

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - ALTO RIO JURUA

Estudo Técnico Preliminar 26/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 25032.000848/2024-78

2. Descrição da necessidade

2.1. A presente contratação tem por objeto a **locação de imóvel urbano não residencial** destinado ao funcionamento do **Polo Base de Feijó**, localizado no município de Feijó, interior do Estado do Acre, sob a jurisdição do **Distrito Sanitário Especial Indígena Alto Rio Juruá (DSEI/ARJ)**.

2.2. A demanda visa assegurar a estrutura física adequada para **acomodação da equipe de trabalho, guarda de bens patrimoniais e realização das atividades administrativas e gerenciais** relativas à execução das ações do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SasiSUS), conforme competências atribuídas aos DSEIs pelo art. 43 do Decreto nº 9.795, de 17 de maio de 2019, que regulamenta a estrutura regimental do Ministério da Saúde.

2.3. O DSEI constitui a base operacional do SasiSUS, sendo responsável por planejar, coordenar, supervisionar e executar as ações de saúde indígena em sua área de abrangência. A atuação do DSEI está voltada à promoção da atenção integral à saúde da população indígena, compreendendo desde os atendimentos de atenção primária até a articulação com os serviços de média e alta complexidade da rede do SUS.

2.4. O modelo organizacional dos DSEIs está estruturado para respeitar os aspectos geográficos, étnico-culturais, populacionais e administrativos dos territórios indígenas. Isso demanda unidades físicas adequadas que possibilitem a execução eficiente das atividades técnico-administrativas, garantindo o suporte necessário às Equipes Multidisciplinares de Saúde Indígena (EMSI's) e às ações de vigilância, logística, saneamento, transporte e demais áreas de apoio.

2.5. A presente locação visa **substituir o imóvel atualmente utilizado**, objeto do Contrato nº 02/2014, o qual se encontra **inadequado às necessidades operacionais**, apresentando estrutura física incompatível com a quantidade de pessoal, ausência de espaço para depósito de bens, deficiências de acessibilidade e conforto térmico, dentre outras limitações observadas **in loco** pelo setor técnico responsável (SESANI/DSEI-ARJ).

2.6. Diante desse cenário, torna-se imprescindível a **locação de novo imóvel**, com estrutura mais ampla e adequada, que proporcione condições mínimas de salubridade, segurança e funcionalidade para a execução das atividades desenvolvidas no Polo Base de Feijó. O novo imóvel deverá contar com ambientes individualizados para os setores administrativos, banheiros, área de copa/cozinha, sala de reunião, espaço para arquivo e almoxarifado, bem como garagem ou área para guarda de veículos oficiais, conforme especificações detalhadas nos demais documentos técnicos.

2.7. A medida visa assegurar a **continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população indígena** da região de Feijó, atendendo ao princípio da eficiência e à necessidade de adequação da infraestrutura física às exigências institucionais e legais.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SELOG/ARJ	Aquila Taysa Albuquerque e Silva
SESANI/ARJ	Rosimiro Santos de Araujo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. REQUISITOS NECESSÁRIOS AO ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES:

4.2. A proponente deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para habilitação:

- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- Contrato Social da imobiliária, se for o caso; 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).

4.3. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.4. O proponente deverá realizar todas as adequações necessárias conforme demanda do órgão após vistoria técnica, perfazendo o prazo de 60 (sessenta) dias para conclusão dos serviços após assinatura do contrato.

4.5. A metragem quadrada ofertada do terreno poderá ser parcelada ou delimitada conforme necessidade do distrito, não havendo necessidade de desmembramento da matrícula. Se necessário o parcelamento do lote, o proponente deverá realizar a delimitação da área com a construção de muros, cercas ou alambrados.

4.6. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Alto Rio Juruá, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.
1.5	Planta baixa do imóvel com identificação da área total construída e área do terreno
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis
1.8	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Grupo Energisa Acre b) Companhia de Águas e Esgotos do Acre (SANEACRE) ou possuir poço tubular próprio c) Concessionárias de telefonia; d) Serviço de coleta de lixo municipal.
1.9	O imóvel deve ser de uso exclusivo do Polo Base Feijó, podendo ser composto de uma ou mais edificações
1.10	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.
1.11	O imóvel deve estar localizado dentro do perímetro urbano do município de Feijó
1.13	No imóvel não deve haver compartilhamento de áreas destinadas a outros fins (residências, shopping, supermercados, hotéis ou outros)
1.14	O imóvel deve ser atendido com garagem próprio e adequado com o estimado para o órgão.
1.15	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo de 60 dias, a contar da data da assinatura do contrato
1.16	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.17	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
1.18	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.
1.19	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

4.7. Além disso, de modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes, as propostas deverão conter os seguintes requisitos mínimos, considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel.

