

SUPERINTENDENCIA ESTADUAL DO MS/TO

Estudo Técnico Preliminar 1/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 25026.000516/2024-72

2. Descrição da necessidade

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (ARTIGO 9º, INC. I, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. Obtenção de espaço físico para a instalação da sede da Superintendência Estadual do Ministério da Saúde em Tocantins.

2.2. JUSTIFICATIVA

2.2.1. Conforme disposto no Ofício nº 37/2024/TO/SELOA/TO/SEMS/SAA/SE/MS (SEI 0043604025), a atual sede da SEMS/TO apresenta diversos problemas, conforme abaixo:

2. A atual sede da SEMS/TO, localizada no Edifício Homaidan, sito à Quadra 104 Norte, Avenida LO 02, Lote 19 Edifício Homaidan - Bairro Plano Diretor Norte, Palmas/TO, CEP 77006-023, apresenta os seguintes problemas:

2.1. O elevador que atende o órgão é um aparelho antigo, que necessita de modernização, e a cada vez que surge algum problema no aparelho este órgão passa no mínimo 15 dias sem elevador, causando transtornos no acesso ao prédio.

2.2. A área locada atualmente, de 2.905,06 m² é muito ampla para as atuais necessidades do órgão, assim, a SEMS está em descumprimento dos normativos legais para ocupação de espaços, e, para minimizar tal situação foi formalizado o Termo de Compartilhamento de Imóveis nº 1/2021, com a SUEST/FUNASA/TO, o que diminuiu a discrepância, porém ainda não sanou o problema de fato.

2.3. O compartilhamento do imóvel com a FUNASA gera os seus próprios problemas, especialmente as dificuldades de relacionamento entre os órgãos e a demora por parte da SUEST/FUNASA/TO nas contratações que são de sua responsabilidade.

2.4. A rede elétrica própria do prédio está com inúmeros problemas que não conseguimos sanar.

2.5. A rede elétrica estabilizada está precisando de reforma mas que até o momento ainda não foi autorizada e será um custo elevado ao órgão.

3. A maioria das situações acima podem ser sanadas com o bom investimento dos recursos públicos, porém, a equipe de licitações da SEMS/TO é pequena, e não tem capacidade técnica para atender as questões de engenharia civil e elétrica que ocorrem no prédio.

4. Assim, ante o exposto, considerando o final da vigência do presente contrato de aluguel em aproximadamente 1 ano, solicito manifestação desta SEMS/TO para decidir quanto à manutenção do atual contrato e sua renovação, ou autorizar o início dos trabalhos para aluguel de uma nova sede para o órgão.

2.2.2. Em reunião do Comitê Gestor do Órgão, realizada em 16/10/2024 (SEI 0044052522), ficou definido pelo Superintendente Estadual que seria criada uma Comissão Especial para definir as necessidades de espaço para a SEMS/TO, consultar os valores de mercado de espaços comerciais em Palmas/TO, elaborar os Estudos Técnicos Preliminares e realizar o Chamamento Público para averiguar a existência de espaço capaz de receber a sede da SEMS/TO no município de Palmas.

2.2.3. A comissão foi instituída pela Portaria SELOA/TO nº 57, de 29 de outubro de 2024, e publicada no Boletim de Serviço do Ministério da Saúde, Ano 39, nº 46, publicado em 11 de novembro de 2024 (SEI 0044499379).

2.2.4. Foram designados os membros Flávio Sponholz Oliveira – SIAPE nº 1730595; Ildimário Pereira dos Santos - SIAPE nº 1038862; Lilian de Oliveira Barbosa - SIAPE nº 17447072, e; Marlene Rodrigues Guimarães - SIAPE nº 7495926 para compor a referida comissão.

2.2.5. Para prosseguimento do referido processo será elaborado o presente Estudo Técnico Preliminar a fim de indicar a necessidade de espaço desta SEMS/TO, condizente com a legislação vigente.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Logística Administrativa	Flávio Sponholz Oliveira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ARTIGO 9º, INC. II, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

4.1. REQUISITOS NECESSÁRIOS AO ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES

4.1.1. Para fins de obtenção do espaço para a sede da SEMS/TO devem ser atendidos os seguintes requisitos mínimos:

4.1.1.1. Deverá ser fornecido imóvel não residencial urbano, localizado no município de Palmas/TO, que atenda os requisitos mínimos especificados neste documento.

4.1.1.2. 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.

