,50	16,50
Sala administrativa da chefia	1	9,00	5,50	5,50	9,00
Sala dos almoxarifes	5	9,00	5,50	27,50	27,50
BANHEIRO: Masculino e Feminino adaptados para Pessoas com Deficiência - PCD. Devem possuir chuveiros. Dimensões conforme a NBR9050.					
Masculino	-	2,55	-	-	2,55
Feminino	-	2,55	-	-	2,55
Depósito de Materiais de Limpeza - DML: deve possuir tanque.	-	2,00	-	-	2,00
Copa	-	5,00	-	-	5,00
ÁREA DE ARMAZENAGEM - PÉ DIREITO 6,0 METROS:					
Estoque SESANI: para armazenagem insumos e equipamentos do SESANI (Materiais de Construção, Elétricos, Hidrossanitários, Madeiras, Ferramentas, Equipamentos e demais insumos).	-	-	-	-	250,00
ÁREA DE ARMAZENAGEM - PÉ DIREITO 3,0 METROS:					

Estoque Almojarifado: materiais de expediente, limpeza, vasilhames de água, isopor das EMSI.	-	-	-	-	50,00
Estoque patrimônio: mobiliários (mesas, cadeiras, macas, armários) e equipamentos (rádios, baterias, módulos solares, computadores, monitores, freezer, geladeira)	-	-	-	-	100,00
ABRIGO OXIGÊNIO MEDICINAL:					
Estoque Oxigênio: guarda de cilindros de oxigênio medicinal (até 30 cilindros de 10m ³ cheios e 20 vazios) - DEVE ATENDER AS NORMAS DO CBMRR E DEMAIS NORMAS CABÍVEIS	-	-	-	-	10,00
			ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)*		475,10
OBSERVAÇÕES:					
* NÃO INCLUI ÁREAS DE VARANDAS, CIRCULAÇÃO, ÁREAS TÉCNICAS, CASAS DE MÁQUINAS, ÁREA DE ELEVADORES, HALL, ESTACIONAMENTO, SACADAS, CORREDORES E ETC. ESSES AMBIENTES SÃO VARIÁVEIS E DEPENDEM DO LEIAUTE DE CADA EDIFICAÇÃO.					

OPÇÃO 1:

4.2 Locação de um único imóvel que atenda toda a demanda do DSEI/LRR, conforme a demanda da Análise 1, Análise 2 e Análise 3:

Opção 1		
AMBIENTE	ÁREA EM M² com pé direito duplo	ÁREA EM M² com pé direito simples
Sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima - DSEI/LRR	1.279,85	1.279,85
Cental de abastecimento Farmacêutico - CAF	725,60	1.225,60

Central de Rede de Frio - CRF	154,60	154,60
Abrigo de resíduo sólidos e serviços de saúde	26,00	26,00
Almoxarifado e Patrimônio	475,10	725,10
ÁREA TOTAL	2.661,15	3.411,15

4.3. OPÇÃO 2:

Locação de um único imóvel que atenda toda a demanda do DSEI/LRR, conforme a demanda da **Análise 2 e Análise 3**:

Opção 2			
	AMBIENTE	ÁREA EM M² com pé direito duplo	ÁREA EM M² com pé direito simples
Imóvel 2	Central de abastecimento Farmacêutico - CAF	725,60	1.225,60
	Central de Rede de Frio CRF	154,60	154,60
	Abrigo de resíduo sólidos e serviços de saúde	26,00	26,00
	Almoxarifado e Patrimônio	475,10	725,10
	ÁREA TOTAL APROXIMADA	1.381,30	2.131,30

3.17 DAS ADAPTAÇÕES DE ACESSIBILIDADE

3.17.1 É imprescindível para o Dsei Leste de Roraima que a edificação a ser locada, especialmente nos locais destinados a atendimentos ao público, seja do tipo acessível ou adaptada, nos termos das leis e normas vigentes. Caso a edificação não o seja, ela deverá ser adaptada pelo proprietário e o custo desta adaptação deverá ser considerado nos valores dos alugueis que serão pagos pelo Dsei/LRR.

3.17.2 O terreno e construção deverão estar adaptados à NBR 9050/2015 e Lei Federal 10.098/2000. Desde a sua calçada até o ambiente interno, contemplando:

- Escadas acessíveis, rampa com inclinação adequada, ou plataforma elevatória, ou elevador, caso o edifício tenha 1 pavimento ou mais ou desníveis.
- Banheiros acessíveis: uma unidade por pavimento, onde houver ou onde a legislação obriga a ter sanitários. Recomenda-se que a distância a ser percorrida a partir de qualquer ponto da edificação até o sanitário ou banheiro acessível seja de até 50 m.
- Calçadas acessíveis de acordo com a NBR 9050/2015 e lei de padronização de calçadas.
- Piso tátil, corrimão e/ou guarda-corpo adequados, quando houver necessidade.
- Dois por cento das vagas de estacionamento reservados para pessoas com deficiências e cinco por cento reservados para pessoa idosa, de acordo com a Resolução 303 e 304/2008.

