DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - ALTO RIO JURUA

Termo de Referência 20/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
20/2026	257021-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - ALTO RIO JURUA	AQUILA TAYSA ALBUQUERQUE E SILVA	14/07/2026 18:43 (v 0.4)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25032.000756/2026-50

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Jordão/AC**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do **Polo Base Jordão, vinculado ao Distrito Sanitário Especial Indígena (DSEI)**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Objetivo: O objetivo deste termo é a seleção de imóvel urbano adequado para abrigar a infraestrutura física do Polo Base Jordão/AC, assegurando condições dignas, seguras e salubres para o desenvolvimento das atividades técnico-administrativas, logísticas e de suporte direto às equipes de saúde que atuam na assistência às comunidades indígenas da região.

2.2. Justificativa da Necessidade: A contratação se justifica pela essencialidade das ações finalísticas da Secretaria de Saúde Indígena (SESAI). O Polo Base Jordão funciona como o núcleo estratégico de planejamento e execução de saúde em área remota. A atual estrutura física apresenta limitações de espaço e término iminente de vigência contratual, tornando indispensável a mudança para um novo imóvel que comporte o Programa Mínimo de Ambientes exigido para as equipes volantes e o armazenamento seguro de insumos de saúde.

2.3. Interesse Público e Continuidade do Serviço: O município de Jordão/AC caracteriza-se por seu isolamento geográfico e severas restrições de acesso (predominantemente aéreo e fluvial), o que exige que a Administração Pública disponha de uma base física local sólida e regularizada. A interrupção ou a inadequação das instalações do Polo Base impactaria diretamente o envio de equipes médicas e de enfermagem às aldeias, configurando risco de descontinuidade de serviço público essencial e assistencial.

2.4. Alinhamento Normativo: A presente contratação encontra-se alinhada com o Planejamento Institucional e cumpre os requisitos de eficiência preconizados pela Lei nº 14.133/2021 e pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022. O procedimento de Chamamento Público prévio garantirá a ampla competitividade, a transparência e a busca pela proposta mais vantajosa para a União, mitigando riscos de favorecimento e balizando os preços de locação com a realidade do mercado imobiliário local.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel a ser locado para o funcionamento do Polo Base Jordão/AC deverá estar concluído, em condições imediatas de ocupação ou passível de adequações de pequena monta, apresentando plenas condições de segurança, salubridade, estabilidade estrutural e funcionalidade.

3.2. Dos Quantitativos de Área:

- **Área Construída Mínima: 200,00 m², sendo desejável a área aproximada de 219,00 m²;**
- **Área Externa Mínima: 100,00 m², sendo desejável a área aproximada de 209,00 m² (destinada à circulação, manobra de veículos e área técnica).**

3.3. Dos Requisitos Técnicos Gerais e Construtivos:

- **Localização: Perímetro urbano do Município de Jordão/AC, com facilidade de acesso público e logístico durante todo o ano;**
- **Tipologia Construtiva: Alvenaria ou madeira de lei em excelente estado de conservação, estabilidade e habitabilidade;**
- **Sistemas Hidrossanitários e Elétricos: Instalações em perfeito funcionamento, dimensionadas para suportar a carga dos equipamentos de informática e climatização do Polo;**
- **Abastecimento e Energia: Fornecimento regular de energia elétrica e abastecimento contínuo de água potável (via concessionária local ou poço artesiano próprio regularizado);**
- **Conectividade: Viabilidade técnica imediata para instalação de infraestrutura de internet banda larga e telefonia corporativa;**
- **Estacionamento: Garagem ou área coberta exclusiva destinada à proteção e guarda de veículos oficiais da SESAI;**
- **Gestão de Resíduos: Abrigo exclusivo e isolado destinado ao armazenamento temporário de resíduos sólidos de serviços de saúde (RSS), em estrita conformidade com as normas da ANVISA e órgãos ambientais vigentes;**
- **Segurança Estrutural: Inexistência de patologias construtivas (infiltrações, rachaduras estruturais, umidade excessiva) ou localização em áreas de risco geológico e faixas sujeitas a alagamentos sazonais no município.**

3.4. Do Programa Mínimo de Ambientes (Distribuição Espacial):
O imóvel deverá contemplar, no mínimo, a distribuição espacial e as metragens líquidas descritas na tabela abaixo:

Ambiente	Área Mínima Sugerida (m²)	Requisito Operacional Específico
Recepção	18,00	Espaço para acolhimento de usuários e controle de acesso.
Sala da Administração/Gerência	12,00	Ambiente restrito para gestão e reuniões locais.
Sala Administrativa	12,00	Posto de trabalho para a equipe técnica e rotinas internas.
Sala de Enfermagem	12,00	Planejamento de ações de saúde e suporte técnico.
Sala de Armazenamento e Distribuição de Medicamentos	12,00	Ambiente seguro, restrito e com viabilidade de climatização 24h.
Almoxarifado	12,00	Estocagem de materiais de consumo, logística de campo e bens.
Sala de Apoio às Equipes	12,00	Base de transição e organização das equipes volantes (DSEI).
Copa / Cozinha	10,00	Espaço destinado à alimentação de servidores e colaboradores.
Banheiro Masculino	3,00	Instalação sanitária completa para o público masculino.
Banheiro Feminino	3,00	Instalação sanitária completa para o público feminino.
Banheiro Acessível	4,00	Sanitário adaptado nos parâmetros da NBR 9050 (Acessibilidade).

