

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - ARAGUAIA

Estudo Técnico Preliminar 34/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 25045.001135/2025-63

2. Descrição da necessidade

2.1. Considerando que a SESAI não possui prédio próprio para o funcionamento do Polo Base em Santa Terezinha/MT, bem como não há disponibilidade de imóveis da União, conforme consulta prévia realizada à Superintendência do Patrimônio da União em Santa Terezinha/MT;

2.2. Considerando a implantação da Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas, em consonância com os princípios do SUS requereu a adoção de um modelo de organização dos serviços, levando em conta as especificidades culturais, epidemiológicas e operacionais desses povos;

2.3. Considerando que o modelo adotado foi o de Distrito Sanitário definido como um modelo de organização de serviços, orientando para um espaço etno-cultural dinâmico, geográfico, populacional e administrativo bem delimitado, que contempla um conjunto de atividades técnicas, visando medidas racionalizadas e qualificadas de atenção à saúde, promovendo a reordenação da rede de saúde e das práticas sanitárias e desenvolvendo atividades administrativo gerenciais necessárias à prestação da assistência, com controle social.

2.4. A necessidade da referida contratação se deve em virtude da negativa na prorrogação de vigência do contrato vigente. Dessa forma, a fim de evitar a descontinuidade dos serviços prestados à população indígena na região, torna-se imprescindível a realização de chamamento público para seleção e posterior contratação de novo imóvel no município de Santa Terezinha/MT.

2.8. Indisponibilidade de Imóveis

2.8.1. Em 10 de junho de 2025, através da consulta prévia MT-0040/2025, a SPU foi consultada para manifestar a existência de imóvel público pertencente à União disponível no município de Santa Terezinha/MT, que atendessem as necessidades do órgão.

2.8.2. Em 11 de junho do mesmo ano a Secretaria de Patrimônio da União emitiu declaração de indisponibilidade atestando a inexistência de outro prédio público disponível que satisfizesse as necessidades do DSEI Araguaia.

2.9. Impactos no Atendimento à População Indígena

2.9.1. Por fim, é fundamental ressaltar que as atividades desempenhadas pelas unidades do DSEI/ARA têm impacto direto sobre a população indígena da região, que depende da eficiência e continuidade dos serviços de saúde oferecidos pelo distrito. Qualquer interrupção ou comprometimento nas operações, poderá acarretar no atraso na distribuição de medicamentos e até a perda de vacinas e outros produtos termossensíveis, colocando em risco a saúde das comunidades atendidas, bem como atraso em consultas e exames dos pacientes indígenas.

2.9.2. Essa característica essencial das operações do DSEI/ARA demanda um imóvel exclusivo, onde a logística de atendimento à saúde indígena possa ser plenamente gerida sem interferências de outras atividades administrativas.

2.10. Inviabilidade de Compartilhamento

A impossibilidade de compartilhamento do imóvel para o funcionamento do Polo Base se fundamenta nas características específicas e na natureza das atividades a serem desempenhadas dentro da unidade. A seguir, são apresentados os principais fatores que justificam a inviabilidade de compartilhamento com outros órgãos ou entidades da administração pública federal:

2.10.1. Natureza Crítica e Sensível das Atividades Desenvolvidas pelo Polo Base

O Polo Base é o principal responsável pela armazenagem, controle e distribuição de medicamentos e insumos farmacêuticos, que são enviados pela CAF, que encontra-se na Sede, incluindo produtos que exigem condições especiais de armazenamento, como temperatura controlada e ambientes climatizados. Esses materiais, em especial os termo-lábeis, são de natureza sensível e têm impacto direto na saúde das populações atendidas, especialmente das comunidades indígenas, cuja vulnerabilidade demanda um controle rigoroso de insumos de saúde.

Após o envio dos medicamentos da CAFCERTO ao Polo Base, esses se responsabilizam pela correta distribuição às Equipes Multidisciplinares de Saúde Indígena, que prestam atendimento dentro das aldeias.