3.17.3 O projeto de adaptações passará pelo crivo da Equipe técnica do Dsei /LRR , que poderá aprová-lo ou recusá-lo, a depender de sua aderência às leis e às normas vigentes.

3.17.4 O prazo para a apresentação deste projeto de adequações será de até 120 (cento vinte) dias corridos, contados a partir da apresentação dos projetos arquitetônicos pelo DSEI-LRR, podendo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa e aceite do Dsei /LRR.”

3.17.5 Caso a empresa não cumpra esse prazo ela poderá ser desqualificada e sancionada em até 01 (mês) aluguéis previstos em sua proposta de preços.

3.17.6 Lembrando que não existe acessibilidade parcial, portanto os itens contemplados neste escopo técnico são mínimos, ou seja, o projeto de acessibilidade deverá adequar-se a NBR 9050/2015 por completo.

3.17.7 Considerando que a locação do imóvel será locação com facilities locador deverá oferecer a prestação de serviços de gerenciamento e manutenção, dos seguintes serviços:

- Manutenção predial (elétrica, hidrossanitária, rede lógica e predial);
- Manutenção de sistema de Climatização (central de ar) ;
- Circuito de monitoramento de câmeras com alta resolução com acesso remoto, compreendendo a captação e armazenamento de imagens das áreas comuns, circulações, estoques, recepção de insumos, expedição e áreas de armazenamento e distribuição da rede de frio e áreas externas.

3.18 A escolha do modelo de locação de imóvel na modalidade facilities, com inclusão de serviços de manutenção predial e climatização, para atender às necessidades do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima, fundamenta-se em critérios técnicos, operacionais, jurídicos e econômicos, em consonância com o disposto no art. 3º da Lei nº 14.133/2021 e com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e interesse público.

3.19 A demanda decorre da necessidade de instalação da Sede Administrativa, Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), Central de Rede de Frio (CRF), deve possuir instalações elétricas individualizadas e com sistema de geração de energia de emergência, exceto banheiros e DML , Almoxarifado e Patrimônio, estruturas indispensáveis para garantir o adequado funcionamento do escopo administrativo responsável pelas ações de saúde indígena, em região de características geográficas desafiadoras, com acessos limitados e forte influência de fatores climáticos, como altas temperaturas e elevada umidade.

3.20 Vantagem técnica e operacional

O modelo facilities, que contempla locação integrada à manutenção predial corretiva e preventiva, bem como à manutenção dos sistemas de climatização, apresenta significativa vantagem operacional, ao assegurar condições contínuas de funcionamento, salubridade, conforto térmico e segurança, fatores essenciais para:

- Preservação de medicamentos termolábeis armazenados na CAF e na CRF;
- Conservação de insumos, materiais e equipamentos;
- Adequadas condições de trabalho para os servidores e colaboradores;
- Continuidade dos serviços administrativos e logísticos do DSEI.

3.21 Viabilidade jurídica

3.21.1. A locação obedecerá a:

3.21.1.1 o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.21.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.21.2.1 as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.21.2.2 o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos; e

3.21.3 a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

3.21.4 O modelo facilities está alinhado aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, gestão por resultados e mitigação de riscos, permitindo à Administração concentrar-se em suas atividades finalísticas, ao passo que transfere ao contratado a responsabilidade pela infraestrutura física e sua adequada conservação.

3.21.5 Além disso, a contratação desse modelo reduz a necessidade de múltiplos contratos acessórios (manutenção predial, climatização, reparos emergenciais), evitando fragmentação contratual, complexidade administrativa, sobreposição de responsabilidades e potenciais conflitos de execução.

3.22. Conclusão

3.22.1 Diante do exposto, resta demonstrado que a escolha do modelo de locação facilities com manutenção predial e climatização e circuito de monitoramento de câmeras com alta resolução) com acesso remoto, apresenta-se como a solução mais vantajosa, eficiente, segura e, economicamente, viável, garantindo as adequadas execuções das ações de saúde indígena no âmbito do DSEI Leste de Roraima, assegurando a continuidade dos serviços públicos essenciais, em conformidade com os princípios da Administração Pública.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Contratação de Recursos Logísticos - SELOG/LRR	JOICIRENE TRAJANO RODRIGUES DE MENEZES

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1 Consiste na locação de um imóvel localizado em zona urbana, o imóvel deverá estar localizado em área estratégica, com infraestrutura urbana completa composta por rede de esgoto, asfalto, água tratada, telefone, iluminação pública e coleta regular de lixo.