4.1.1.3. O imóvel deverá ser atendido pela rede de transporte público do município de Palmas/TO.

4.1.1.4. Não deve haver compartilhamento de áreas destinadas a outros fins (residências, supermercados, shopping, hotéis ou outros).

4.1.1.5. O imóvel deverá ser atendido com estacionamento público nas proximidades.

4.1.1.6. Imóvel localizado até 10 km da Praça dos Girassóis, em Palmas/TO.

4.1.2. Os seguintes requisitos são desejáveis para a contratação:

4.1.2.1. Imóvel localizado até 5 km da Praça dos Girassóis, em Palmas/TO.

4.1.2.2. Locação com facilities, ou seja, o fornecimento de serviços para sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

4.1.2.3. Estacionamento privativo, subterrâneo ou externo, disponibilizado ao órgão.

4.1.2.4. Adequação de layout às custas do locador para as necessidades do órgão, contando com divisórias/paredes e instalações de rede lógica e rede elétrica adequadas.

4.2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.2.1. Para fins de elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar é necessário que sejam atendidos os requisitos indicados no artigo 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, conforme abaixo:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - 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;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custos de desmobilização;

b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e

d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

§ 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou o que vier a substituí-lo.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

4.2.2. Assim, atendem-se os requisitos indicados da seguinte maneira:

4.2.2.1. Quanto ao requisito do inciso I, comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto: Foi solicitada a disponibilidade de imóvel pelo sistema SISREI, o qual foi atendida pela Declaração de Indisponibilidade nº TO0001/2025, anexa (SEI 0048150670).

4.2.2.2. Quanto ao requisito do inciso II, a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal: Foi enviado o Ofício nº 31/2025/TO/SEMS/SAA/SE/MS, de 13/02/2025 (SEI 0046081823), à Superintendência de Patrimônio da União, solicitando intervenção do supracitado órgão para facilitar o compartilhamento pretendido, contudo, foi indicado que não há disponibilidade para o compartilhamento solicitado, conforme Ofício SEI nº 71073/2025/MGI (SEI 0048150580).

4.2.2.3. Quanto ao requisito do inciso III, justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º: Esse requisito será tratado no item 5, "Levantamento de mercado" adiante neste documento.

4.2.2.4. Quanto ao requisito do inciso IV, requisitos mínimos e desejáveis do imóvel: Esse foi tratado no item 4.1. acima.

4.2.2.5. Quanto ao requisito do inciso V, estimativa da área mínima: Para fins de estimativa da área mínima para atendimento das necessidades da SEMS/TO, foi elaborada a Nota Técnica nº 52/2024-TO/SELOA/TO/SEMS/SAA/SE/MS (SEI 0044508946), que estabeleceu que a área útil do órgão necessária ao atendimento das necessidades é de 807m² a 951m². O detalhamento dessa área será realizado no item 7 "Estimativa das quantidades" neste documento.

4.2.2.6. Quanto ao requisito do inciso VI, estimativa do custo de ocupação total para todo o período: A estimativa de custo total só é possível de ser elaborada após a realização do chamamento público para prospecção de valores de mercado. Justifica-se ainda que a estimativa dos custos de desmobilização e restituição do imóvel dependem das negociações realizadas com o locador do atual imóvel ocupado pela SEMS/TO que serão realizadas após a averiguação da possibilidade de outros imóveis para a ocupação do órgão.

4.2.2.7. Quanto ao requisito do inciso VII, descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica: entende-se que esse serviço é primordial para o modelo de locação built to suit – BTS, assim esse requisito será tratado no item 5, "Levantamento de mercado" adiante neste documento.

4.2.2.8. Quanto ao requisito do inciso VIII, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000: Esse requisito é aplicável no caso de criação de dívida da União, relativa à presente contratação. Não se aplica ao presente caso.

4.2.2. Dessa forma ficam atendidos os requisitos elencados pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022

5. Levantamento de Mercado

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (ARTIGO 9º, INC. III, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

5.1. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1.1. Para atender a demanda de locação de imóvel para a Administração Pública Federal a legislação pertinente, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, em seu artigo 3º, estabeleceu 3 distintas possibilidades para atender a demanda, quais sejam:

a) Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

b) Locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

c) Locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5.1.2. Analisando as possibilidades legais, verifica-se que este órgão não tem capacidade técnica para execução da terceira possibilidade, BTS, visto não possuir em seus quadros pessoal técnico capacitado a fim de permitir nem mesmo a contratação de assessoria técnica para a elaboração de projetos adequados à sua necessidade.

