DIST.SANIT.ESP.INDÍGENA MATO GROSSO DO SUL

Termo de Referência 63/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
63/2026	257036-DIST.SANIT.ESP.INDÍGENA MATO GROSSO DO SUL	LUIS FERNANDO LOBATO DA COSTA	03/11/2026 17:51 (v 0.5)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25048.001915/2024-01

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Corumbá/MS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Polo Base de Corumbá/MS, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de disponibilização de novo espaço físico para instalação e funcionamento do Polo Base de Corumbá/MS, tendo em vista que o imóvel atualmente utilizado, situado na Rua Antônio João, nº 709, Bairro Centro, CEP 79.302-001, é objeto do Contrato nº 09/2014, oriundo do processo NUP nº 25048.000630/2014-72, com vigência de 27/08/2026 a 26/08/2028.

2.2. Embora o contrato vigente permaneça em execução, o imóvel atualmente ocupado não atende de forma satisfatória às necessidades atuais da Administração, considerando as demandas operacionais do Polo Base e a necessidade de estrutura física compatível com o desenvolvimento de suas atividades. Ressalta-se, ainda, que o imóvel vem sendo utilizado há mais de 10 anos.

2.3. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar o Polo Base de Corumbá/MS em imóvel apropriado para os seus objetivos institucionais, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências para otimização das atividades técnico-administrativas;

2.4. O Polo Base de Corumbá/MS desempenha papel essencial na execução das ações de atenção à saúde indígena em sua área de abrangência, prestando suporte administrativo, técnico, logístico e operacional às equipes responsáveis pela implementação das políticas públicas de saúde destinadas às comunidades indígenas assistidas pelo DSEI/MS;

2.5. Nos termos do art. 43 do Decreto nº 9.795, de 17 de maio de 2019, compete aos Distritos Sanitários Especiais Indígenas – DSEI planejar, coordenar, supervisionar e executar as atividades do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena – SasiSUS, instituído pela Lei nº 9.836, de 23 de setembro de 1999. Nesse contexto, a manutenção de

estrutura física adequada constitui requisito indispensável para a continuidade dos serviços administrativos e operacionais necessários à execução das ações de saúde indígena;

2.6. Dessa forma, faz-se necessária a prospecção do mercado imobiliário, com vistas à identificação de imóvel que apresente condições adequadas de localização, área, estrutura física e demais características necessárias ao pleno funcionamento do Polo Base de Corumbá/MS, assegurando melhores condições para o desenvolvimento das atividades administrativas e das ações relacionadas à saúde indígena.

Consulta de Disponibilidade de Imóveis da União

2.6. Em atendimento ao pedido de disponibilidade de imóvel, a Superintendência do Patrimônio da União - SPU, emitiu declaração de indisponibilidade de imóvel no município de Corumbá/MS conforme Declaração de Indisponibilidade de Imóvel - SPU (0058111251), justificando assim a necessidade de abertura de processo administrativo para locação de novo imóvel.

Critérios para Dimensionamento

2.7. Infraestrutura e Condições Gerais:

2.7.1. O imóvel deverá apresentar área mínima construída de 450 m2, com estrutura em plenas condições de uso imediato, compatível com a operação administrativa e técnica do DSEI/MS.

2.7.2. O Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município de Corumbá/MS (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9050:2020).

2.7.3. O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:

- energia elétrica;
- concessionárias de telefonia e dados;
- saneamento;
- serviço de limpeza urbana

2.7.4. O imóvel deve ser composto por edificação(ões), preferencialmente com único pavimento e dotado de acessibilidade. 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.

2.7.5. O imóvel deve estar localizado, preferencialmente, em área central, de forma a ser econômica e tecnicamente viável, que não promovam o aumento de custos com logística.

2.7.6. O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.

2.7.7. Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 30 (trinta) dias, a contar da data da assinatura do contrato.

2.7.8 Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse Quadro, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista as características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta: Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente Quadro, sem adicional dos preços apresentados.