5.2 A locação a ser contratada deverá atender às necessidades para instalação da Sede Administrativa , Central de Abastecimento Farmacêutico, Almoxarifado e Patrimônio do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima, e apresentar área de quantidade **ÁREA ÚTIL mínima necessária** para a sede administrativa do DSEI /LRR é de aproximadamente **3.400 m² a 3.600m²** .

5.3 Esta área não contempla às áreas de circulações, acessos, halls, shafts, áreas técnicas, casas de máquinas, áreas de elevadores, sacadas, estacionamentos, varandas ou outras áreas características do leiaute de cada edificação. Portanto, **a área construída total do imóvel será superior à área útil informada. Sendo assim, estima-se uma área construída de 1.500,00m²**, pelo histórico de edificações já utilizadas pelo do DSEI/LRR.

5.4 As manutenções preventivas e corretivas de equipamentos de climatização devem ficar a cargo do locador /empresa/contratada, considerando que são requisitos essenciais de habitabilidade.

5.4.1 Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação do proprietário, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador/empresa /contratada.

5.5 Deverá manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

- 5.6 Deverá pagar tributos que venham a recair sobre o IMÓVEL locado, durante todo o período de vigência do contrato, cujos valores já estarão incluídos no preço do aluguel pactuado;
- 5.7 O edifício deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Roraima, bem como apresentar o respectivo Habite-se.
- 5.8 Deve ser em local de fácil acesso, próximo a pontos de ônibus;
- 5.9 Deve possibilitar o trabalho diário e ininterrupto, sem impedimento de acesso em horários alternativos;
- 5.10 Deve possibilitar o atendimento do público interno e externo como um todo, sem qualquer barreira que impeça pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida de acessarem o DSEI/LRR;
- 5.11 A empresa/contratada deverá realizar as manutenções que se fazem necessárias (climatização, iluminação, etc) em um prazo de até 24 horas, salvo justificativa da impossibilidade;
- 5.12. Para o dimensionamento das áreas de armazenamento, recepção de insumos e expedição da Central de abastecimento farmacêutico-(CAF) foi considerado o histórico da demanda CAF/LRR, especialmente no que se refere à necessidade de espaço para a adequada estocagem dos insumos." de necessidade de espaço para a estocagem dos insumos.
- 5.13. Para as áreas da rede de frio foram utilizadas as informações contidas no Manual do Programa Nacional de Imunizações do Ministério da Saúde, 5ª edição - 2017.
- 5.14 Para as áreas de armazenagem do almoxarifado e do setor de patrimônio, foi considerado o histórico da SEPAT /LRR quanto à necessidade de espaço destinado à estocagem dos insumos
- 5.15. **A quantidade total de área útil mínima necessária a CAF é de aproximadamente 725,60m².**
- 5.15.1. Esta área não contempla às áreas de circulações, acessos, halls, shafts, áreas técnicas, casas de máquinas, áreas de elevadores, sacadas, estacionamentos, varandas ou outras áreas características do leiaute de cada edificação. Portanto, a área construída total dos imóveis serão superiores às áreas informadas.
- 5.15.2 Caso a área de armazenamento possua de pé direito simples, cerca de 3,0 metros, deverá ser considerada o dobro da área informada, portanto a quantidade total de **área útil mínima necessária a CAF seria de 1.225,60m².**
- 5.16. **A quantidade total de área útil mínima necessária a Rede de Frio é de de aproximadamente 154,60m².**
- 5.16.1. Esta área não contempla às áreas de circulações, acessos, halls, shafts, áreas técnicas, casas de máquinas, áreas de elevadores, sacadas, estacionamentos, varandas, abrigo para grupo gerador ou outras áreas características do leiaute de cada edificação. Portanto, a área construída total dos imóveis serão superiores às áreas informadas.
- 5.16.2. **A quantidade total de área útil mínima necessária ao Abrigo de resíduos sólidos e de serviços de saúde é de aproximadamente 26,00 m².**
- 5.12.3. **A quantidade total de área útil mínima necessária ao Almoxarifado e Patrimônio é aproximadamente de 745,10m².**
- 5.12.4. Esta área não contempla às áreas de circulações, acessos, halls, shafts, áreas técnicas, casas de máquinas, áreas de elevadores, sacadas, estacionamentos, varandas ou outras áreas características do leiaute de cada edificação. Portanto, a área construída total do imóvel será superior às áreas informadas.
- 5.12.5. Em caso de atendimento parcial às especificações técnicas acima elencadas, sugere-se que seja incluída a possibilidade de fornecimento de prazo de até 120 dias para a adequação do imóvel, tendo em vista as especificidades principalmente da CAF e da Rede de Frio.