5.1.3. Quanto às hipóteses das alíneas "a" e "b", verifica-se que é muito mais preferível ao órgão a locação com facilities, que, por sua natureza englobam vários dos serviços que a própria Administração deveria contratar para o seu bom funcionamento, reduzindo a carga de trabalho de fiscalização, gestão, e atuação orçamentária e financeira, já que há a redução de contratos a se tratar, contudo, não há garantias que o mercado imobiliário no município de Palmas/TO atenda essa demanda, ou que, caso atenda, os benefícios econômicos ao órgão sejam capazes de compensar o custo que esta contratação incorra.

5.1.4. Dessa forma, a Locação tradicional não deve ser excluída da possibilidade de contratação, visto ser a mais amplamente disponível no mercado.

5.1.5. Assim, ante o exposto, quando da realização do chamamento público para prospecção do mercado, devem ser criados critérios para a avaliação dos serviços fornecidos na locação com facilities para permitir a comparação com as locações tradicionais, envolvendo o preço praticado no mercado para os referidos serviços já praticados para a SEMS/TO.

5.1.6. Ante o exposto, a solução escolhida é a realização do chamamento público, com avaliação ponderada de fatores, para verificação da disponibilidade de Locação com facilities ou Locação tradicional para atender as necessidades da SEMS/TO.

5.2. NECESSIDADE E RESULTADO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

5.2.1. Dispensou-se a realização de Audiência Pública, tendo em vista o objeto da contratação pretendida ser serviço comum que é conhecido do mercado fornecedor.

6. Descrição da solução como um todo

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (ARTIGO 9º, INC. IV, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

6.1. A solução escolhida é a realização de chamamento público, com avaliação ponderada de fatores, para verificação da disponibilidade de Locação com facilities OU Locação tradicional para atender as necessidades da SEMS/TO.

6.2. REQUISITOS DO IMÓVEL

6.2.1. O imóvel ofertado poderá ser imóvel de uso exclusivo para o órgão ou área parcial de prédio comercial, desde que a área locada seja de uso exclusivo do órgão.

6.2.2. A área útil a ser ofertada deve ser de 807m² a 951m². Considera-se área útil a área efetivamente utilizada pela SEMS/TO, desconsiderando estacionamentos, escadarias, caixas de elevadores, corredores e demais outras áreas consideradas de uso comum.

6.2.3. O imóvel ofertado deverá atender os seguintes requisitos obrigatórios, bem como os elencados no item 4.1.:

ITEM	REQUISITO OBRIGATÓRIO
1.1.	Imóvel de uso não residencial, localizado no município de Palmas, localizado até 10km da Praça dos Girassóis, no município de Palmas/TO, com endereçamento postal regularizado, em área de baixa incidência criminal, boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação.
1.2	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.
1.3.	Imóvel deve ser atendido pela rede de transporte público do município de Palmas/TO.
1.4.	Não deve haver compartilhamento de áreas destinadas a outros fins (residências, supermercados, shopping, hotéis ou outros).
1.5.	Imóvel deverá ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.6.	O imóvel deverá possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, com balcão de recepção.
1.7.	As paredes do imóvel devem estar em perfeito estado para uso, sem imperfeições na superfície ou defeitos estruturais (infiltrações, rachaduras, trincas ou outros) e devem ser pintadas com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
1.8.	O piso de toda a área útil deverá ser revestido com cerâmica, porcelanato, ou outro material resistente à umidade.
1.9.	As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca nos vidros e etc.
1.10.	As fachadas deverão estar pintadas, em perfeito estado de conservação.
1.11.	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 5410.