Abrigo para Resíduos	**9,00**	**Área externa isolada para triagem e guarda de resíduos de saúde.**
Garagem	**20,00**	**Vaga coberta para proteção do veículo oficial.**
Área Líquida Mínima dos Ambientes	**141,00**	**Somatório das áreas úteis exclusivas dos cômodos.**

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Apêndice I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o **Polo Base Jordão, vinculado ao Distrito Sanitário Especial Indígena (DSEI)**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2.1Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o **Polo Base Jordão, vinculado ao Distrito Sanitário Especial Indígena (DSEI)** o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

5.3. Critérios de Sustentabilidade

5.3.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e no Plano Diretor de Logística Sustentável do Ministério da Saúde:

5.3.2. Considerando a natureza do objeto – locação tradicional de imóvel para instalação das Unidades Administrativas do Polo Base Jordão – as práticas sustentáveis a serem observadas deverão priorizar o uso racional de recursos naturais, a eficiência energética e o adequado gerenciamento de resíduos, bem como o estímulo à adoção de medidas de acessibilidade e conforto ambiental.

5.3.2.1. Assim, recomenda-se que os imóveis ofertados observem, sempre que possível, as seguintes medidas:

a) utilização de iluminação natural e lâmpadas de alta eficiência energética (LED);

b) disponibilidade de ventilação natural ou sistemas de climatização que contribuam para a redução do consumo de energia;

c) existência de sistemas de captação ou reaproveitamento de águas pluviais, quando viável;

d) instalações elétricas e hidráulicas em condições adequadas de manutenção, prevenindo desperdícios e riscos;

e) áreas externas ou internas com vegetação que contribuam para o conforto térmico e ambiental;

f) uso de materiais e acabamentos que minimizem impactos ambientais e que sejam de fácil manutenção;

g) destinação adequada de resíduos sólidos e líquidos gerados durante a utilização do imóvel;

h) acessibilidade plena para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme a legislação vigente.

5.4. A observância dos critérios de sustentabilidade reforça o compromisso do DSEI Alto Rio Juruá e da SESAI com a gestão pública eficiente e ambientalmente responsável, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e proteção ao meio ambiente previstos no artigo 5º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. *A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.*

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

6.3. Justificativa sobre as Exigências de Qualificação Técnica e Qualificação Econômico-Financeira

6.3.1. Considerando que o objeto do presente Termo de Referência é a prospecção e futura locação de imóvel no município de Jordão/AC, destinado à instalação das Unidades Administrativas do Polo Base Jordão, sob a responsabilidade do Distrito Sanitário Especial Indígena Alto Rio Juruá (DSEI/ARJ), observa-se que a contratação em questão não envolve execução de obras, prestação de serviços especializados ou fornecimento de bens por parte do contratado.

6.3.2. Dessa forma, não se justifica a exigência de qualificação técnica (atestados de capacidade técnica), uma vez que o objeto limita-se à disponibilização de bem imóvel já existente, não havendo atividades que demandem comprovação de capacidade operacional corporativa, atestados de desempenho anterior ou registro em conselho profissional de classe. O que se requer legalmente do proponente é a comprovação de propriedade, posse legítima ou autorização legal para locação, bem como o pleno atendimento às condições de habitabilidade, acessibilidade, segurança e adequação do imóvel às necessidades da Administração, o que será rigorosamente avaliado durante a etapa de vistoria técnica. [1]

6.3.3. Quanto à qualificação econômico-financeira, considerando tratar-se de locação tradicional de imóvel, sem execução contratual de natureza complexa ou risco de falência que paralise um serviço terceirizado, não se faz necessária a exigência de demonstrações contábeis, balanços patrimoniais, índices financeiros ou capital mínimo. A garantia de cumprimento das obrigações contratuais por parte do locador será devidamente verificada por meio da comprovação de titularidade do imóvel e de sua regularidade fiscal e trabalhista, conforme disposto nos artigos 62 e 68 da Lei nº 14.133/2021.

6.3.4. Assim, a não exigência de requisitos rígidos de qualificação técnica e econômico-financeira está estritamente amparada nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e ampla competitividade, previstos na Lei nº 14.133/2021. Essa medida é indispensável na realidade do município de Jordão/AC, assegurando a máxima participação possível de proprietários locais interessados e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, sem criar barreiras burocráticas desnecessárias.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

7.2. Da Vedação de Participação:

7.2.1. Não será admitida na presente licitação a participação de Sociedades Cooperativas, Sociedades Empresárias Estrangeiras que não possuam autorização de funcionamento decretada no país, bem como Consórcios de Empresas, tendo em vista a simplicidade do mercado fornecedor do objeto e a necessidade de garantir a responsabilização jurídica direta, célere e centralizada na fase de execução do contrato.

