DIST. SANIT. ESP. INDIGENA JAVARI

Termo de Referência 23/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
23/2026	257026-DIST. SANIT. ESP. INDIGENA JAVARI	ELIAS FERREIRA DO CARMO	29/07/2026 18:05 (v 0.5)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25041.000301/2026-25

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Tabatinga/AM**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Casa de Apoio do **Distrito Sanitário Especial Indígena Vale do Javari**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de Contratação de Serviços de Locação de estrutura física com condições de funcionar como Casa de Apoio no município de Tabatinga - AM.

O Distrito Sanitário se define como um modelo de organização de serviços orientado para um espaço etno cultural dinâmico, geográfico, populacional e administrativo delimitado, que assume a responsabilidade de gerir e executar um conjunto de atividades técnicas, medidas racionalizadas e qualificadas de atenção voltadas para a saúde dos povos indígenas. Compete aos DSEI's a reordenação da rede de saúde e das práticas sanitárias necessárias à prestação de uma assistência integral e diferenciada, com ampla participação do controle social pela garantia aos indígenas do exercício de sua cidadania.

O Decreto nº 7.336, de 19 de outubro de 2010, dispõe sobre as condições de assistência á saúde dos povos indígenas e institui a Secretaria Especial de Saúde Indígena, no âmbito do Ministério da Saúde, como gestora do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena. Para tanto, antes da criação da SESAI o DSEI Vale do Javari assim como todos os outros DSEI's era subordinados à Fundação Nacional de Saúde – FUNASA, sendo assim, fica sob responsabilidade deste DSEI a realização das assistências aos indígenas, desde a parte de educação em saúde até o tratamento medicamentoso, sendo o tratamento realizado na atenção primária.

O Decreto nº 11.798/2023, dispõe sobre as condições de assistência à saúde dos povos indígenas, transferindo para o Ministério da Saúde as atividades de Assistência à Saúde dos Povos Indígenas, bem com aprova a Estrutura Regimental e o Quadro Demonstrativo dos Cargos em Comissão e das Funções de Confiança do Ministério da Saúde e remaneja e transforma cargos em comissão e funções de confiança. As características excepcionais da população indígena exigem um modelo complementar e diferenciado de serviços voltados para proteção, promoção e recuperação da saúde.

O Distrito Sanitário Especial Indígena do Vale do Javari está localizado no Município de Atalaia do Norte (extremo oeste do Estado do Amazonas), que faz fronteira com o Peru e algumas cidades do Acre. Possui uma extensão territorial de 8.500.000Hec (oito milhões e quinhentos mil hectares) e é considerada a maior terra indígena.

Considerando que o DSEI Vale do Javari é o órgão responsável em prestar assistência a uma população indígena de aproximadamente 6.612 (seis mil seiscentos e doze) indígenas de acordo com o SIASI/Maio de 2026, distribuídas em 08 (oito) polos base sendo eles: Massape, Maronal, São Sebastião, Vida Nova, Aurélio, Trinta e Um, Tawaia e São Luiz e 74 (setenta e quatro aldeias) aldeias localizadas em nove (09) calhas de rios (Javari, Jaquirana, Curuça, Pardo, Ituí, Itacoaí, Branco, Coari e Jutaí), 01 (um) acampamento para atendimento dos indígenas isolados e de recente contato, 01 (uma) Casa de Apoio Indígena em Atalaia do Norte, 01 (uma) Casa de Apoio no Município de Tabatinga e 01 (um) depósito que para guarda de materiais e equipamentos médico hospitalar, materiais e equipamentos odontológicos e nesse local funciona a Central de Abastecimento Farmacêutico - CAF. Essa população é composta por 07 (sete) etnias distintas (Marubo, Kanamary, Mayuruma, Korubos, Matis, Kulina e Tsohon Djapá, cada um com seus próprios costumes e línguas.

O acesso a todos os polos bases e aldeias são por via fluvial e aéreo, contudo, devido a economicidade a via fluvial é a mais utilizada, fato que torna cada unidade única e particular devido as suas características e cultura.