1.12.	O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica, por meio de relógio medidor.
1.13.	O imóvel deve possuir iluminação e ventilação naturais em todos os ambientes habitáveis, por meio de janelas ou mãos que se comuniquem diretamente com áreas externas.
1.14.	O imóvel deve contar com banheiros (individuais ou comuns) em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações de Palmas/TO (Lei nº 45/1990) e normativos vigentes, inclusive quanto à acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca ou quebra, e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
1.15.	O imóvel deverá possuir reservatório de água com capacidade de reserva total suficiente para atender o consumo médio diário.
1.16.	O imóvel deverá contar com projeto e sistema de combate a incêndio seguindo as determinações do Corpo de Bombeiros do Estado do Tocantins.
1.17.	O imóvel deverá contemplar os requisitos de acessibilidade para pessoas com deficiência, previstos na Portaria nº 241 da SPU - Superintendência do Patrimônio da União de 20 de novembro de 2009, Lei nº 13.146, de 06/07/2015 e NBR 9050 /2015.
1.18.	O imóvel deverá oferecer uma copa/cozinha com espaço para acomodar armários, mesas, cadeiras, geladeira, micro-ondas e fogão.
1.19.	<p>Caso seja ofertado imóvel em prédio comercial, com condomínio, são requisitos obrigatórios:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oferecer serviço de portaria com controle de acesso 24 (vinte e quatro) horas; Oferecer serviço de limpeza e conservação de áreas comuns do condomínio; Oferecer serviço de manutenção de elevadores, se houver; Oferecer serviço de manutenção predial das áreas comuns, consubstanciado, sem se limitar, a troca de lâmpadas, conserto de vazamentos, pinturas, forro, pisos, vidros, janelas, esquadrias, portas; Permitir a instalação de totem com a logo dos Órgãos e entidades da União, que forem ali locados, na fachada do prédio e identificação interna;

6.2.4. O imóvel poderá ainda atender os seguintes requisitos desejáveis:

ITEM	REQUISITO DESEJÁVEL
2.1.	Imóvel de uso não residencial, localizado no município de Palmas, localizado até 5km da Praça dos Girassóis, no município de Palmas/TO, com endereçamento postal regularizado, em área de baixa incidência criminal, boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação.
2.2.	Estacionamento privativo com pelo menos 2 vagas para utilização pelo órgão.
2.3.	Revestimento de piso de porcelanato, de fácil limpeza.

2.4.	A iluminação poderá ser fornecida em luzes de LED, com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente de trabalho e obediente às normas de segurança do trabalho, tais como NBR/ABNT 5413 e NHO/MTB 11/2018, atendendo assim às exigências normativas e eficiência energética.
2.5.	O imóvel poderá ofertar centrais de ar condicionado com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado.
2.6.	O imóvel poderá ofertar pequeno refeitório, com capacidade de até 10 pessoas, para atendimento dos profissionais que atuam no órgão.
2.7.	O imóvel poderá ofertar auditório com no mínimo 80 lugares, com toda a infraestrutura de climatização, rede elétrica e lógica, de voz, áudio e multimídia, e tratamento acústico. O espaço de auditório poderá ser privativo ou compartilhado, porém, caso seja compartilhado, a sua utilização não ensejará custos extras ao órgão, e deve haver meio de controle de utilização do espaço, para permitir reserva. (em caso de oferta de auditório compartilhado a oferta dos espaços privativos ao órgão deverá ser reduzida em 100m²).
2.8.	O imóvel poderá ofertar laboratório de informática com no mínimo 24 máquinas, com toda a infraestrutura de climatização, rede elétrica e lógica, de voz, áudio e multimídia, e tratamento acústico. O espaço do laboratório poderá ser privativo ou compartilhado, porém, caso seja compartilhado, a sua utilização não ensejará custos extras ao órgão, e deve haver meio de controle de utilização do espaço, para permitir reserva (em caso de oferta de laboratório de informática compartilhado a oferta dos espaços privativos ao órgão deverá ser reduzida em 60m²).
2.9.	O imóvel poderá ofertar sala de reunião, para até 20 pessoas, com toda a infraestrutura de climatização, rede elétrica e lógica, de voz, áudio e multimídia, e tratamento acústico. O espaço do reunião poderá ser privativo ou compartilhado, porém, caso seja compartilhado, a sua utilização não ensejará custos extras ao órgão, e deve haver meio de controle de utilização do espaço, para permitir reserva (em caso de oferta de sala de reunião compartilhado a oferta dos espaços privativos ao órgão deverá ser reduzida em 25m²).
2.10.	Poderá ser ofertada a sinalização de todos os espaços locados pelo órgão.
2.11.	Poderá ser ofertada a divisão do espaço locado em setores, dimensionado pelo numero de profissionais ou pela área mínima para armazenamento de materiais, conforme layout aprovado pelo órgão.
2.12.	Poderá ser ofertada a infraestrutura de rede de dados para computadores.
2.13.	O imóvel poderá ofertar o fornecimento de aluguel com <i>facilities</i> , nos termos da Instrução Normativa nº 103, de 30 de dezembro de 2022, englobando o fornecimento de algum ou todos os seguintes serviços: limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, manutenção de elevadores (se houver), manutenção de ar condicionados, manutenção de rede elétrica e lógica, manutenção predial (troca de lâmpadas, conserto de vazamentos, pinturas, forro, pisos, vidros, janelas, esquadrias, portas), fornecimento de água e energia elétrica (produção/geração próprias), e demais serviços necessários à boa conservação da estrutura física do imóvel.