Locação de um único imóvel que atenda toda a demanda do DSEI/LRR, conforme a demanda da Análise 1, Análise 2 e Análise 3:

Opção 1		
AMBIENTE	ÁREA EM M² com pé direito duplo aproximadamente	ÁREA EM M² com pé direito simples aproximadamente
Sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima - DSEI/LRR	1.279,85	1.279,85
Central de abastecimento Farmacêutico - CAF	725,60	1.225,60
Central de Rede de Frio - CRF	154,60	154,60
Abrigo de resíduo sólidos e serviços de saúde	26,00	26,00
Almoxarifado e Patrimônio	475,10	725,10
ÁREA TOTAL	2.661,15	3.411,15

5.13 Contratar e pagar o prêmio de seguro complementar para o imóvel, contra incêndio no prazo de até 30 dias da publicação do contrato, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação ao Dsei/LRR, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação.

5.14 Documentos necessários para locação do imóvel:

PESSOA FÍSICA	PESSOA JURÍDICA
Certidão Negativa do IPTU	Certidão Negativa do IPTU
Certidão Negativa da Fazenda Nacional	Certidão Negativa da Fazenda Nacional.
Certidão Negativa da Fazenda Estadual	Certidão Negativa da Fazenda Estadual
Certidão Negativa de Tributos Municipais	Certidão Negativa de Tributos Municipais
Não se aplica	Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS e FGTS
Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal	Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal
Certidão Negativa Trabalhista	Certidão Negativa Trabalhista.
Certidão Negativa do Cartório de Protesto	Certidão Negativa do Cartório de Protesto
Certidão de Inteiro Teor, comprovando matrícula do terreno – Cartório de Imóveis e Prefeitura Municipal de Boa Vista - Roraima	Certidão de Inteiro Teor, comprovando matrícula do terreno – Cartório de Imóveis e Prefeitura Municipal de Boa Vista - Roraima
Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel e/ou Projeto arquitetônico (plantas baixas, cortes longitudinal e transversal) em pen drive ou dispositivo semelhante, em formato dwg ou rvt.	Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel e/ou Projeto arquitetônico (plantas baixas, cortes longitudinal e transversal) em pen drive ou dispositivo semelhante, em formato dwg ou rvt.
Título ou documento que comprove propriedade ou posse mansa e pacífica do imóvel	Título ou documento que comprove propriedade ou posse mansa e pacífica do imóvel
Certidão de nada consta da CAERR e na	Certidão de nada consta da CAERR e na

Roraima Energia (caso haja poço artesiano, fazer declaração)	Roraima Energia (caso haja poço artesiano, fazer declaração)
RG, CPF e Certidão de casamento (se houver)	Contrato social e CNPJ e aditivos da empresa
Laudo de Segurança expedido pelo Corpo de Bombeiros do exercício vigente	Laudo de Segurança expedido pelo Corpo de Bombeiros do exercício vigente
Caso haja representante legal, apresentar procuração devidamente autenticada em cartório, e habilitação jurídica do representante	Caso haja representante legal, apresentar procuração devidamente autenticada em cartório, e habilitação jurídica do representante.
Laudo detalhado emitido por engenheiro civil, da edificação referente às condições estruturais (paredes, pisos, instalações elétricas e cobertura), em específico do telhado.	Laudo detalhado emitido por engenheiro civil, da edificação referente às condições estruturais (paredes, pisos, instalações elétricas e cobertura), em específico do telhado
Laudo de Vistoria Elétrica, assinado por engenheiro elétrico	Laudo de Vistoria Elétrica, assinado por engenheiro elétrico
Projeto de Segurança contra Pânico e Incêndio	Projeto de Segurança contra Pânico e Incêndio
Não se aplica	Contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso
Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e devidamente adequado às necessidades deste Dsei Leste de Roraima, assim como atestando que o imóvel não apresenta qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;	Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e devidamente adequado às necessidades deste Dsei Leste de Roraima, assim como atestando que o imóvel não apresenta qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;
Não se aplica	Balanço Patrimonial dos dois últimos exercícios
Não se aplica	Certidão Negativa de Falência ou Concordata
Não se aplica	Declaração de que não emprega menor
Não se aplica	Cadastro Nacional de empresas Inidôneas e Suspensas – (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) da Controladoria Geral da União
Não se aplica	Certidão de Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa, Inelegibilidade e Inidoneidade
Carta de “Habite-se	Carta de “Habite-se”

5.15 Para a locação do imóvel, a empresa/locadora/fornecedora, deverá apresentar também as seguintes informações

- Endereço com localização de zoneamento;
- E-mail para comunicação entre o locador e o locatário;
- Telefone; Número de Pavimentos;
- Descrição detalhada do imóvel/espaco físico, área útil construída e instalações existentes;
- Fotos de todos os ambientes do imóvel;
- Informação acerca de disponibilidade de vagas de estacionamento;
- Informações sobre o sistema de transportes públicos;
- Preço da locação por m² de área construída;
- Informações sobre a existência de equipamentos de prevenção contra incêndio compatíveis com a área do imóvel/espaco/físico de acordo com a ABNT;

5.16 Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço como requisito para celebração do contrato.