Compartilhar um imóvel com outras entidades públicas poderia comprometer a integridade dessas operações, uma vez que o Polo Base necessita de áreas exclusivas com alto nível de controle ambiental, tanto para garantir a qualidade dos medicamentos quanto para atender às normas sanitárias

específicas, como as exigências da Vigilância Sanitária e do Programa Nacional de Imunização (PNI). A instalação e operação de sistemas de climatização de alta performance, monitoramento contínuo de temperatura e controle de acesso são críticos para essas atividades e dificilmente poderiam ser implementados de maneira adequada em um imóvel compartilhado, que não fosse exclusivamente adaptado para tais finalidades.

2.10.2. Segurança Patrimonial e Logística de Insumos e Equipamentos

O Polo Base armazena uma vasta gama de insumos, equipamentos médicos, mobiliários e outros bens essenciais às atividades de saúde indígena. A movimentação de materiais, especialmente aqueles de grande porte ou perigosos, requer uma logística dedicada, com acessos adequados para carga e descarga, áreas amplas para armazenamento vertical e sistemas de segurança para evitar furtos e danos ao patrimônio.

Um imóvel compartilhado com outros órgãos públicos não poderia garantir a exclusividade das áreas de carga e descarga ou oferecer o controle necessário para o tráfego de insumos críticos e equipamentos sensíveis. A instalação de sistemas de monitoramento por câmeras, controle de acesso exclusivo, e a necessidade de zonas de armazenamento específicas inviabilizam o uso conjunto do imóvel com outras entidades, pois tais áreas devem permanecer isoladas e dedicadas ao Polo Base.

2.10.3. Impactos no Atendimento à População Indígena

Por fim, é fundamental ressaltar que as atividades desempenhadas pelas unidades do DSEI/ARA têm impacto direto sobre a população indígena da região, que depende da eficiência e continuidade dos serviços de saúde oferecidos pelo distrito. Qualquer interrupção ou comprometimento nas operações do Polo Base no manejo de resíduos de saúde poderia gerar desabastecimento de insumos essenciais, atraso na distribuição de medicamentos e até a perda de vacinas e outros produtos termosensíveis, colocando em risco a saúde das comunidades atendidas, visto que precisa-se de um lugar apropriado para o condicionamento.

Essa característica essencial das operações do DSEI/ARA demanda um imóvel exclusivo, onde a logística de atendimento à saúde indígena possa ser plenamente gerida sem interferências de outras atividades administrativas. O compartilhamento do imóvel com outras entidades federais traria riscos logísticos e operacionais que não seriam aceitáveis no contexto de uma atividade tão sensível.

2.11. art. 3º da IN SEGES/ME nº 103/2022

Para justificar a escolha do modelo de locação de imóveis pela Administração Pública, conforme o artigo 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103 /2022, é essencial analisar as vantagens e a viabilidade jurídica e econômica dessa opção em comparação com a aquisição ou a continuidade do uso de imóveis já pertencentes à Administração.

Vantagens da Locação:

1. **Flexibilidade e Adaptação às Necessidades:** A locação permite que a Administração ajuste rapidamente suas instalações conforme as demandas, sem os compromissos de longo prazo associados à compra de imóveis.
2. **Eficiência Orçamentária:** Ao optar pela locação, é possível distribuir os gastos ao longo do período contratual, facilitando o planejamento financeiro e evitando investimentos iniciais elevados.
3. **Isenção de Custos de Manutenção e Valorização:** Com a locação, a responsabilidade pela manutenção e eventuais valorizações do imóvel recai sobre o proprietário, liberando a Administração de encargos adicionais.

Viabilidade Jurídica:

1. **Conformidade com a Legislação Vigente:** A locação de imóveis pela Administração Pública é regulamentada pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que estabelece procedimentos claros para a seleção de imóveis, garantindo transparência e legalidade nos processos licitatórios.
2. **Exceções Legais à Licitação:** A nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) prevê, em seu artigo 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta, sem licitação, para a aquisição ou locação de imóvel cujas características e localização justifiquem a escolha, desde que devidamente comprovadas as condições que tornam inviável a competição.