ITEM	REQUISITO
------	-----------

2.1	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, de preferência com balcão de recepção
2.2	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.3	O piso de toda área útil deve ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade
2.4	As esquadilhas devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros
2.5	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.6	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.
2.7	O imóvel deve possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor.
2.8	O imóvel preferencialmente deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
2.9	O imóvel deve contar nas áreas comuns de banheiros em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.10	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.11	Sinalização em todas as áreas administrativas e comuns (setores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.)
2.12	O imóvel deve possuir infraestrutura de rede de dados para os computadores.
2.13	O Imóvel deverá possuir cobertura para os veículos oficiais

4.8. 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.

4.9. Disponibilidade de pelo menos 5 (CINCO) cômodos medido aproximadamente 9 m².

MEMORIAL DE CÁLCULO		
1 - AMBIENTES ADMINISTRATIVOS		
Setor	Sala Quant.	Capacidade pessoas/ (m²)
Sala de Administração e Gerência	1	2 pessoas/ 11,24 m²
Sala Enfermagem	1	/ 15,30 m²
Armazenagem e Distribuição de medicamentos	1	1 pessoas/ 17,52 m²
Sala Endemias	1	1 pessoa/ 2,80 m²
2 - ÁREAS COMUNS DE USO		
Setor	Sala Quant.	Capacidade pessoas/ (m²)
Recepção	1	2 pessoas/ 17,08 m²
Banheiro	1	4,48 m²
Circulação lateral	1	34,47 m²
Copa/Refeitório	1	1 pessoa/ 18,15 m²
Varanda Posterior	1	23,88 m²
Hall	1	2,01 m²
3 - DEPÓSITOS		
Setor	Sala Quant.	Capacidade pessoas/ (m²)
Garagem	1	54,83
Área Total	11	201,76 m²

4.10. DA NATUREZA CONTINUADA OU NÃO DO SERVIÇO:

4.11. Modelos de locação

4.12. Seguindo o estabelecido na Instrução Normativa nº 103 de 30 de Dezembro de 2022, que Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

O modelo de locação seguirá o exposto no Art. 3:

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - **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;

4.13. Regime de execução

4.14. Em conjunto a isso, em atenção ao Artigo 8º da Instrução Normativa nº 103 de 30 de Dezembro de 2022 que trata sob o Regime de Execução:

Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

4.15. Informamos que em virtude do **modelo de locação** estar moldado na forma tradicional, o regime de execução se classifica como prestação de serviços sem investimentos

4.16. O objeto da presente contratação tem a natureza de serviço comum e continuada.

4.17. A presente contratação adotará como regime de execução a Empreitada por Preço Global. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, nos termos dos artigos 51 da Lei nº 8.245/91 (Orientação Normativa nº 06/2009 da AGU), que a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato), e conforme Art. 107 da Lei 14.133/2021.

4.18. Critérios de Sustentabilidade – Locação de Imóvel – Tarauacá

Nos termos do [Guia Nacional de Contratações Sustentáveis](#), aprovado pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 1/2020, e do [Plano de Logística Sustentável \(PLS\) 2024–2026](#) da SESAI, deverão ser observados, no processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento do Polo Base Tarauacá, os seguintes **critérios mínimos de sustentabilidade ambiental, econômica e social**:

a) Eficiência energética:

O imóvel deverá possuir condições estruturais que permitam **aproveitamento de iluminação e ventilação natural**, bem como o **uso racional de energia elétrica**, contribuindo para a redução do consumo energético. Será considerada vantajosa a existência de sistemas de iluminação com **lâmpadas LED**, sensores de presença ou sistemas similares.

b) Gestão racional dos recursos hídricos:

É desejável que o imóvel disponha de **sistemas hidráulicos em bom estado de conservação**, com **dispositivos de redução de consumo de água**, tais como torneiras com arejadores, vasos sanitários com descarga de duplo acionamento e ausência de vazamentos.

c) Acessibilidade e mobilidade:

Deverão ser respeitadas as normas de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004), garantindo **acesso adequado a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida**, por meio de rampas, portas com largura compatível e banheiros acessíveis.

d) Localização estratégica:

A localização do imóvel deverá possibilitar fácil acesso a transporte público, serviços essenciais e vias principais do município, **reduzindo o impacto ambiental de deslocamentos** e facilitando a integração com a rede de saúde local.

e) Gestão de resíduos:

Deve existir **área física para o armazenamento adequado de resíduos sólidos**, preferencialmente com separação por tipo de resíduo (orgânico, reciclável e rejeitos), contribuindo com a **logística reversa e a responsabilidade ambiental**.

f) Reuso e adaptação de estruturas existentes:

Será considerada mais sustentável a **utilização de imóveis já construídos e reaproveitados**, evitando novos impactos ambientais decorrentes de construção civil.

g) Segurança e conforto ambiental:

A edificação deverá oferecer **condições adequadas de conforto térmico e acústico**, além de segurança contra incêndios, com saídas de emergência e, preferencialmente, extintores ou dispositivos preventivos já instalados.

h) Conservação e durabilidade:

As características construtivas do imóvel devem assegurar **baixa necessidade de manutenção corretiva**, reduzindo o consumo de materiais, mão de obra e deslocamentos técnicos frequentes.

5. Levantamento de Mercado

5. Levantamento de Mercado

5.1. Contextualização da Contratação

O DSEI Alto Rio Juruá, por meio da Coordenação do Polo Base Feijó e do Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena (SESANI), realizou previamente Chamamento Público com o objetivo de identificar imóvel adequado para locação, conforme exigências técnicas estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar. Contudo, a única proposta recebida durante o chamamento não atendeu aos critérios técnicos exigidos, conforme laudo de vistoria técnica emitido pela equipe da SESANI consta nos autos do processo, inviabilizando a continuidade com a proposta apresentada.

Diante disso, optou-se pela reabertura de novo Chamamento Público, visando garantir a seleção de imóvel que atenda integralmente às necessidades do Polo Base Feijó, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público.

5.2. Consultas Realizadas para Avaliação de Mercado e Alternativas

Com base nas diretrizes da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e da IN SEGES/ME nº 65/2021, bem como nos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, foram adotadas as seguintes medidas para identificação da viabilidade de alternativas de solução:

- **Consulta ao SISREI** (Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis) por meio da SEAD, com resposta negativa quanto à existência de imóveis federais disponíveis para cessão ou uso compartilhado (SEI nº negativa);
- **Consulta à Prefeitura Municipal de Feijó**, por meio de Ofício, solicitando informação sobre imóveis públicos municipais disponíveis para cessão, doação ou empréstimo. A resposta recebida (SEI nº negativa) informa a inexistência de imóveis adequados;
- **Contato com o CRAS local**, visando identificar a possibilidade de compartilhamento de instalações já existentes, conforme previsto na Portaria Conjunta SEGES/SPU nº 38/2020. A resposta negativa foi registrada no SEI nº negativa.
- **Levantamento em sites de imobiliárias estaduais** e plataformas especializadas (OLX, Zap Imóveis, etc.), embora sem retorno válido devido à escassez de imóveis comerciais no município;
- **Ofício à Coordenação do Polo**, solicitando levantamento local de imobiliárias ou imóveis disponíveis para aluguel institucional. A resposta indica que não há imobiliárias formalmente estabelecidas na região (SEI nº negativo);
- **Vistorias em campo realizadas pela equipe técnica do SESANI/DSEI-ARJ**, com objetivo de avaliar diretamente o mercado local e verificar imóveis potenciais, o que resultou na identificação de imóvel que, posteriormente, foi considerado tecnicamente inadequado.

5.3. Soluções Avaliadas

5.3.1. Locação de Imóvel Residencial Adaptado

- Vantagens: maior oferta no mercado informal; custo potencialmente mais acessível.
- Desvantagens: necessidade de reformas; possível inadequação ao uso institucional.
- Status: analisada e descartada pelo laudo da equipe técnica consta nos autos do processo.