Consoante com o exposto acima, a logística empregada pelo DSEI Vale do Javari no atendimento aos indígenas dessa região é bastante complexa, visto que, há a necessidade de transporte de medicamento, equipamentos e insumos da sede do Município de Atalaia do Norte à cada polo base, bem como a entrada e retirada dos profissionais de área, o deslocamento diário desses profissionais já em área até as aldeias distantes das sedes dos polos para realizar visitas e atendimento as clientelas indígenas e remoções de pacientes quando necessário de atendimento médico especializado. Todos esses deslocamentos são realizados por via fluvial, modal esse mais econômico na região do Vale do Javari.

Atualmente, aproximadamente 7% dos indígenas são portadores do vírus da hepatite B e que as ações de imunização são primordiais para a quebra dessa cadeia de transmissão, de modo particular, a transmissão vertical, desde que garanta a vacinação dentro do prazo estipulado pelo Programa Nacional de Imunização. Porém, as dificuldades de acesso, a falta de estrutura (energia elétrica), a carga cultural das gestantes, dificuldades de acesso prejudicam o desenvolvimento das ações de modo a impor barreiras quase que intransponíveis para a otimização do trabalho dos profissionais de saúde que aqui prestam seus serviços. Esta região, portanto, é endêmica em Hepatites Virais e outras patologias, em virtude disso foi realizado inquérito sorológico em toda população presente no ato da ação nas aldeias.

A contratação de estrutura física, visa garantir o local para permanência dos pacientes indígenas identificados com os marcadores HBsAg, (Positivo), Anti-ABC-Total (Positivo) e Anti-HBs (Negativo) e necessitam realizar tratamento com medicamentos durante um período de em média 12 (doze) meses e esse tratamento é feito no município de Tabatinga devido a proximidade com o hospital de Guarnição que tem uma estrutura física com especialistas e exames adequado em caso de emergência, tendo em vista que a medicação pode provocar reações adversas durante o período de tratamento nesses pacientes, que são acompanhados semanalmente.

Considerando ainda a necessidade dos pacientes indígena tratar outros tipos de enfermidades, faz-se necessário um local adequado para acomodar essas pessoas que são encaminhadas pelos médicos de área para realizar consulta médica com especialistas, realização de exames e retorno médico quando o paciente está em fase de tratamento, e tendo em vista que no município de Tabatinga a estrutura médica é melhor, faz-se necessário o DSEI Vale do Javari proporcionar um local adequado para hospedar a clientela indígena.

A contratação se dar em função dos serviços serem de natureza continuada, necessários à Administração para o desempenho de suas atribuições. Cabe observar que a interrupção irá comprometer a continuidade dos serviços prestados para os pacientes indígenas que realizam consultas, exames e tratamento no município de Tabatinga e a contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro e continuamente

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1 Disponibilização exclusiva do local de acordo com as características demandadas pelo DSEI Vale do Javari.

3.2 A empresa deverá demonstrar comprovação de regularidade dos seguintes documentos:

Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;

Declaração do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;

Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica;

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;

Certidão negativa de Débito com o INSS;

Certidão de Regularidade do FGTS;

Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

Cópia autenticada do registro do imóvel;

Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;

Escrituração de compra e venda do imóvel;

Planta de localização;

Auto de Vistoria do corpo de bombeiro;

Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis);

Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão Inter vivos).

3.3 É responsabilidade da empresa entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em estado de servir ao uso que se destina, dentro das especificações e ou condições constantes o Projeto Básico e Termo de Contrato;

3.4 Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

3.5 Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

3.6 Fornecer ao LOCATÁRIO, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

3.7 Pagar as taxas de administração imobiliárias, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

3.8 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

3.9 A partir da data da assinatura do contrato, a locadora entregará o imóvel em condições de uso, conforme

3.10 O LOCATÁRIO promoverá vistoria a fim de emitir laudo técnico atestando a funcionalidade das instalações.

3.11 O imóvel deve ser situado em local de fácil acesso, adequado e seguro para os usuários e colaboradores.

3.12 Considerando a pretensão em realizar uma locação de um imóvel, com características aproximadas do que se preconiza na Portaria de Consolidação nº 4 do MS, de 28 de setembro de 2017, onde definem os subtipos