Viabilidade Econômica:

1. **Análise de Custo-Benefício:** A locação pode apresentar vantagens econômicas quando os custos de aquisição, manutenção e valorização de um imóvel próprio superarem os gastos com aluguel, especialmente em cenários de necessidade temporária ou mudanças frequentes de localização.
2. **Aproveitamento de Recursos para Prioridades:** Ao optar pela locação, a Administração pode direcionar recursos financeiros para outras áreas prioritárias, evitando o imobilismo de capital em bens imóveis.

Em síntese, a escolha pela locação de imóveis pela Administração Pública, quando alinhada às diretrizes legais e baseada em análises criteriosas de viabilidade jurídica e econômica, oferece flexibilidade, eficiência financeira e conformidade normativa, atendendo de forma eficaz às necessidades institucionais.

1. Economia de Custos

- **Menor investimento inicial:** A compra de um imóvel envolve grandes despesas com financiamento, taxas de registro, e manutenção ao longo dos anos. A locação elimina esses custos iniciais elevados.

- **Manutenção e conservação:** Em muitos contratos de locação, a responsabilidade pela manutenção do imóvel é do locador, o que reduz os custos de conservação para os órgãos públicos. Isso inclui reparos e melhorias, que seriam responsabilidades do governo se ele fosse o proprietário do imóvel.

2. Agilidade e Flexibilidade

- **Mudanças de localização:** Se houver necessidade de deslocamento para outra região ou cidade, a locação oferece a flexibilidade de mudança com mais facilidade do que a compra, que exigiria vender o imóvel e resolver diversas questões legais e financeiras.
- **Adequação ao crescimento ou diminuição de necessidade de espaço:** A locação permite ajustar o espaço de acordo com a demanda, como aumento ou redução do número de servidores, sem os custos e a burocracia envolvidos na compra de um novo imóvel.

3. Foco na Função Pública

- **Desvinculação de atividades administrativas e operacionais:** Ao locar, o órgão público pode focar seus recursos e esforços em sua atividade fim, sem ter que gerenciar as questões relacionadas à propriedade, como segurança, limpeza e manutenção do prédio.
- **Agilidade em processos administrativos:** A locação, em comparação com a compra de um imóvel, envolve menos trâmites burocráticos, permitindo que o órgão público atue de forma mais eficiente e rápida.

4. Previsibilidade Orçamentária

- **Custos fixos mensais:** A locação oferece uma previsibilidade de custos, já que as despesas são fixas mensalmente, o que facilita o planejamento orçamentário e o controle dos gastos públicos.
- **Possibilidade de negociação de contratos:** É possível negociar valores de aluguel com cláusulas de reajuste, ou até mesmo renovar o contrato com melhores condições, garantindo que o orçamento público seja otimizado a cada novo ciclo contratual.

5. Atendimento às Normas de Sustentabilidade e Eficiência

- **Edifícios com certificação ambiental:** Ao locar imóveis, o governo pode optar por espaços mais modernos e eficientes energeticamente, com certificações como o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Isso contribui para um melhor aproveitamento de recursos, alinhando-se com as políticas públicas de sustentabilidade.

6. Redução de Riscos Financeiros e Legais

- **Menos exposição a variações do mercado imobiliário:** O governo não precisa se preocupar com a valorização ou desvalorização do imóvel, além de não arcar com os custos de eventual queda de preço de mercado.
- **Responsabilidade do locador:** Em caso de questões estruturais ou problemas com o imóvel, o locador é responsável pela solução, minimizando a exposição do governo a custos imprevistos.

7. Rápida Implementação de Novos Espaços

- **Menor tempo de instalação:** O tempo necessário para a locação e ocupação de um imóvel é bem mais curto do que a construção de um novo prédio ou a adaptação de um imóvel próprio, o que se traduz em maior agilidade para atender a novas demandas administrativas.

8. Alinhamento com Normas e Legislação

- **Atendimento a leis de gestão pública:** A locação de imóveis pode ser uma solução mais alinhada com a legislação que regula as compras e investimentos no setor público. Em alguns casos, a locação pode ser uma maneira mais transparente e eficiente de atender às necessidades de espaço sem gerar os custos envolvidos na aquisição de bens.