5.17 Em consonância com a legislação e normas que regulam a contratação e visando aumento da qualidade dos resultados do serviço e da produtividade atualmente praticada e racionalização e eficácia da gestão e fiscalização contratual, consideram os seguintes requisitos básicos:

a) execução do serviço com observância das melhores e mais modernas e adequadas metodologias, tecnologias e insumos, observando, no mínimo, as atividades, periodicidades e frequências necessária;

b) para os serviços de manutenção de sistemas de climatização e manutenção predial, a execução dos serviços será por demanda, portanto, não há a exigência dos empregados alocados na execução dos serviços fique à disposição em tempo integral na edificação;

c) No encerramento do contrato, a CONTRATADA deverá observar a necessidade de transição gradual e a transferência de conhecimento para a equipe de gestão e fiscalização do contrato, incluindo a disponibilização das informações e dados durante a vigência do contrato.

- A CONTRATADA deverá prestar esclarecimentos a dúvidas da equipe de gestão e fiscalização do contrato para apoiar a gestão e fiscalização contratual, por até 90 (noventa) dias após o encerramento do contrato.
- Fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias úteis do encerramento do contrato para que a contratada realize a transferência dos arquivos, dados, informações, disponibilização de acessos a equipe de gestão e fiscalização da CONTRATANTE.

6. Levantamento de Mercado

6.0 A pesquisa de mercado para a locação do imóvel destinado ao Distrito Sanitário Indígena Leste de Roraima, será realizada mediante a abertura de Chamamento Público. Esta metodologia é adotada como forma de garantir a observância dos princípios da publicidade, isonomia e da busca pela maior vantajosidade para a Administração Pública, conforme determina a legislação federal.

6.1 Fundamentação Legal

O procedimento de locação de imóveis pela Administração Pública Federal deve ser, como regra geral, precedido de licitação, ressalvada a hipótese de contratação por inexigibilidade. A utilização do Chamamento Público, neste caso, encontra amparo nos seguintes dispositivos:

1. O Art. 51 estabelece a regra da licitação prévia para a locação de imóveis, exigindo avaliação prévia.
 - O Art. 74, inciso V, e seu § 5º tratam da inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem sua escolha necessária. O Chamamento Público é o instrumento que precede esta decisão.
2. Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022 (Locação de Imóveis na APF):
 - O Art. 10 da IN nº 103/2022 estabelece, de forma categórica, que: "Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP"

6.2 Vantajosidade e Transparência

A opção pelo Chamamento Público, como fase de prospecção de mercado, é a abordagem mais adequada para a contratação, pois permite:

- Ampliar a Competitividade: Ao dar publicidade à necessidade da Administração, atraindo-se o maior número possível de proprietários e imobiliárias, fomentando a competição e, conseqüentemente, a obtenção de um preço de aluguel mais competitivo e vantajoso.
- Mitigar Riscos na Contratação Direta: O Chamamento Público visa afastar a contratação direta por inobservância da competitividade. Apenas se houver, comprovadamente, a apresentação de um único imóvel

apto a atender as exigências singulares definidas neste ETP — demonstrando-se inviável a competição — será avaliada a hipótese de Inexigibilidade (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021), desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.

- Comprovar a Pesquisa de Mercado: As propostas de locação obtidas por meio do Chamamento Público servirão de parâmetro balizador para a avaliação de preços e características, consolidando o critério de vantajosidade econômica e técnica para a Administração.

6.3 Em suma, o Chamamento Público é a ferramenta legal e eficiente para garantir que o processo de locação do imóvel do Dsei/LRR seja o mais transparente e econômico possível, selecionando, ao final, o imóvel que melhor satisfaça as necessidades descritas neste Estudo Técnico Preliminar.

7. Descrição da solução como um todo

7.1 DO SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

7.1.1 Da Execução

7.1.1.1 A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação pelo setor responsável.

- A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;
- No Laudo de Avaliação constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

7.2.2 Do Recebimento

7.2.2.1 O responsável pelo recebimento do imóvel, deverá atestar a sua qualidade, devendo rejeitar o que esteja em desacordo com o especificado neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) .

7.2.2.2 O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.

7.2.2.3 O recebimento provisório se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel;

7.2.2.4 O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório; 7.2.2.5 Se, após o recebimento provisório, constatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.

7.2.2.6 O contratado será obrigado a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços ou materiais que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no ETP, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.

7.2.2.7 O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 15 (quinze) dias contados da notificação do fornecedor.

7.2.2.8 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

7.2.3 Entrega Parcial do Imóvel:

7.2.3.1. A Administração poderá, a seu **exclusivo critério** e conforme sua conveniência administrativa, aceitar a entrega parcial do imóvel, desde que a área disponibilizada apresente condições plenas e imediatas de uso, segurança, habitabilidade, acessibilidade, funcionamento das instalações essenciais e conformidade com todas as especificações técnicas previstas neste Edital e seus anexos.