Nº	Nome do Ambiente	Tamanho M²
01	Sala de administração e gerência	45m²
02	Sala de apoio administrativo	12m²
03	Sala para atendimento	50m²
04	Sala para equipe multidisciplinar de saúde	30m²
05	Cozinha	50m²
06	Refeitório	90m²
07	Maloca 1 Mayuruna	40m²
08	Maloca 2 Marubo	40m²
09	Maloca 3 Matis	30m²
10	Maloca 4 Kanamary	30m²
11	Maloca 5 Korubo	20m²
12	Maloca 6 Kulina	20m²
13	Maloca 7 Tsohon Djapá	20m²
14	Almoxarifado	35m²
15	Sala para descanso	10m²
16	Manheiro masculino	30m²
17	Banheiro feminino	30m²
18	Garagem	80m²

3.13 A área total mínima de ambientes pela Portaria de Consolidação nº 4 do MS, de 28 de setembro de 2017 é de 138,20m², sem levar em consideração o almoxarifado e o abrigo de resíduos sólidos que são dimensionados conforme a necessidade do local, considerando uma área de 15,00m² para o almoxarifado e 4,00m² para o abrigo de resíduos.

3.14 Para atender as necessidades do DSEI Vale do Javari a área mínima construída é de 670m² e tamanho do terreno de 12.000m².

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.

4.3. De acordo com os preços obtidos por meio da pesquisa de preços nos sistemas oficiais de governo (Compras.gov.br - https://pesqpreco.estaleiro.serpro.gov.br/pesquisa-precos-frontend/pesquisa) e às contratações similares feitas pela Administração Pública (PNCP- https://pncp.gov.br/app/editais?q=&status=recebendo_proposta&pagina=1), o valor total estimado da presente contratação é de **R$ 180.921,60** (cento e oitenta mil novecentos e vinte e um reais e sessenta centavos).

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o **Distrito Sanitário Especial Indígena Vale do Javari**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender **Distrito Sanitário Especial Indígena Vale do Javari**, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

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

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

6.3 Diante da necessidade e visando atender as demandas relativas a acomodação e hospedagem de pacientes e acompanhantes indígenas, para realização de tratamento supervisionado da clientela assistida pelo DSEI Vale do Javari, a solução escolhida para a pretendida contratação é a realização do Chamamento Público, com fulcro na Lei

nº 14.133/2021,Seção VIII em seus artigos da Lei nº 13.019, de 31 de Julho de 2014 e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

6.4 Considerando que o DSEI Vale do Javari não possui uma propriedade no município de Tabatinga/AM, faz-se necessário a locação de imóvel para hospedar pacientes indígenas portadores de Hepatites Virais e outras patologias que necessitam de tratamento especializado.

6.5 O local deve oferecer segurança e acessibilidade para entrada de veículos nas situações de rotina, e situações de urgência.

6.6 Disponibilização exclusiva do local de acordo com as características demandadas pelo DSEI Vale do Javari.

6.7 A empresa deverá demonstrar comprovação de regularidade dos seguintes documentos:

- Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;
- Declaração do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;
- Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;
- Certidão negativa de Débito com o INSS;
- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- Cópia autenticada do registro do imóvel;
- Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- Escrituração de compra e venda do imóvel;
- Planta de localização;
- Auto de Vistoria do corpo de bombeiro;
- Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis);
- Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

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

6.8.1 Considerando que o objeto do presente Termo de Referência é a prospecção e futura locação de imóvel no município de Tabatinga/AM, destinado à instalação da Casa de Apoio no município de Tabatinga - AM., sob a responsabilidade do Distrito Sanitário Especial Indígena Vale do Javari, observa-se que a contratação em questão não envolve execução de obras, prestação de serviços especializados ou fornecimento de bens.