Em resumo, a locação de imóveis para órgãos públicos federais oferece benefícios financeiros, operacionais e logísticos que tornam esse modelo vantajoso quando comparado à aquisição de bens imóveis. A flexibilidade, economia e agilidade são fundamentais para uma administração pública eficiente e que atenda às necessidades da sociedade de forma rápida e com boa gestão de recursos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SELOG - SERVIÇO DE CONTRATAÇÕES DE RECURSOS LOGÍSTICOS	FRANCISCO NADSON SARAIVA CARDOSO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Critérios de Sustentabilidade

4.1.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU, 6ª Ed. de Setembro de 2023, na qual traz um rol de precauções iniciais a serem verificadas na contratações de locações de imóveis.

4.1.1.1. Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braille e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.

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

4.1.1.3. O imóvel ofertado deverá obedecer aos critérios de sustentabilidade ambiental, utilizando tecnologias e materiais ecologicamente corretos, sempre que possível, devendo se atentar aos seguintes critérios:

- a) Maior aproveitamento da luz solar sem perda do conforto térmico;
- b) Janelas que aproveitem ao máximo a iluminação e ventilação naturais;
- c) Mínimo de barreiras arquitetônicas viabilizando acessibilidade nas instalações;
- d) Banheiro para pessoa com deficiência;
- e) Se o imóvel possuir mais de um pavimento, deverá possuir corrimão da escada acessível;
- f) Lâmpadas LED com dispositivo integrado à base, preferencialmente, ou Lâmpadas fluorescentes compactas com reator integrado;
- g) Torneiras com fechamento Automático para lavatórios;
- h) Rampa de acesso para cadeirantes (área externa);
- i) Iluminação com acionamento por sensor de movimento (área externa e corredores);

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

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

5. Levantamento de Mercado

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantagem para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

5.2. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública costuma adotar ao menos algumas das opções a seguir para execução deste serviço, são eles:

- a) Utilização de imóvel de propriedade da União, a fim de evitar a contratação onerosa de um imóvel de terceiro;
- b) Locação de imóvel com ambientes suficientes que atendam às necessidades da instituição;
- c) cessão de imóvel de outro ente governamental;
- d) Outras opções logísticas menos onerosas à Administração, tais como chamamentos públicos de doação e permutas.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Dentre as opções encontradas quando da realização do levantamento de mercado, a única solução que atenderia as necessidades do DSEI é a locação de um imóvel. Abaixo segue a motivação:

a) Utilização de imóvel de propriedade da União, a fim de evitar a contratação onerosa de um imóvel de terceiro - conforme consta dos autos, a União não dispõe de imóvel para atender às necessidades do DSEI;

b) cessão de imóvel de outro ente governamental - não existe imóvel a ser cedido;

c) Outras opções logísticas menos onerosas à Administração, tais como chamamentos públicos de doação e permutas - não existem imóveis para serem doados ou permutados. A solução proposta visa atender às necessidades de operação dessas unidades com adequação técnica e funcionalidade ao longo de todo o ciclo de vida do imóvel.

6.2. Estrutura do Imóvel

6.2.1. Imóvel único com áreas mínimas total de 85,50m².

6.3. Exigências Técnicas e Operacionais

6.3.1. O imóvel deverá atender a rigorosas exigências técnicas previstas na Nota Técnica nº 78/2025, que detalha as especificações de cada área de armazenamento, circulação e operação.

6.3.2. Instalações elétricas e hidráulicas adequadas para o uso específico das unidades, incluindo pontos de rede lógica, energia de emergência para equipamentos sensíveis e infraestrutura para lavagem e descarte de resíduos de saúde.

6.3.3. Além disso, o imóvel deve estar em conformidade com as normas de segurança vigentes, se atentar a NBR9050 (acessibilidade) e a NBR5410 (instalações elétricas), assegurando não apenas a operacionalidade, mas também a segurança e acessibilidade de todos os profissionais e usuários das unidades.

6.4. Ciclo de Vida do Imóvel

6.4.1. A locação do imóvel abrangerá um período de 12 (doze) meses, prorrogáveis conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021, durante o qual será necessário realizar manutenções preventivas e corretivas para garantir a integridade da infraestrutura e a continuidade das atividades.