5.3.2. Locação de Imóvel Comercial Pronto

- Vantagens: estrutura mais robusta; menor tempo de ocupação.
- Desvantagens: escassez de oferta em Feijó; valores mais elevados.
- Status: será priorizada no novo Chamamento Público, respeitando critérios técnicos.

5.3.3. Construção sob Demanda (Build-to-Suit)

- Vantagens: atendimento personalizado às necessidades institucionais.
- Desvantagens: prazo incompatível com a urgência da demanda e inexistência de mercado estruturado para esse modelo no município.
- Status: inviável no contexto atual.

5.4. Justificativa para Novo Chamamento Público

Considerando o insucesso do primeiro Chamamento Público e a ausência de soluções viáveis no mercado local até o momento, torna-se necessária a **reabertura do procedimento de Chamamento Público**, conforme previsto no art. 10 da IN SEGES/ME nº 103/2022. O novo chamamento buscará identificar novas propostas de imóveis que estejam em conformidade com os requisitos técnicos e operacionais do Polo Base Feijó, especialmente no que se refere à área construída, acessibilidade, localização, e segurança da edificação.

5.5. **Demonstração dos Custos de Ocupação do Novo Imóvel e Desocupação do Imóvel Atual**

A análise dos custos de ocupação do novo imóvel e desocupação do imóvel atualmente utilizado pelo Polo Base Feijó é parte essencial do levantamento de mercado. Abaixo, são detalhadas as estimativas e respectivas justificativas:

Custos de Ocupação do Novo Imóvel

Descrição	Valor Estimado (R\$)	Justificativa
Aluguel mensal do novo imóvel	5.000,00	Estimativa com base em consultas de mercado e áreas semelhantes.
Taxas de serviços públicos	1.500,00	Garantia de infraestrutura básica contínua (água, energia, etc.).
Adequações e reformas estruturais	20.000,00	Necessidade de adaptação do imóvel às demandas institucionais.
Instalação de rede lógica e elétrica	10.000,00	Implantação de infraestrutura tecnológica para funcionamento adequado.
Transporte e logística para mudança	5.000,00	Deslocamento de mobiliário, equipamentos e documentos institucionais.
Depósito de garantia	5.000,00	Valor médio praticado no mercado, equivalente a um mês de aluguel.
Total	46.500,00	

Custos de Desocupação do Imóvel Atual

Descrição	Valor Estimado (R\$)	Justificativa
Rescisão contratual antecipada (se aplicável)	0,00	Contrato vigente até 30/12/2025, sem previsão de multa rescisória.
Serviços de limpeza e restauração	5.000,00	Entrega do imóvel em boas condições de uso.
Transporte de bens	5.000,00	Deslocamento de equipamentos e arquivos institucionais.
Serviços administrativos	2.000,00	Encerramento contratual, documentações, vistorias e regularizações finais.
Total	12.000,00	

Comparativo de Custos Totais

- Custo estimado com ocupação do novo imóvel: **R\$ 46.500,00**
- Custo estimado com desocupação do atual imóvel: **R\$ 12.000,00**
- **Custo total estimado da transição: R\$ 58.500,00**

5.6. **Conclusão**

A reabertura do Chamamento Público é a alternativa mais viável para dar continuidade à contratação de imóvel, diante da inexistência de imóveis públicos disponíveis, da escassez de mercado local estruturado e da necessidade urgente de garantir a infraestrutura adequada para o funcionamento pleno do Polo Base. Tal medida assegura a transparência do processo, amplia a possibilidade de concorrência e está plenamente respaldada nos normativos legais aplicáveis à contratação pública.

Caso haja apresentação de nova proposta devidamente adequada aos requisitos constantes neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, a contratação poderá ser formalizada mediante inexigibilidade de licitação, com base no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que admite tal hipótese quando for inviável a competição, especialmente nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de determinado bem.

6. Descrição da solução como um todo

6. Descrição da Solução como um Todo

6.1 A solução proposta para atender à necessidade identificada consiste na **locação de imóvel urbano não residencial**, com infraestrutura adequada para acomodar as atividades administrativas, operacionais e técnicas do Polo Base Feijó, vinculado ao DSEI Alto Rio Juruá.

