

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO

Estudo Técnico Preliminar 33/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 25061.000972/2025-77

2. Descrição da necessidade**2.1 – Justificativa**

2.1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a prospecção de imóveis urbanos, a fim de subsidiar futura contratação de locação destinada ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, vinculada ao Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH). Para tanto, serão coletadas propostas técnicas de imóveis que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Estudo Técnico Preliminar, capazes de acomodar a equipe de pessoal e os bens necessários às atividades gerenciais, administrativas e assistenciais.

2.1.2. A CASAI constitui ponto essencial de suporte à Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI), assegurando acolhimento, hospedagem, alimentação e suporte humanizado a indígenas em trânsito ou em tratamento de saúde no Sistema Único de Saúde (SUS). Considerando a inexistência de imóvel próprio ou adequado ao atendimento das demandas, e diante da necessidade de espaço físico compatível com o número de usuários, proximidade de serviços de média e alta complexidade e condições adequadas de acessibilidade, segurança e infraestrutura, torna-se imprescindível a prospecção de alternativas no mercado por meio deste Chamamento Público.

2.1.3. Antes de recorrer ao mercado privado, o DSEI Porto Velho consultou a Superintendência do Patrimônio da União no Amazonas (SPU/AM) e o Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), não tendo sido identificados imóveis federais disponíveis ou possibilidade de compartilhamento com outros órgãos públicos. Restou, portanto, à Administração a necessidade de prospecção de mercado para futura contratação de imóvel adequado.

2.1.4. O DSEI Porto Velho, no âmbito da Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI), é a instância do Ministério da Saúde responsável pela atenção básica e pelas ações de saneamento voltadas aos povos indígenas de sua área de abrangência, em conformidade com a PNASPI (Portaria MS nº 254/2002), com o Decreto nº 3.156/1999 e com a Lei nº 9.836/1999 (Lei Arouca), que instituiu o Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SasiSUS). Nesse modelo, os Distritos Sanitários Especiais Indígenas (DSEI) são responsáveis pela organização dos serviços de saúde indígena em articulação com o SUS.

2.1.5. O DSEI Porto Velho conta atualmente com seis (06) Casas de Saúde Indígena – CASAIs, localizadas em Porto Velho/RO, Jaru/RO, Ji-Paraná/RO, Alta Floresta/RO, Guajará-Mirim/RO e Humaitá/AM, destinadas a acolher pacientes indígenas encaminhados a serviços especializados de saúde. No entanto, a CASAI Humaitá apresenta limitações estruturais, sanitárias e funcionais que comprometem a qualidade e a segurança do atendimento, além de não oferecer condições compatíveis com os princípios de atenção diferenciada previstos no SasiSUS.

2.1.6. A população diretamente beneficiada pelo Polo-base de Humaitá é de 1.761 indígenas (aldeados e urbanizados), inseridos no universo de 12.158 indígenas atendidos pelo DSEI Porto Velho em sua área de abrangência (2.444 famílias distribuídas em 208 aldeias localizadas nos estados do Amazonas, Rondônia e Mato Grosso). Além disso, a CASAI Humaitá também atende pacientes oriundos de DSEIs vizinhos, como Manaus e Alto Rio Purus, ampliando a pressão sobre sua capacidade instalada.

2.1.7. Ressalta-se ainda que a unidade atende povos de recente contato, como o povo Pirahã, cuja condição demanda atenção diferenciada e prioridade de ações, dada a alta vulnerabilidade a doenças infecciosas e a necessidade de abordagem culturalmente sensível, conforme prevê a PNASPI.

2.1.8. Em 2024, a CASAI Humaitá recebeu em média 1.745 usuários por mês, dispondo de 33 leitos. A análise da taxa de ocupação evidenciou que, embora em alguns meses a capacidade tenha sido suficiente, em outros a unidade operou em sobrecarga ou risco de colapso, com necessidade de acomodação improvisada de pacientes.