7.2.3.2. A entrega parcial não constitui obrigação da Administração, nem implica aceitação tácita de pendências, irregularidades, vícios construtivos ou descumprimento das exigências estabelecidas para a contratação.

7.2.3.3. A licitante vencedora deverá apresentar cronograma detalhado para conclusão das áreas remanescentes, observando rigorosamente o prazo final estabelecido no Termo de Referência, permanecendo responsável pela integral conclusão do imóvel dentro do período definido pela Administração.

7.2.3.4. O recebimento parcial somente ocorrerá após vistoria e manifestação formal da fiscalização/designado pela Administração, mediante emissão de Termo de Recebimento Parcial, podendo ser recusadas as áreas que não atendam integralmente aos requisitos mínimos estabelecidos.

7.2.4 Os pagamentos eventualmente devidos poderão ocorrer de forma proporcional à área efetivamente entregue, vistoriada e aprovada pela Administração, desde que a entrega parcial esteja prevista no cronograma aprovado e não ultrapasse o prazo final estabelecido no Termo de Referência para conclusão integral do imóvel.

7.2.5 A Administração poderá suspender pagamentos, rejeitar áreas entregues parcialmente ou determinar correções, sem qualquer ônus adicional, sempre que constatadas inconformidades técnicas, estruturais, operacionais, de segurança ou descumprimento do cronograma pactuado.

7.2.6 O recebimento parcial não afasta a responsabilidade integral da contratada pela conclusão total do imóvel no prazo estabelecido, nem impede a aplicação das penalidades administrativas, retenções, glosas ou demais sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e neste estudo técnico preliminar.

7.2.7. A Administração poderá, a seu **exclusivo critério** e conforme sua conveniência administrativa, aceitar a entrega parcial do imóvel, desde que a área disponibilizada apresente condições plenas e imediatas de uso, segurança, habitabilidade, acessibilidade, funcionamento das instalações essenciais e conformidade com todas as especificações técnicas previstas neste estudo.

7.2.8 A entrega parcial não constitui obrigação da Administração, nem implica aceitação tácita de pendências, irregularidades, vícios construtivos ou descumprimento das exigências estabelecidas para a contratação.

7.2.9 A licitante vencedora deverá apresentar cronograma detalhado para conclusão das áreas remanescentes, observando rigorosamente o prazo final estabelecido no Termo de Referência, permanecendo responsável pela integral conclusão do imóvel dentro do período definido pela Administração.

7.2.10 O recebimento parcial somente ocorrerá após vistoria e manifestação formal da fiscalização/designado pela Administração, mediante emissão de Termo de Recebimento Parcial, podendo ser recusadas as áreas que não atendam integralmente aos requisitos mínimos estabelecidos.

7.2.11 Os pagamentos eventualmente devidos poderão ocorrer de forma proporcional à área efetivamente entregue, vistoriada e aprovada pela Administração, desde que a entrega parcial esteja prevista no cronograma aprovado e não ultrapasse o prazo final estabelecido no Termo de Referência para conclusão integral do imóvel.

7.2.12 A Administração poderá suspender pagamentos, rejeitar áreas entregues parcialmente ou determinar correções, sem qualquer ônus adicional, sempre que constatadas inconformidades técnicas, estruturais, operacionais, de segurança ou descumprimento do cronograma pactuado.

7.2.13 O recebimento parcial não afasta a responsabilidade integral da contratada pela conclusão total do imóvel no prazo estabelecido, nem impede a aplicação das penalidades administrativas, retenções, glosas ou demais sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e neste Edital.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1 A solução proposta requer preferencialmente a Locação de um único imóvel que atenda toda a demanda do DSEI /LRR, conforme a demanda da Análise 1, Análise 2 e Análise 3, da **opção 1**, uma unidade predial que abrigue todas as instalações da Locação de imóvel, para instalação da Sede Administrativa, Central de Abastecimento Farmacêutico, Almoxarifado e Patrimônio do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima.

8.2 Em situação da Locação de um único imóvel que atenda toda a demanda do DSEI/LRR, conforme a demanda da Análise 2 e Análise 3, Central de abastecimento Farmacêutico - CAF, Central de Rede de Frio CRF, Abrigo de resíduo sólidos e serviços de saúde, Almoxarifado e Patrimônio, da **opção 2**.

8.3 Ressalta-se que a avaliação dos imóveis cadastrados será realizada pela equipe técnica do DSEI Leste, responsável por verificar se os imóveis apresentados atendem às necessidades institucionais, administrativas e operacionais do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 2.010.000,00

9.1 O valor estimado da contratação dar-se-á por meio de chamamento público, cujo o objetivo é prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

9.2 Por meio do chamamento público o DSEI saberá se existem imóveis que atendem aos interesses do Distrito e qual o valor de mercado praticado atualmente.