2.8. Ademais, o fornecedor interessado que atender as condições mínimas do Edital de Chamamento e seus anexos, poderá, além do indicado, propor modelo de contratação diferenciada que possibilite, dentro do custo mensal do aluguel, a inclusão de despesas decorrentes de manutenções referente ao uso habitual do imóvel, que resulte em maior economia para o locatário. Portanto, o presente chamamento também visa encontrar outras soluções mais vantajosas para a Administração.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. . As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I e IV do Edital de Chamamento Público

3.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital e nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Catser	Especificação	Unidade de Medida	Quantidade
1	4316	Contratação de serviços de locação de imóvel para atender as necessidades de instalação e funcionamento do Polo Base de Corumbá, do Distrito Sanitário Especial de Mato Grosso do Sul - DSEI/MS, com área mínima construída de aproximadamente 450,00 m² e área externa mínima de 1.200 m².	Unidade	1

3.3. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como comum(ns), conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

3.4. O prazo de vigência da contratação é de até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, na hipótese do inciso I do Art. 9º da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, em conformidade com os termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991 desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

3.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

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

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

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Distrito Sanitário Especial Indígena - DSEI/MS, 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 - DSEI/MS o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

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

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

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

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

8. PRAZOS

8.1. O Distrito Sanitário Especial Indígena - DSEI/MS 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 5 (cinco) anos.

8.2. O Distrito Sanitário Especial Indígena - DSEI/MS 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.

8.3. . Devem ser atendidos os seguintes requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU, 6ª Ed. de Setembro de 2023, na qual traz um rol de precauções iniciais a serem a verificadas na contratações de locações de imóveis.

8.4. Na escolha do imóvel a ser locado serão considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT.

8.5. Adotar, no que couber, quando da execução dos serviços, as práticas de sustentabilidade previstas na Instrução Normativa SLTI /MP nº 1, de 19 de janeiro de 2010, e demais legislação em vigor.

8.6. Preferencialmente, espera-se que o imóvel ofertado obedeça aos critérios de sustentabilidade ambiental, utilizando tecnologias e materiais ecologicamente corretos, sempre que possível, a exemplo dos seguintes critérios:

a) Maior aproveitamento da luz solar sem perda do conforto térmico;

b) Janelas que aproveitem ao máximo a iluminação e ventilação naturais;

c) Mínimo de barreiras arquitetônicas viabilizando acessibilidade nas instalações;

d) Banheiro para pessoa com deficiência;

e) Se o imóvel possuir mais de um pavimento, deverá possuir corrimão da escada acessível;

f) Lâmpadas LED com dispositivo integrado à base, preferencialmente, ou Lâmpadas fluorescentes compactas com reator integrado;

g) Torneiras com fechamento automático para lavatórios;

h) Rampa de acesso para cadeirantes (área externa);

i) Iluminação com acionamento por sensor de movimento (área externa e corredores).

8.7. Os critérios acima favorecem a escolha do imóvel a ser locado por parte da Administração, contudo, caso o imóvel não preencha os requisitos acima descritos, não é fator impeditivo para a participação dos interessados, bem como para a apresentação de proposta de preço pelo futuro locador, considerando a possibilidade de ajustes posteriores e acordos entre as partes.

8.8. Considerando o que dispõe o artigo 7º, XI, da Lei nº. 12.305/10, que estabelece a Política Nacional de Resíduos Sólidos, é imperioso que os bens e serviços envolvidos nesta contratação considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis. Entretanto, devese sempre buscar meios de adotar, cada vez mais, a prática de sustentabilidade ambiental.

8.9. As praticas de sustentabilidade devem basear-se, ainda, na otimização e economia de recursos e na redução da poluição ambiental, tais como: usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA, substituindo substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxidade, desenvolver e/ou adotar manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores, como pilhas e baterias usadas ou inservíveis, lâmpadas fluorescentes e frascos de aerossóis em geral, obedecendo às normas da Resolução CONAMA nº 401, de 4 de novembro de 2008.;

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

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo 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.

Campo Grande/MS, 03 de novembro de 2026.

_____

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

10. Responsáveis

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

LUIS FERNANDO LOBATO DA COSTA

Equipe de Planejamento da Contratação

Assinou eletronicamente em 03/11/2026 às 17:51:44.