6.4.2. O ciclo de vida do imóvel deve prever flexibilidades para adaptações futuras, permitindo que as instalações sejam ajustadas conforme as necessidades do DSEI/ARA evoluam, sem comprometer as operações críticas de armazenagem, distribuição e controle de insumos.

6.4.3. Por fim, o imóvel deverá ser entregue com toda a documentação legal e técnica regularizada, de acordo com as exigências municipais, estaduais e federais, permitindo seu uso imediato sem necessidade de grandes reformas estruturais, exceto por eventuais ajustes previstos e acordados no contrato de locação.

6.4.4. A solução proposta para a locação do imóvel, ou de imóveis, deve garantir a plena operação das unidades do DSEI/ARA com eficiência, segurança e conformidade técnica. As áreas previstas, conforme descrito na Nota Técnica nº 78/2025, atendem às demandas operacionais, proporcionando flexibilidade para futuras adequações, mantendo sempre o foco na preservação da integridade dos produtos armazenados e no atendimento das normas legais aplicáveis.

6.5. Documentação do imóvel

6.5.1. O imóvel deverá estar no nome do locador ou da pessoa jurídica, ou, se o locador for terceiro deverá ter procuração devidamente assinada e autenticada em cartório para tal procedimento;

6.5.2. O imóvel deve possuir Certidão Oficial de Registro de imóvel (escritura) ou documento equivalente. O imóvel deve possuir o documento do "habite-se";

6.5.3. Deverão ser apresentadas as duas últimas faturas de água e energia elétrica quitadas. Documentação do locador Cópia da cédula de identidade e do CPF;

6.5.4. Cópia do comprovante de residência; Certidões de regularidade fiscal;

6.5.5. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso vigente no município.

6.6. Para possibilitar a contratação nos moldes escolhidos, será necessário um processo administrativo com esse objetivo. A contratação deve seguir as regras previstas na Lei nº 14.133/2021 e IN 103/2022. O chamamento público irá indicar se a contratação será dada por meio de contratação direta ou licitação. O estudo de leiaut é o documento que irá indicar qual o caminho será adotado, levando em consideração o número de propostas válidas apresentadas.

6.7. Caso o processo convirja para a licitação, adotar-se-á o tipo menor preço.

6.8. O modelo de locação será o de locação *built to suit* – BTS.

6.9. O regime de execução será o de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel.

6.10. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

6.10.1. É responsabilidade do(a) CONTRATADO(A), realizar no mínimo as ações de sustentabilidade ambiental prevista neste termo e na Instrução Normativa SLTI nº 01 de 19 de janeiro de 2010, de modo que promovam:

- reciclagem e destinação adequada dos resíduos gerados; otimização na utilização de recursos e na redução de desperdícios e da poluição, notadamente quanto ao uso de substâncias tóxicas ou poluentes;
- prever a destinação ambiental adequada dos bens usados ou inservíveis, através do desenvolvimento ou adoção de manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores;
- otimização com adoção de medidas para evitar o desperdício de água e energia;
- cuidados nas lavagens como uso da água não contaminada ou com a presença de metais pesados ou agentes bacteriológicos que possam vir a causar danos ao meio ambiente e ou equipamentos da CONTRATANTE;
- respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Preliminarmente frisa-se o disposto na Portaria nº 1.338/2012 do Ministério da Saúde exige no seu artigo 8º uma área útil para trabalho de no mínimo 9,00m² por pessoa, corroborado pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional.

7.2. Para estimar a quantidade de imóveis necessários para atender ao Distrito levou-se em consideração a atual execução das atividades feitas pelos profissionais lotados no Polo Base de Santa Terezinha/MT, de responsabilidade do DSEI; se o espaço atual atende a contento; o fluxo de pessoas; se causa prejuízo ou não a separação dos imóveis; e a quantidade de pessoas que fazem uso permanente ou transitam no espaço.

7.3. Para estimar o quantitativo de áreas a serem contratadas, foram utilizados o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional do Ministério da Economia.

7.4. Cumpre registrar que o dimensionamento levará em conta áreas computáveis e não computáveis para contabilização e análise do padrão de ocupação do imóvel. Nesse sentido o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes define essas áreas da seguinte maneira: Área Computável: Área Útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

7.4.1. Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

7.4.2. Área para o trabalho individual: área útil destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio.

