

SUPERINTENDENCIA DO MINISTERIO DA SAUDE/TO

Termo de Referência 2/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
2/2026	250039-SUPERINTENDENCIA DO MINISTERIO DA SAUDE /TO	FLAVIO SPONHOLZ OLIVEIRA	31/03/2026 11:09 (v 0.4)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25026.000516/2024-72

1. TERMO DE REFERÊNCIA

SUPERINTENDÊNCIA DO MINISTÉRIO DA SAÚDE EM TOCANTINS

Chamamento Público nº 01/2026

Processo Administrativo nº 25026.000516/2024-72

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em [Palmas, Tocantins](#), com vistas à futura locação tradicional ou com *facilities* de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da [Superintendência do Ministério da Saúde em Tocantins](#), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Conforme consta no Estudo Técnico Preliminar nº 1/2025, anexo a este Termo de Referência, justifica-se a presente prospecção da seguinte maneira:

2.1.1. A Atual sede da Superintendência do Ministério da Saúde em Tocantins está apresentando diversos problemas estruturais.

2.1.2. Em reunião do Comitê Gestor do Órgão, realizada em 16/10/2024, ficou definido pelo Superintendente que seria criada uma Comissão Especial para definir as necessidades de espaço para a SMSA/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 SMSA/TO no município de Palmas.

2.1.3. 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.

2.1.4. Considerando a necessidade apresentada, será realizado o Chamamento Público para a prospecção do mercado de imóveis no Município de Palmas, a fim de subsidiar decisão para a permanência na atual sede ou a substituição do imóvel sede do órgão.

2.2. O objetivo do presente Chamamento Público é a prospecção do mercado de imóveis no Município de Palmas, a fim de subsidiar decisão para a permanência na atual sede ou a substituição do imóvel sede do órgão.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

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

3.1.1. Deverá ser fornecido imóvel não residencial urbano, localizado no município de Palmas/TO, que atenda os requisitos mínimos especificados neste documento, conforme Anexo I - Caderno de Especificações.

3.1.2. 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.

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

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

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

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

3.2. Os seguintes requisitos são desejáveis para a contratação:

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

3.2.2. 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.

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

3.2.4. 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.

3.3. As quantidades previstas são as indicadas no Anexo I - Caderno de Especificações.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

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 (Anexo 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. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a [Superintendência do Ministério da Saúde em Tocantins](#), a Administração poderá optar pela inexistência de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a [Superintendência do Ministério da Saúde em Tocantins](#) 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. 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. 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;

7.1.7. [Certidão negativa com a Receita Municipal](#)

7.1.8. [Certidão negativa com a Receita Estadual](#).

8. PRAZOS

8. PRAZOS

8.1. A [Superintendência do Ministério da Saúde em Tocantins](#) 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 **4 (quatro)** anos.

8.2. A [Superintendência do Ministério da Saúde em Tocantins](#) pretende entrar no imóvel no prazo de **180 (cento e oitenta) 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.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

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]~~.

Município de Palmas, Tocantins, 25 de março de 2026.

FLÁVIO SPONHOLZ OLIVEIRA
Presidente da Comissão

ILDIMÁRIO PEREIRA DOS SANTOS
Membro

LILIAN DE OLIVEIRA BARBOSA
Membro

- Anexos:
- I – Caderno de Especificações
 - II – Estudo Técnico Preliminar nº 1/2025.

10. ANEXO I - CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES

ANEXO I - CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES

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.
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.

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.	Caso seja ofertado imóvel em prédio comercial, com condomínio, são requisitos obrigatórios: 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;
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.

3. REQUISITOS DE PROPOSTA

3.1. 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.

3.2.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 agredam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

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](#).

FLAVIO SPONHOLZ OLIVEIRA

Membro da comissão de contratação

ILDIMARIO PEREIRA DOS SANTOS

Membro da comissão de contratação

LILIAN DE OLIVEIRA BARBOSA

Membro da comissão de contratação

RELMIVAM RODRIGUES MILHOMEM

Autoridade competente

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - TR E Anexo I.pdf (168.02 KB)
- Anexo II - ETP250039_000001_2025.pdf (153.46 KB)