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

6.8.3. Quanto à qualificação econômico-financeira, considerando tratar-se de locação tradicional de imóvel, sem execução contratual de natureza complexa, não se faz necessária a exigência de demonstrações contábeis, índices 5 de 7 financeiros ou capital mínimo. A capacidade de cumprimento das obrigações contratuais será verificada por meio da comprovação de titularidade do imóvel e regularidade fiscal do locador, conforme disposto nos artigos 62 e 71 da Lei nº 14.133/2021.

6.8.4. Assim, a não exigência de requisitos de qualificação técnica e econômico-financeira está amparada nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, previstos na Lei nº 14.133/2021, assegurando ampla participação dos interessados e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Nº	Nome do Ambiente	Tamanho M²
01	Sala de administração e gerência	45m²
02	Sala de apoio administrativo	12m²
03	Sala para atendimento	50m²
04	Sala para equipe multidisciplinar de saúde indígena	30m²
05	Cozinha	50m²
06	Refeitório	90m²
07	Maloca 1 Mayuruna	40m²
08	Maloca 2 Marubo	40m²
09	Maloca 3 Matis	30m²
10	Maloca 4 Kanamary	30m²
11	Maloca 5 Korubo	20m²
12	Maloca 6 Kulina	20m²
13	Maloca 7 Tsohon Djapá	20m²
14	Almoxarifado	35m²
15	Sala para descanso	10m²
16	Manheiro masculino	30m²
17	Banheiro feminino	30m²
18	Garagem	80m²

OBS.: O tamanho da maloca varia devido a quantidade da população indígena por etnia.

Características e condições necessárias do imóvel:

Ser preferencialmente monousuário;

a. Tratando-se de empreendimento não monousuário, tendo em vista que a área proposta deverá estar disposta em

andares seguidos com iluminação e ventilação natural;
b. Estar localizado em local de fácil acesso de para: veículos; caminhões de pequeno porte; usuários de transporte público municipal;
c. Utilizar lâmpadas leds compactas de alta eficiência energética, com Selo Procel de economia de energia, ou tubulares de alto rendimento, com o menor teor de mercúrio dentre os disponíveis no mercado, e luminárias eficientes, bem como de lâmpadas LED nos ambientes que o permitam e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário;
d. Possuir reservatórios de água com capacidade mínima de 2.000L de armazenamento ou o suficiente para o consumo de 100 pessoas por dia;
e. Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades e/ou defeitos;
f. Quando do recebimento definitivo do imóvel, o sistema de climatização deverá estar em perfeitas condições de funcionamento;
g. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
h. Conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas brasileiras, tais como extintores;
i. Estar em perfeitas condições de uso, quando do recebimento definitivo do imóvel, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
j. Possuir cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
k. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento
l. Ter teto e paredes revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas;
m. Possuir janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
n. Ter previsão de espaço físico específico para a coleta e armazenamento de materiais recicláveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

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

8. PRAZOS

8.1. O **Distrito Sanitário Especial Indígena Vale do Javari** poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 12 (doze) meses, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133, de 2021.

8.2. O **Distrito Sanitário Especial Indígena Vale do Javari** pretende entrar no imóvel no prazo de **02 (dois)** 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.

8.3 Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Estudo Técnico item 14) deste Termo de Referência.

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.

Atalaia do Norte, 30 de Julho de 2026.

_____

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

Anexos:

I – Caderno de Especificações

II – Cálculo de áreas

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

ELIAS FERREIRA DO CARMO

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 29/07/2026 às 17:18:59.

FRANCISCO SANDRO OLIVEIRA GAMA

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 29/07/2026 às 18:05:12.

Documento assinado digitalmente
gov.br
DIANA DA SILVA NOGUEIRA
Data: 29/07/2026 18:19:55-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

DIANA DA SILVA NOGUEIRA

Equipe de apoio

Documento assinado digitalmente
gov.br
GLEICY KELY ANJOS DA SILVA
Data: 29/07/2026 18:38:57-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

GLEICY KELY ANJOS DA SILVA

Equipe de apoio