7.4.3. Área para o trabalho coletivo: área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, que pode compor salas de reunião e ambientes de cotrabalho.

7.4.4. Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.

7.4.5. Área Não Computável: Área Útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

7.4.5.1. Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

7.4.5.2. Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

7.5. Quantitativo Atual

7.5.1. No contrato vigente de locação de imóvel em Santa Terezinha/MT, a área útil total é de **234,62 m²**, distribuída conforme abaixo:

Ambientes e Metragens:

- **Sala 01:** 15,76 m²
- **Sala 02:** 12,25 m²
- **Sala 03:** 12,11 m²
- **Sala 04:** 18,51 m²
- **Sala 05:** 12,21 m²
- **Sala 06 (Depósito):** 11,87 m²
- **Sala 07 (Depósito):** 11,68 m²

- **Circulação 01:** 6,74 m²
- **Circulação 02:** 19,48 m²
- **Circulação 03:** 10,00 m²
- **Varanda:** 42,71 m²
- **Banheiro 01:** 3,06 m²
- **Banheiro 02:** 3,03 m²
- **Banheiro 03:** 2,60 m²
- **Banheiro 04:** 2,60 m²
- **Calçada:** 67,76 m²

7.6. Lotação de Colaboradores por Sala

7.6.1. A quantidade de colaboradores lotados por ambiente é a seguinte:

- **Sala 01 (15,76 m²):**
 - Enfermeiro (Coordenador do Polo Base)
 - Técnico de Suporte II
 - Apoio Administrativo
→ **Total: 3 colaboradores**
- **Sala 02 (12,25 m²):**
 - Assistente Social
 - Técnico de Enfermagem
→ **Total: 2 colaboradores**
- **Sala 03 (12,11 m²):**
 - Farmacêutica
→ **Total: 1 colaborador**
- **Sala 04 (18,51 m²):**
 - Técnico de Saneamento
→ **Total: 1 colaborador**
- **Sala 05 (12,21 m²):**
 - Equipe Multiprofissional
→ **Uso esporádico para elaboração de relatórios mensais (sem lotação fixa)**
- **Sala 06 (11,87 m²):**
 - Utilizada como **depósito**
- **Sala 07 (11,68 m²):**
 - Utilizada como **depósito**

7.6.2. População Indígena Atendida

7.6.1. A população indígena atualmente atendida pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Araguaia (DSEI Araguaia) está assim distribuída:

- **Total geral do DSEI Araguaia:** 5.946 indígenas
- **Referência do Polo Base de Santa Terezinha/MT:** 1.452 indígenas

ESTADO	POLO	MUNICIPIO	TERRA INDIGENA	ALDEIA	MEIO DE TRANSPORTE	POPULAÇÃO PORT. I.	POP/ ALDEIA	Nº/ CASAS	Nº/ FAMILIAS	PÓLO QTDE