6.1.1A contratação contempla:

- **Seleção do imóvel** por meio de Chamamento Público, considerando critérios técnicos como área mínima construída, localização estratégica, acessibilidade, condições estruturais e segurança;
- **Eventuais adaptações estruturais e tecnológicas** para adequar o imóvel às necessidades institucionais, especialmente em termos de rede lógica, elétrica e de climatização;
- **Transferência gradual das operações** para a nova sede, minimizando impactos à prestação dos serviços públicos de saúde indígena;
- **Encerramento formal do contrato atual**, com os devidos procedimentos de desocupação, limpeza e transporte de bens;
- **Garantia de continuidade das atividades essenciais do Polo Base**, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

6.2. Essa solução está fundamentada na busca por maior adequação espacial e funcional, possibilitando melhores condições de trabalho à equipe multiprofissional, bem como melhor acolhimento e atendimento à população indígena. O modelo adotado promove **otimização da infraestrutura pública, aprimoramento da gestão local e valorização do serviço prestado** à comunidade atendida pelo Polo Base Feijó.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. METODOLOGIA DA ESTIMATIVA

7.2.- Imóvel para a instalação do Polo Base de Feijó, com as característica a seguir:

Área Mínima Estimada	Área Ideal Estimada
201,76 m²	219 m²

7.3. Pontua-se que serão aceitas propostas com área superior ao estipulado, desde que devidamente justificado pelas proponentes.

7.4. Destaca-se que não fora imposto uma área máxima, uma vez que a disponibilização de área superior ao dimensionado não acarreta em prejuízo no funcionamento do Polo, podendo tais quantitativos extras serem aproveitados em momentos futuros por este órgão conforme necessidade e novos critérios adotados.

8. Estimativa do Valor da Contratação

8. Estimativa do Valor da Contratação

8.1. Valor Estimado: R\$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais)

8.2. Memória de Cálculo

A estimativa do valor mensal da contratação foi baseada no valor atualmente praticado no contrato vigente para o imóvel anteriormente utilizado pelo Polo Base de Feijó, considerando suas características estruturais, localização e adequação às necessidades da unidade. O valor de R\$ 5.300,00 reflete, portanto, uma referência preliminar para fins de planejamento.

8.3. Observações Complementares

Cabe destacar que o valor final da contratação será formalmente definido somente após a conclusão do Chamamento Público, etapa obrigatória prevista para assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública, nos termos da legislação vigente.

A formalização ocorrerá por meio de processo de inexigibilidade de licitação, devidamente instruído com os documentos exigidos, incluindo a pesquisa de mercado atualizada e a demonstração de compatibilidade do valor ofertado com os preços praticados no mercado local.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A solução ora proposta, consistente na **locação de imóvel para abrigar o funcionamento do Polo Base Feijó, não comporta parcelamento**, tendo em vista a **natureza indivisível do objeto**. Trata-se da contratação de um único imóvel que atenda integralmente às necessidades funcionais, operacionais e estruturais do Polo Base, não sendo possível sua divisão em unidades menores ou fracionamento da solução.

9.1.2 Além disso, o fracionamento da locação poderia comprometer a eficiência da prestação dos serviços de saúde indígena, uma vez que demandaria a dispersão física das equipes, arquivos, insumos e atendimentos, prejudicando a organização, a logística e o atendimento às comunidades.

9.1.3. Portanto, **a não adoção do parcelamento está devidamente justificada** com base na **indivisibilidade técnica e funcional da solução**, no princípio da economicidade e na busca pela maior eficiência na prestação dos serviços públicos, conforme previsto no art. 23, §1º, inciso II da Lei nº 14.133/2021.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. O presente Estudo Técnico Preliminar está vinculado à necessidade de substituição do **Contrato nº 17/2018**, celebrado no âmbito do processo administrativo nº **25032.001123/2018-59**, cujo objeto é a **locação de imóvel para funcionamento do Polo Base Feijó**.

10.2. A substituição decorre da **necessidade de adequação à nova legislação de licitações e contratos administrativos**, instituída pela **Lei nº 14.133/2021**, a qual revogou gradualmente a **Lei nº 8.666/1993**. Diante da obrigatoriedade de migração para o novo regime jurídico, não é possível a prorrogação do contrato vigente, sendo necessária a formalização de nova contratação conforme os dispositivos da nova lei.