9.3 Caso o estudo de leiaute indique que a contratação se dará por contratação direta, o preço será justificado por meio de pesquisa de preços, conforme prescreve o art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, art. 24, inciso VII, da IN 103 /2022 c/c art. 7º da IN 65 /2021.

9.4 Caso contrário, o valor obtido no chamamento será o valor estimado da contratação, que comporá o edital de licitação, **somente se for para para um único prédio que se refere a opção 1**.

9.5 Considerando que o modelo é o de locação com facilities, o edital de chamamento deve contemplar o espaço físico a ser locado e os serviços para a sua operação, manutenção, reforma e Climatização com manutenção. Assim, em caso de necessidade, o imóvel deve passar por processos de reparos e reformas, serviços estes que irão impactar no preço.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10. Não há contratações correlatas ou interdependentes. O objeto desta contratação refere-se exclusivamente à locação de imóvel destinado à instalação da Sede Administrativa, da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), da Central de Rede de Frio (CRF), do Almoxarifado e do setor de Patrimônio do Distrito Sanitário Especial Indígena Leste de Roraima – DSEI/LRR. Ressalta-se que a preferência da Administração é pela contratação da Opção 1, correspondente à locação de um único imóvel que contemple integralmente todas as demandas do DSEI/LRR. Contudo, caso não haja imóvel disponível que atenda plenamente às especificações da Opção 1, poderá ser adotada a Opção 2, conforme condições e critérios descritos no Estudo Técnico Preliminar – ETP.

10.2 Trata-se de uma contratação independente e autônoma, sem relação direta com outras aquisições de bens ou serviços.

10.1. De acordo com os normativos vigentes há 4 métodos para proceder o parcelamento do objeto da licitação:

a) realização de licitações distintas, uma para cada parcela do objeto (parcelamento formal);

b) realização de uma única licitação, com cada parcela do objeto sendo adjudicada em um lote (ou grupo de itens) distinto (parcelamento formal);

c) realização de uma única licitação, com todo o objeto adjudicado a um único licitante, mas havendo permissão para que as licitantes disputem o certame em consórcios (parcelamento material);

d) realização de uma única licitação, com todo o objeto adjudicado a um único licitante, mas havendo permissão para que a licitante vencedora subcontrate uma parte específica do objeto (parcelamento material).

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. Alinhamento aos Planos do Ministério da Saúde. O objeto em análise faz parte dos serviços planejados pelo Serviço de Contratação de Recursos Logísticos - SELOG/LRR.

11.2. Alinhamento a Políticas Públicas.

11.2.1. Importante destacar que dentro do Planejamento Estratégico do Ministério da Saúde não há metas definidas para a área de gestão da Secretária, uma vez que o Ministério da Saúde, atualmente, só monitora as metas definidas no Plano Plurianual - PPA.

11.2.2. A pretensa contratação está alinhada com as metas do Plano Plurianual (PPA). Está prevista no PCA de 2026, sob o Documento Formalização de Demanda 10.2026 Locação, o qual está pendente de aprovação excepcional da autoridade competente, segundo o Decreto nº 10.947/2022.

11.2.3. Reitera-se que a presente contratação também está alinhada à Política Nacional de Atenção dos Povos Indígenas - PNASPI, uma vez que as atividades meio são necessárias para o alcance das atividades finalísticas.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1 A contratação de serviços de facilities oferece uma série de benefícios diretos e indiretos que impactam positivamente tanto a operação do imóvel quanto a experiência dos usuários. A seguir, são apresentados esses benefícios de forma objetiva.

12.3 Eficiência Operacional: A centralização da gestão dos serviços prediais, manutenção, segurança e controle de acesso, garante maior eficiência no funcionamento diário do imóvel. Isso resulta em ambientes mais organizados, seguros e operacionais, sem interrupções ou falhas nos serviços.

12.4 Redução de Custos: Ao agrupar diversos serviços em um único contrato de facilities, é possível obter economia de escala, reduzindo custos administrativos e operacionais. A padronização dos processos e a negociação de contratos unificados também contribuem para a diminuição de gastos.

12.5 Melhoria na Qualidade dos Serviços: A terceirização especializada em facilities garante a prestação de serviços de alta qualidade, por meio de profissionais treinados e sistemas eficientes. Isso reflete diretamente na manutenção do imóvel em condições ideais e na satisfação dos ocupantes.

12.6 Foco no Core Business: Ao delegar a gestão dos serviços operacionais para uma empresa de facilities, a organização pode concentrar seus recursos e esforços em suas atividades principais, sem se preocupar com a administração predial e outros serviços de suporte.

12.7 Conformidade Normativa: A gestão de facilities inclui o acompanhamento e cumprimento das normas de segurança, ambientais e sanitárias, garantindo que o imóvel esteja sempre em conformidade com as exigências legais, como gestão de resíduos e acessibilidade.