6.2.5. O fornecimento de quaisquer requisitos desejáveis ensejará a aplicação de pontos na avaliação da adequação do imóvel, e consideração dos custos envolvidos para a avaliação dos valores de aluguéis propostos.

6.3. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

6.3.1. Os requisitos de habilitação do proponente são aqueles indicados no Termo de Referência para o chamamento público, e consistirão na nos requisitos da habilitação jurídica, regularidade fiscal e verificação de regularidade para contratação junto ao poder público.

6.4. REQUISITOS DE PROPOSTA

6.4.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao exigido pelo órgão, as propostas deverão conter, como condição para sua análise, os seguintes requisitos e informações:

--	--

ITEM	REQUISITO
3.1.	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
3.2.	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
3.3.	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
3.4.	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
3.5.	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil de 807m ² a 951m ² . Considera-se área útil a área efetivamente utilizada pela SEMS/TO, desconsiderando estacionamentos, escadarias, caixas de elevadores, corredores e demais outras áreas consideradas de uso comum.
3.6.	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
3.7.	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
3.8.	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município de Palmas/TO (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, e o Plano Diretor Participativo do Município de Palmas), 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 9.050).
3.9.	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) concessionárias de telefonia e dados; c) saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana.
3.10.	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos.
3.11.	A área ofertada para locação ao órgão deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município de Palmas/TO.
3.12.	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.
3.13.	Imóvel deve ser atendido pela rede de transporte público do município de Palmas/TO.
3.14.	Não deve haver compartilhamento de áreas destinadas a outros fins (residências, supermercados, shopping, hotéis ou outros).

3.15.	Imóvel deverá ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
3.16.	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão.
3.17.	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 90 (noventa) dias, a contar da data da assinatura do contrato.
3.18.	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações feitas pelo órgão, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista 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 caderno, sem adicional dos preços apresentados.
3.19.	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 90 dias.
3.20.	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
3.21.	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes a quem assina a proposta.
3.22.	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
3.23.	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
3.24.	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

6.4.2. A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitam economia de recursos naturais, que não agridam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

6.5. VIGÊNCIA DO CONTRATO

6.5.1. A vigência inicial do Contrato a ser celebrado é de 5 (cinco) anos, nos termos do inciso I do Art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

6.5.2. A vigência poderá ser prorrogada, nos termos da Lei nº 8.245/1991.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (ARTIGO 9º, INC. V, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

7.1. As quantidades estimadas para atender a necessidade de instalação da sede da SEMS/TO foram determinadas pela Nota Técnica nº 52/2024-TO/SELOA/TO/SEMS/SAA/SE/MS (SEI 0044508946). Essa estimativa é elaborada de acordo com os requisitos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020 e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

7.2. Concluiu-se que a área útil do órgão necessária ao atendimento das necessidades é de 807m² a 951m², sem contar áreas técnicas, que não há como prever sem a efetiva planta do imóvel que se pretende ocupar.

7.3. METODOLOGIA DA ESTIMATIVA

7.3.1. A estimativa das áreas foi realizada, considerando os seguintes espaços:

7.3.1.1. Espaço separado para SEAUD/TO (espaço computável), com área entre 117m² a 156m²;

7.3.1.2. Sala de reuniões para o SEAUD/TO (área específica), com área de 20 m²;

7.3.1.3. Gabinete para o Superintendente Estadual (área específica), com área de recepção, com área de aproximadamente 40m²;

7.3.1.4. Auditório para 80 pessoas (área específica), com área de apoio, com área de aproximadamente 125 m²;

7.3.1.5. Laboratório de Informática (área específica), com área aproximada de 60m²;

7.3.1.6. Sala de reunião para até 20 pessoas (área específica), com aproximadamente 25 m²;

7.3.1.7. Sala Cofre (área específica), com aproximadamente 15m²;

7.3.1.8. Almoxarifado para material permanente (área específica), com aproximadamente 30 m²;

7.3.1.9. Arquivo central (área específica), com aproximadamente 60 m²;

7.3.1.10. Área para os demais servidores do órgão (35 postos de trabalho), com área entre 315m² a 420m²;

7.3.2. A área estimada para as áreas específicas tiveram como referência a estrutura atual da sede da SEMS/TO. Caso sejam ofertadas áreas que atendam as necessidades descritas que possuam tamanhos diversos do estimado as mesmas poderão ser consideradas na avaliação das propostas.