2.1.9. Assim, a presente iniciativa de Chamamento Público fundamenta-se em relatórios e pareceres técnicos da Divisão de Atenção à Saúde Indígena (DIASI/PVH), que atestam a necessidade de instalações adequadas e a inexistência de alternativas no patrimônio público. Nesse cenário, a prospecção de mercado por meio do Chamamento Público mostra-se a solução adequada e transparente para

subsidiar a futura decisão administrativa quanto à forma de contratação — seja por licitação, caso haja mais de um imóvel apto, ou por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, caso reste identificado apenas um imóvel adequado.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SERVIÇO DE EDIFICAÇÕES E SANEAMENTO AMBIENTAL INDÍGENA - SESANI	PAULO TÁRCITO RAMOS DA SILVA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 – Justificativa da modalidade de prospecção para futura locação

4.1.1. O valor estimado tem caráter preliminar, calculado com base no custo por metro quadrado, servindo apenas como referência para análise de vantajosidade. Considerando que o DSEI/PVH já possui contratos de serviços continuados (limpeza, manutenção de equipamentos de refrigeração e portaria), adotar-se-á, em eventual contratação, o modelo de **locação tradicional**, previsto no art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, no qual o espaço físico é locado sem contemplar serviços acessórios, que permanecem sob contratação independente, tais como limpeza, administração predial, recepção, vigilância e controle de acesso.

*"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."*

4.2 – Da natureza continuada ou não do serviço

4.2.1. O objeto em análise, caso resulte em contratação, terá natureza de serviço comum e continuado, uma vez que a utilização do imóvel é indispensável à manutenção permanente das atividades da CASAI Humaitá.

4.3 – Do regime de execução

4.3.1. Em eventual contratação decorrente deste Chamamento Público, será adotado o regime de execução previsto para o modelo de **locação tradicional**, nos termos do art. 8º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022:

*"Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:
I – prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional."*

4.4 – Da vigência contratual

4.4.1. O eventual contrato de locação, caso celebrado, terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel pela Administração. A vigência ficará condicionada à conclusão, pelo contratado, de todas as adequações necessárias para tornar o imóvel apto à ocupação, conforme compromisso firmado no prazo máximo de 90 (noventa) dias, nos termos do item 4.5.1, alínea "n".

4.4.2. A prorrogação da vigência do eventual contrato de locação poderá ocorrer por iguais e sucessivos períodos, desde que prevista no edital e demonstrada a vantajosidade pela Administração, observando-se o disposto no art. 51 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no art. 107 da Lei nº 14.133/2021 e no art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, respeitada a vigência máxima legalmente permitida.

4.5 – Requisitos mínimos

4.5.1. Para fins de habilitação no presente Chamamento Público, a proponente deverá apresentar a documentação de habilitação constante na tabela do item 4.5.7 deste Estudo Técnico Preliminar.

4.5.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste Chamamento Público, bem como às especificações constantes da proposta apresentada pela proponente que vier a ser selecionada.

4.5.3. O proponente compromete-se a executar, às suas expensas, todas as adequações necessárias no imóvel, conforme as demandas indicadas pela Administração, a serem definidas após vistoria técnica, em caso de futura contratação.

4.5.4. Em caso de futura contratação, o prazo máximo para a conclusão integral das adequações será de 90 (noventa) dias, contado da data de assinatura do contrato, sob pena de resolução contratual, nos termos da cláusula resolutiva expressa.

4.5.5. A metragem quadrada ofertada do terreno poderá ser parcelada ou delimitada conforme a necessidade do DSEI, sem que seja necessário o desmembramento da matrícula. Caso seja exigido o parcelamento físico da área, caberá ao proponente realizar a devida delimitação mediante construção de muros, cercas, portões ou grades.