MT	SANTA TEREZINHA	SANTA TEREZINHA	TAPIRAPÉ/KARAJÁ	HAWALORÁ	TERRESTRE/FLUVIAL			145	27	34		
MT	SANTA TEREZINHA	SANTA TEREZINHA	TAPIRAPÉ/KARAJÁ	MAJTYRITAWA	TERRESTRE/FLUVIAL			68	17	19		
MT	SANTA TEREZINHA	SANTA TEREZINHA	TAPIRAPÉ/KARAJÁ	ITXALÁ	TERRESTRE/FLUVIAL			348	54	70		
MT	SANTA TEREZINHA	SANTA TEREZINHA	TAPIRAPÉ/KARAJÁ	TORWA	TERRESTRE/FLUVIAL		626	27	6	6		
MT	SANTA TEREZINHA	SANTA TEREZINHA	TAPIRAPÉ/KARAJÁ	TXETXOTÁWA	TERRESTRE			32	6	20		
MT	SANTA TEREZINHA	SANTA TEREZINHA	TAPIRAPÉ/KARAJÁ	MAUTARI-CADETE	TERRESTRE/FLUVIAL			6	1	1		
MT	SANTA TEREZINHA	SANTA TEREZINHA	LAGO GRANDE	LAGO GRANDE	TERRESTRE/FLUVIAL		21	21	6	6		
MT	SANTA TEREZINHA	SANTA TEREZINHA	FORA DE TERRA INDIGENA SITUADA EM ÁREA RURAL	TAPIRAKA	TERRESTRE		47	47	15	18		
TO	SANTA TEREZINHA	PIUM	PARQUE DO ARAGUAIA	IBUTUNA	FLUVIAL		3.000	108	20	22		
TO	SANTA TEREZINHA	PIUM	PARQUE DO ARAGUAIA	KUTARIA	FLUVIAL			36	7	11		
TO	SANTA TEREZINHA	PIUM	PARQUE DO ARAGUAIA	MACAÚBA	FLUVIAL			527	74	92		
TO	SANTA TEREZINHA	PIUM	PARQUE DO ARAGUAIA	MAHKE	FLUVIAL			14	3	3		
TO	SANTA TEREZINHA	PIUM	PARQUE DO ARAGUAIA	NOVA ALIANÇA LARIWANA	FLUVIAL			4	1	1		
TO	SANTA TEREZINHA	PIUM	PARQUE DO ARAGUAIA	SÃO JOÃO	FLUVIAL			31	5	12		
TO	SANTA TEREZINHA	LAGOA DA CONFUSAO	PARQUE DO ARAGUAIA	PARAISO HAKOTXI	FLUVIAL			16				
TO	SANTA TEREZINHA	LAGOA DA CONFUSAO	PARQUE DO ARAGUAIA	WANI	FLUVIAL			15	4	4		
TO	SANTA TEREZINHA	PIUM	PARQUE DO ARAGUAIA	KURIARU	FLUVIAL			7	3	2		

8. Estimativa do Valor da Contratação

- 8.1. O valor estimado da contratação dar-se-á por meio de chamamento público, cujo o objetivo é prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.
- 8.2. Por meio do chamamento público o DSEI saberá se existem imóveis que atendem aos interesses do Distrito e qual o valor de mercado praticado atualmente. Caso o estudo de leiaut indique que a contratação se dará por contratação direta, o preço será justificado por meio de pesquisa de preços, conforme prescreve o art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, art. 24, inciso VII, da IN 103/2022 c/c art. 7º da IN 65 /2021.
- 8.3. Caso contrário, o valor obtido no chamamento será o valor estimado da contratação, que comporá o edital de licitação.
- 8.4. Considerando que o modelo é o de locação *built to suit* – BTS, o edital de chamamento **deve deixar clara a natureza BTS da contratação** (imóvel construído ou adaptado conforme especificações da Administração);
- 8.5. Assim, caso necessite de adaptações no imóvel, o locador será obrigado a atender após a assinatura do contrato, no prazo previsto

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

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

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

- 10.1. Inicialmente cumpre-nos esclarecer que contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.
- 10.2. Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.
- 10.3. O presente processo ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

- 11.1. A locação de imóvel para instalação do Polo Base de Santa Terezinha possui alinhamento com o Plano de Contratações Anual 2025 do DSEI-Araguaia, Documento de Formalização nº 12/2024, UASG 257037, em consonância com a IN SEGES nº 1/2019.
- 11.2. Alinhamento aos Planos do Ministério da Saúde. O objeto em análise faz parte dos serviços planejados pelo Serviço de Contratação de Recursos Logísticos - SELOG/ARA.
- 11.3. Alinhamento a Políticas Públicas.
- 11.3.1. Importante destacar que dentro do Planejamento Estratégico do Ministério da Saúde não há metas definidas para a área de gestão da Secretária, uma vez que o Ministério da Saúde, atualmente, só monitora as metas definidas no Plano Plurianual - PPA.

11.3.2. Reitera-se que a presente contratação também está alinhada à Política Nacional de Atenção dos Povos Indígenas - PNASPI, uma vez que as atividades meio são necessárias para o alcance das atividades finalísticas.

12. Resultados Pretendidos

12.1. Com a referida contratação se pretende realizar a instalação do Polo Base em Santa Terezinha/MT para planejar, coordenar, supervisionar, monitorar, avaliar e executar as atividades do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena do SUS, no âmbito de suas competências, observadas as práticas de saúde e as medicinas tradicionais e desenvolver as atividades de execução orçamentária, financeira e contábil relativas aos créditos sob a gestão específica do Distrito Sanitário Especial Indígena.