12.8 Aumento da Produtividade: A melhoria nas condições do ambiente de trabalho, proporcionada por serviços de facilities, como climatização adequada, e manutenção predial preventiva e corretiva, monitoramento de câmeras com alta resolução (mínimo 1080p) com acesso remoto, resulta em maior bem-estar para os colaboradores, o que se reflete diretamente no aumento da produtividade.

12.9 Sustentabilidade e Eficiência Energética: A gestão integrada dos serviços inclui o monitoramento do consumo de energia, água e recursos naturais, promovendo práticas sustentáveis e gerando economia no uso dessas utilidades. A adoção de soluções ecológicas também melhora a imagem da organização perante o público.

12.10 Valorização do Imóvel: A manutenção contínua e preventiva preserva a integridade física do imóvel e seus equipamentos, prolongando a vida útil da edificação e valorizando o patrimônio ao longo do tempo.

12.11 Redução de Riscos Operacionais: A presença de uma equipe dedicada a identificar e resolver problemas de forma rápida minimiza o risco de falhas ou interrupções nas operações, evitando prejuízos ou danos ao imóvel e aos usuários.

12.12 Satisfação e Bem-Estar dos Ocupantes: A gestão eficiente de serviços como recepção, vigilância e áreas comuns garante um ambiente seguro, agradável e funcional, melhorando a experiência dos ocupantes e visitantes, o que contribui para o aumento da confiança e satisfação.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. A administração deve providenciar as contratações referentes aos serviços necessários para realizar a mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários necessários previamente à celebração do contrato para locação do(s) imóvel(is) de forma adequada com subsídios necessários para alocação de pessoal, segurança e limpeza.

13.2. Não haverá necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

14. Providências a serem Adotadas

14.1 Deverá ser observado a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

14.2 No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307/2002, com suas atualizações deverá observar os termos da Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações posteriores, especialmente as Resoluções CONAMA nº 348 /2004, nº 431/2011, nº 448/2012 e nº 469/2015, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

14.2.1. resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

14.2.2. resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

14.2.3. resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

14.2.4 resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

14.2.5. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

14.3. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

14.3.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

14.3.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da

Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

14.3.3. Nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1 Conforme exposto neste documento e nos demais constantes deste processo, esta equipe de planejamento considera que a contratação ora pretendida é viável uma vez que, se não for contratado, a CAF e demais unidades ficarão sem o devido abrigo, ocasionando efeitos diretos e indiretos nefastos à Administração e aos beneficiários diretos e indiretos.

15.2 Conforme exposto neste documento e nos demais constantes do presente processo, esta equipe de planejamento considera viável a contratação pretendida, tendo em vista que, na sua ausência, a CAF e as demais unidades permanecerão sem o devido abrigo. Tal situação poderá acarretar impactos diretos e indiretos prejudiciais à Administração, bem como aos beneficiários diretos e indiretos.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

A presente contratação mostra-se viável e necessária diante da necessidade de disponibilização de imóvel apto ao funcionamento das atividades administrativas e operacionais da unidade, contemplando infraestrutura adequada, acessibilidade, segurança, conforto e condições técnicas compatíveis com as demandas institucionais.

A opção pela locação do imóvel revela-se mais vantajosa à Administração Pública, considerando a inexistência de imóvel próprio disponível que atenda integralmente às necessidades do órgão, bem como o elevado custo e o prazo prolongado para construção, aquisição ou adaptação de estrutura própria.

A viabilidade da locação também se justifica pela possibilidade de obtenção imediata de imóvel com características compatíveis às exigências operacionais, permitindo continuidade e eficiência na prestação dos serviços públicos, sem interrupções ou prejuízos às atividades finalísticas.

Destaca-se, ainda, que a contratação contempla, no valor global da locação, os serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva, abrangendo instalações civis, elétricas, hidráulicas, rede lógica e telefônica, sistemas de climatização, monitoramento por câmeras em alta resolução com acesso remoto, divisórias e demais estruturas necessárias ao pleno funcionamento do imóvel, incluindo fornecimento de materiais, insumos e peças de reposição, o que contribui para maior economicidade, previsibilidade de custos e eficiência contratual.

Adicionalmente, a solução proporciona maior flexibilidade administrativa, permitindo adequações futuras conforme a evolução das necessidades institucionais, observando os princípios da economicidade, eficiência, continuidade do serviço público e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

17. 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](#).

Despacho: Equipe de planejamento da Contratação

JOICIRENE TRAJANO RODRIGUES

Chefe do Selog



Assinou eletronicamente em 09/06/2026 às 15:54:02.

Despacho: Equipe de Planejamento da Contratação

DJACIR MORAES DE ARAUJO

Chefe do SEPAT

Despacho: Equipe de Planejamento da Contratação

EMANUELLE CORREA LEAL

Chefe da Diasi Substituta