7.4. REFERÊNCIA DOCUMENTAL DE SUPORTE

7.4.1. A demonstração da necessidade e as justificativas para os espaços determinados foi realizada na Nota Técnica nº 52/2024-TO /SELOA/TO/SEMS/SAA/SE/MS (SEI 0044508946), anexa a este ETP.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 10,00

8. ESTIMATIVA DOS VALORES (ARTIGO 9º, INC. VI, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

8.1. O valor da contratação será obtido através da prospecção do mercado imobiliário por meio de chamamento público.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (ARTIGO 9º, INC. VII, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

9.1. O objeto da presente contratação deve ser entregue de maneira unificada, para melhor gerenciamento dos serviços prestados, buscando minimizar os eventuais prejuízos à administração.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ARTIGO 9º, INC. VIII, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

10.1. As seguintes contratações são correlatas ao objeto da locação pretendida:

10.1.1. Contrato nº 08/2010, firmado entre o então Núcleo Estadual do Ministério da Saúde no Tocantins (atual SEMS/TO) e a empresa Exata Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 11.014.913/0001- 83, cujo objeto é a locação da atual sede da SEMS /TO (NUP 25026.002172/2010-31).

10.2. São contratações interdependentes ao objeto da locação pretendida:

10.2.1. Contrato nº 05/2023, firmado entre a Superintendência Estadual do Ministério da Saúde em Toncantins e a empresa Reduto Segurança Privada Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 21.315.603/0001-52, cujo objeto é a prestação de serviços de vigilância armada para a sede do órgão (NUP 25026.000067/2023-81).

10.2.2. Contrato nº 06/2024, firmado entre a Superintendência Estadual do Ministério da Saúde em Tocantins e a empresa Rocha e Santos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 17.689.036/0001-27, cujo objeto é a prestação de serviços de limpeza e conservação para a sede do órgão (NUP 25026.000035/2024-67).

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA (ARTIGO 9º, INC. IX, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

11.1. Considerando que o chamamento público previsto pretende verificar a avaliabilidade de imóveis capazes de atender a demanda da SEMS/TO, apenas após a sua realização a contratação pretendida será incluída no PCA do órgão para o exercício de 2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12. RESULTADOS PRETENDIDOS (ARTIGO 9º, INC. X, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

12.1. Com a contratação em análise pretende-se realizar a instalação da sede da SEMS/TO para coordenar a execução das atividades técnico-administrativas de apoio logístico, articulação interfederativa e participativa, transferência de recursos, gestão de pessoas e de cooperação entre os entes federativos, sob as diretrizes técnicas das unidades administrativas do nível central do Ministério da Saúde.

12.2. Considerando que a atual edificação sede do órgão está em desacordo com os normativos federais vigente de ocupação de espaços.

12.3. A locação de imóvel terá como resultado principal o atendimento da legislação vigente sobre ocupação de imóveis a nível federal e, conforme item 2.2 acima, proverá um espaço mais adequado à realização das atividades pelo órgão.

13. Providências a serem Adotadas

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS.

13.1. Não há providências a serem adotadas previamente à celebração do Contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (ARTIGO 9º, INC. XII, IN SEGES/ME Nº 58/2022)

14.1. Para a realização da prospecção do mercado imobiliário não haverá impactos ambientais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.2. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.2.1. Considerando o exposto no presente Estudo Técnico Preliminar a equipe de planejamento nomeada pela Portaria SELOA/TO nº 57, de 29 de outubro de 2024, entende ser viável a realização do chamamento público para a prospecção do mercado imobiliário local e realizadas as análises para verificar a adequação dos espaços ofertados à demanda do órgão.

15.2.2. Após a realização do chamamento público deverão ser realizados novos estudos para determinar viabilidade, a modalidade para a contratação e o valor de mercado determinado.

16. 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](#).

FLAVIO SPONHOLZ OLIVEIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 27/06/2025 às 14:53:25.

LILIAN DE OLIVEIRA BARBOSA

Membro da comissão de contratação

ILDIMARIO PEREIRA DOS SANTOS

Membro da comissão de contratação

RELMIVAM RODRIGUES MILHOMEM

Autoridade competente