12.2. Considerando que a atual edificação está em desacordo com as normas de segurança e com a **legislação vigente do Estado de Mato Grosso**, notadamente as disposições do **Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso**, aplicável ao município de **Santa Terezinha/MT**.

12.3. A locação do imóvel terá como resultado realizar ações antecipatórias para proteger a saúde das pessoas e o meio ambiente, com área e instalações adequadas para execução das atividades de planejamento, coordenação, avaliação e execução das ações da atenção básica à saúde indígena e saneamento ambiental.

12.4. A contratação de serviços *built to suit* – BTS oferece uma série de benefícios diretos e indiretos que impactam positivamente tanto a operação do imóvel quanto a experiência dos usuários. A seguir, são apresentados esses benefícios de forma objetiva.

- **1. Adequação Plena às Necessidades do Órgão**
 - O imóvel é projetado e construído sob medida, atendendo integralmente às especificações técnicas, funcionais e operacionais da Administração.
 - Garante-se maior eficiência no uso dos espaços e melhor desempenho das atividades institucionais.
- **2. Otimização de Recursos Públicos**
 - Evita gastos com reformas, adaptações ou ampliações futuras.
 - A locação de longo prazo permite o diluir do investimento necessário para a construção, com impacto menor no orçamento anual.
- **3. Modernidade e Sustentabilidade**
 - Possibilidade de aplicação de tecnologias modernas, soluções sustentáveis e sistemas de eficiência energética desde a fase do projeto.
 - Redução de custos operacionais ao longo do tempo (ex: energia, manutenção, acessibilidade).
- **4. Previsibilidade e Segurança Jurídica**
 - O modelo BTS permite contratos de longo prazo, com regras claras para amortização do investimento e rescisão.
 - Está respaldado pelo art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, conferindo segurança jurídica às partes.
- **5. Redução de Passivos com Indenizações**
 - Por disposição legal, nos contratos BTS, o locador não faz jus à indenização por benfeitorias, reduzindo riscos e litígios ao final do contrato.
- **6. Agilidade na Disponibilização de Infraestrutura**
 - O imóvel é entregue pronto para uso, conforme cronograma pactuado, evitando atrasos típicos de obras públicas e processos licitatórios tradicionais.
- **7. Valorização do Atendimento ao Usuário Final**
 - Ambientes construídos conforme as necessidades específicas dos usuários promovem maior conforto, acessibilidade e funcionalidade, impactando diretamente a qualidade do serviço público prestado.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. A administração deve providenciar as contratações referentes aos serviços necessários para realizar a mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários necessários previamente à celebração do contrato para locação do(s) imóvel(is) de forma adequada com subsídios necessários para alocação de pessoal, segurança e limpeza.

13.2. Não haverá necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Deverá ser observado a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

14.2. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

14.2.1. resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros; 1

14.2.2. resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

14.2.3. resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

14.2.4 resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

14.2.5. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

14.3. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

14.3.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

14.3.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata. 14.3.3. Nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

À luz do exposto, conclui-se com base no estudo realizado que a contratação pleiteada é viável, necessária e adequada a esta instituição. Cientes de que cabe ao Estado zelar para que as aquisições de bens e serviços sejam realizadas do modo mais econômico quanto seja possível, visando promover o uso racional dos recursos públicos que são limitados, também deve zelar pela proteção da sociedade perante riscos à sua qualidade de vida, ao seu bem estar, à sua saúde, e pela proteção do meio ambiente, compreendido em suas realidades natural, cultural e social.

Torna-se imprescindível a Locação de Imóvel para atender as necessidades do DSEI Araguaia, por meio Chamamento Público, visto as particularidades do imóvel.

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](#).

FRANCISCO NADSON SARAIVA CARDOSO

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 06/08/2025 às 11:30:37.

MARCOS SOBRINHO MORAES

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 06/08/2025 às 11:39:38.

LABE KALARIKI KARAJA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 06/08/2025 às 11:35:21.