10.3. Ressalta-se que não há contratações interdependentes ou correlatas diretamente vinculadas a esta locação, sendo este processo autônomo em relação aos demais serviços prestados no âmbito do Polo Base, ainda que essencial ao seu pleno funcionamento.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Alinhamento aos Planos do Ministério da Saúde

A contratação da locação de imóvel para o funcionamento do Polo Base Feijó está em consonância com as diretrizes e estratégias do Ministério da Saúde, especialmente no que tange à estruturação e ao fortalecimento da atenção à saúde indígena. Essa medida visa garantir condições adequadas de trabalho para as equipes multidisciplinares de saúde indígena (EMSI), contribuindo para a melhoria contínua dos serviços prestados às comunidades atendidas pelo DSEI Alto Rio Juruá.

11.2. Planejamento Local do DSEI

O Distrito Sanitário Especial Indígena Alto Rio Juruá/AC, por meio de sua área de planejamento, identificou e formalizou a necessidade da contratação da locação do imóvel como parte de seu planejamento estratégico, visando a manutenção da continuidade dos serviços de saúde indígena. A contratação está prevista no plano de necessidades do DSEI, considerando a descontinuidade do contrato anterior e a necessidade de adequação às normas atuais.

11.3. Alinhamento a Políticas Públicas

A medida está em consonância com as políticas públicas voltadas para a saúde dos povos indígenas, em especial a Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI), que preconiza o atendimento contínuo, humanizado e territorialmente adequado às especificidades culturais e geográficas das populações indígenas.

11.4. Disponibilização Orçamentária

A Coordenação-Geral de Planejamento e Orçamento (CGPO) realizará a devida alocação orçamentária para viabilizar a contratação, respeitando os limites estabelecidos pela Lei Orçamentária Anual (LOA) e garantindo a execução financeira do objeto em tempo hábil, conforme previsto nas diretrizes de execução do orçamento do Ministério da Saúde.

11.5. Alinhamento ao Plano Anual de Contratações (PAC)

A presente contratação encontra-se registrada e compatível com o Plano Anual de Contratações (PAC) para o exercício de 2024, conforme determinação contida no art. 11 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 01/2019 e em conformidade com os princípios do planejamento, eficiência e economicidade estabelecidos na Lei nº 14.133/2021. Essa previsão orçamentária e contratual demonstra que a contratação foi devidamente planejada e não representa uma demanda extraordinária ou emergencial fora do escopo previsto.

12. Resultados Pretendidos

2.1. Benefícios Diretos e Indiretos

A contratação da locação de imóvel para o funcionamento do Polo Base Feijó tem como finalidade garantir a continuidade dos serviços essenciais prestados pelo DSEI Alto Rio Juruá, assegurando a estrutura física adequada às necessidades operacionais, técnicas e administrativas da unidade.

12.2. Os resultados pretendidos com a presente contratação compreendem os seguintes benefícios:

- **Realização da despesa com a devida formalização contratual**, promovendo segurança jurídica e conformidade com a legislação vigente;
- **Disponibilização de ambiente de trabalho adequado e salubre** aos profissionais das Equipes Multidisciplinares de Saúde Indígena (EMSI), contribuindo para melhores condições laborais e maior produtividade;
- **Provisão de espaço físico apropriado para os setores de Logística e Operações**, otimizando a distribuição de insumos, equipamentos e materiais médicos essenciais ao atendimento das comunidades indígenas;
- **Possibilidade de expansão da força de trabalho**, com estrutura compatível para acomodar novas equipes ou reforços operacionais, conforme demanda crescente da região;
- **Inclusão de área de depósito segura e funcional**, garantindo o correto armazenamento e controle patrimonial, com possibilidade de monitoramento e acesso controlado;
- **Adequação do imóvel às normas técnicas e de segurança vigentes**, promovendo conformidade com os requisitos legais aplicáveis a edificações públicas de uso administrativo e assistencial;
- **Atendimento às necessidades de infraestrutura elétrica e energética**, especialmente considerando a demanda por equipamentos técnicos e refrigeração de insumos e vacinas.

Esses resultados contribuirão para **a melhoria da gestão local da saúde indígena**, com reflexos positivos no atendimento às comunidades, no desempenho das equipes de saúde e na eficiência logística do DSEI.