8. PRAZOS

8.1. O **Distrito Sanitário Especial Indígena - DSEI/ARJ; Órgão responsável pelo Polo Base Jordão** poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 12 ***(dose) [meses]***.

8.2. O **Polo Base Jordão, vinculado ao Distrito Sanitário Especial Indígena (DSEI)** pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.2.1. O prazo estipulado no item anterior poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, por solicitação fundamentada do Locador e aceite expresso da Administração, desde que demonstrada a necessidade de conclusão de adequações de pequena monta indispensáveis ao funcionamento do Polo.

8.6. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

~~***OU***~~

~~*8.7. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa abaixo/anexo: (...)*~~[A1]

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas [exceto o custo estimado da contratação, que possui caráter sigiloso até o julgamento das propostas].*[A2]*

9.4. De acordo com o art. 10 da Instrução Normativa Seges/Me nº 81, de 25 de novembro de 2022, ao final da elaboração do TR, deve-se avaliar a necessidade de classificá-lo nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011. Todas informações relacionadas ao Termo de Referencia e outros documentos relacionadas ao processo em questão, estarão disponibilizados nos sitos eletrônicos: http://www.comprasnet.gov.br/ e https://www.gov.br/pncp/pt-br.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

_____

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

Anexos:

I – Caderno de Especificações

II – Cálculo de áreas

III – [...].

10. Das Infrações e Sanções Administrativas

ITEM 10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado (Locador) que:

- **a) Der causa à inexecução parcial do contrato;**
- **b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento das ações de saúde indígena ou ao interesse coletivo;**
- **c) Der causa à inexecução total do contrato;**
- **d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do imóvel (imissão na posse/entrega das chaves) sem motivo justificado;**
- **e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;**
- **f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;**
- **g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;**
- **h) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.**

10.2. Serão aplicadas ao Contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

10.2.1. Advertência: Quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato (pequenas irregularidades sanáveis de manutenção predial), sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

10.2.2. Impedimento de licitar e contratar: Quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem 10.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

10.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar: Quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem 10.1, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

10.2.4. Multa:

10.2.4.1. Multa Moratória: Para as infrações descritas na alínea “d” (atraso injustificado na entrega das chaves e disponibilização do imóvel apto após os 30 dias regulamentares), de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, calculada sobre o valor da parcela mensal do aluguel, até o limite máximo de 30 (trinta) dias.

10.2.4.2. Multa Compensatória por Inexecução Total: Para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” (desistência formal ou abandono do contrato pelo locador), de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) do valor total anual da contratação.

10.2.4.3. Multa Compensatória por Fraude/Atos Lesivos: Para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” (apresentação de documentos falsos, fraudes ou atos lesivos à administração), aplicar-se-á multa compensatória de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) do valor total anual da contratação, sem prejuízo da abertura de processo de declaração de inidoneidade junto ao Ministério da Saúde.

10.2.4.4. Multa Compensatória por Dano à Saúde Indígena: Para a infração descrita na alínea “b” (inexecução parcial ou interrupção do uso do imóvel por culpa do locador que cause grave dano ou paralisação das equipes do Polo Base Jordão), de 5% (cinco por cento) a 15% (quinze por cento) do valor total anual da contratação.

10.2.4.5. Multa Compensatória por Atraso Crítico: Em substituição à multa moratória para a infração descrita na alínea “d”, caso o atraso na entrega do imóvel configurado ultrapasse os 30 (trinta) dias regulamentares de tolerância, caracterizando o desinteresse do locador, aplicar-se-á multa de 10% (dez por cento) do valor total anual da contratação, autorizando a rescisão unilateral por parte da SESAI.

10.2.4.6. Multa Compensatória por Inexecução Parcial Ordinária: Para a infração descrita na alínea “a” (recusa em realizar reparos estruturais de obrigação do locador, como vazamentos ou falha na fiação), de 2% (dois por cento) a 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mensal vigente, por mês de descumprimento após a devida notificação da fiscalização.

11. 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.

AQUILA TAYSA ALBUQUERQUE E SILVA

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 09/07/2026 às 18:30:55.

JAIME CHAVES CORREA NETO

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 14/07/2026 às 18:39:04.

ROSIMIRO SANTOS DE ARAUJO

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 14/07/2026 às 18:43:20.

Despacho: APROVO o presente Termo de Referência (TR), com fulcro no art. 72, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, por constatar sua estrita consonância com o Estudo Técnico Preliminar (ETP)

JOSE AURICELIO SERENO KAXINAWA

Autoridade competente