13. Providências a serem Adotadas

13. Providências a Serem Adotadas

13.1. A execução do contrato decorrente da presente contratação será acompanhada e fiscalizada por servidores efetivos designados pela Coordenação do DSEI Alto Rio Juruá, nos termos da Lei nº 14.133/2021. A equipe de fiscalização será composta por fiscais administrativos e fiscais técnicos (da área de Engenharia), que atuarão de forma integrada, garantindo o monitoramento contínuo da prestação do serviço.

13.2. Os fiscais deverão elaborar relatórios mensais de acompanhamento e de medição, nos quais deverão constar:

- A avaliação do desempenho da contratada;
- O registro de eventuais não conformidades ou descumprimentos contratuais;

- A verificação das condições de uso e conservação do imóvel;
- As evidências que subsidiem o aceite formal, o atesto e a autorização de pagamento das faturas.

13.3. Para o pleno funcionamento do imóvel a ser locado, o DSEI/ARJ deverá providenciar o pagamento mensal das despesas operacionais essenciais, como:

- Energia elétrica;
- Abastecimento de água potável;
- Serviços de telefonia e internet;
- Eventuais taxas ou encargos vinculados ao uso regular do imóvel.

13.4. A responsabilidade por essas despesas será definida com base nas cláusulas contratuais a serem estabelecidas na minuta do instrumento de contrato ou instrumento substitutivo, conforme o caso, observando os princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público.

13.5. Ademais, caberá à Coordenação do DSEI garantir que todas as providências administrativas e orçamentárias estejam devidamente alinhadas e executadas em tempo hábil, assegurando a regularidade e continuidade do serviço prestado.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.2. A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

14.3. A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

- A otimização de recursos materiais;
- A redução de desperdícios materiais, energia e água por parte de seus profissionais no desempenho das atividades diárias;
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Receber, da CONTRATANTE, informações a respeito dos programas de uso racional dos recursos que impactem o meio ambiente;
- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- Destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades diárias;
- Respeito as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

14.4. A administração pública federal direta, autárquica e fundacional e as empresas estatais dependentes poderão exigir no instrumento convocatório para a aquisição de bens que estes sejam constituídos por material renovável, reciclado, atóxico ou biodegradável, entre outros critérios de sustentabilidade.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base na análise técnica realizada neste Estudo Técnico Preliminar, esta equipe de planejamento declara **viável a contratação da locação de imóvel para funcionamento do Polo Base Feijó**, considerando os seguintes aspectos:

- **A necessidade identificada é real, contínua e essencial** para a manutenção das atividades assistenciais, administrativas e logísticas desenvolvidas pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Alto Rio Juruá – DSEI/ARJ, no atendimento às comunidades indígenas da região;
- **A inexistência de imóveis públicos disponíveis** para atender às especificações técnicas e operacionais exigidas pela unidade, o que justifica a contratação por meio de locação de imóvel de terceiros;

- **A adequação da solução à legislação vigente**, incluindo a Lei nº 14.133/2021, o Decreto nº 10.947/2022, e demais normativos relacionados à sustentabilidade, eficiência administrativa e responsabilidade fiscal;
- **A compatibilidade da contratação com o Plano Anual de Contratações (PAC)** e com os instrumentos de planejamento do Ministério da Saúde, assegurando o alinhamento institucional e orçamentário;
- **A existência de previsão orçamentária e financeira** para custear a contratação, conforme manifestação da área de planejamento e orçamento do órgão.

Dessa forma, a solução proposta se mostra **viável, eficiente e vantajosa para a administração pública**, assegurando a continuidade dos serviços de saúde indígena com qualidade, segurança e legalidade.

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](#).

ROSIMIRO SANTOS DE ARAUJO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 04/08/2025 às 10:42:03.

FRANCISCO MANOEL AMORIM DE SOUZA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 04/08/2025 às 10:44:05.

AQUILA TAYSA ALBUQUERQUE E SILVA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 04/08/2025 às 10:40:52.

Despacho: Aprovo a minuta do ETP 26/2025: contratação de locação imóvel afim de atender as necessidades do Polo Base Feijó

ISAAC DA SILVA PIYAKO

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 04/08/2025 às 11:02:32.