4.5.6. A proposta técnica apresentada no âmbito deste Chamamento Público deverá conter, de forma clara e detalhada, as informações a seguir, indispensáveis para a análise da adequação do imóvel às necessidades do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho:

ITEM	REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA TÉCNICA
a	Endereço completo do imóvel;
b	Número de pavimentos;
c	Área útil (metragem interna, compreendendo quartos, salas, cozinha, banheiros, etc.);
d	Área comum (espaços compartilhados, como corredores, hall de entrada, elevadores, entre outros);
e	Área total (soma da área útil com a fração da área comum pertencente ao locatário);
f	Área construída mínima de 1.097,49 m ² , com possibilidade de ampliação;
f.1	Será admitida a apresentação de imóveis com área construída superior ao mínimo estabelecido, desde que acompanhada de justificativa técnica que demonstre a vantagem da metragem adicional para a Administração;
g	Preço unitário por metro quadrado, considerando a área útil e comum;
h	Preço total da proposta de locação, considerando eventuais alterações de leiaute e benfeitorias;
i	Planta baixa do imóvel, com identificação da área construída e da área do terreno, se houver;
j	Descrição da infraestrutura e/ou serviços disponíveis das concessionárias ou empresas públicas de: j.1) Rede elétrica com subestação; j.2) Água encanada proveniente da concessionária ou poço tubular próprio; j.3) Rede lógica implantada (telefone e internet); j.4) Coleta de resíduos sólidos urbanos; j.5) Vias pavimentadas; j.6) Drenagem pluvial;
k	Quantidade mínima de 8 (oito) quartos, cada qual com banheiro, devendo comportar, no mínimo, 32 (trinta e dois) leitos, à razão de 4 (quatro) leitos por quarto ou 6 m ² por leito;
l	Localização do imóvel dentro do perímetro urbano do município de Humaitá/AM, em região de fácil acesso, preferencialmente próxima à zona central;
m	Estacionamento coberto para, no mínimo, 13 (treze) veículos do tipo caminhonete ou previsão, no valor da proposta, para implantação dessa melhoria, com área estimada de 390 m ² ;
n	Declaração formal, firmada pelo proponente, comprometendo-se a executar, às suas expensas, todas as adequações necessárias no imóvel, conforme demanda da Administração, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da assinatura do contrato, sob pena de resolução contratual, conforme modelo constante do Anexo II;
o	Identificação completa do(s) proprietário(s) e do(s) procurador(es), se houver;
p	Informação de que o imóvel será destinado ao uso exclusivo da CASAI Humaitá.

4.5.7. Para fins de habilitação no presente Chamamento Público, a proponente deverá apresentar, juntamente com a proposta técnica, a documentação complementar abaixo elencada.

ITEM	DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO
a	Cópia autenticada do "Habite-se" do imóvel ou, na sua ausência, declaração formal de compromisso de regularização documental, conforme modelo constante do Anexo I;
b	Cópia atualizada da matrícula do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

c	Certidão negativa de débitos relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
d	Certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
e	Cópia das duas últimas contas quitadas de energia elétrica e de água/esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos ou concessionárias;
f	Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar (AVCB), ou documento equivalente emitido pelo CBM/AM, que ateste a conformidade do imóvel com as normas de segurança contra incêndio;
f.1	Na hipótese de inexistência do documento previsto na alínea “f”, declaração formal de compromisso de regularização junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Amazonas, incluindo a adequação do projeto e a execução do sistema de combate a incêndio, no prazo máximo estabelecido pela Administração, sob pena de resolução contratual, conforme modelo constante do Anexo I.

4.5.8. A ausência de qualquer documento listado no presente item acarretará a inabilitação da proposta, ressalvada a possibilidade de saneamento, nos termos do art. 64, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

4.5.9. O imóvel ofertado no âmbito deste Chamamento Público deverá atender, no mínimo, às seguintes condições técnicas, além de estar devidamente regularizado e em conformidade com as normas aplicáveis:

ITEM	CONDIÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL
a	As paredes do imóvel não deverão apresentar imperfeições em sua superfície, nem patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações defeituosas (como infiltrações, rachaduras ou trincas), devendo estar pintadas com tinta lavável do tipo PVA ou acrílica, lisa, em cores claras;
b	O piso de toda a área útil deverá ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade;
c	As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento, sem defeitos, infiltrações, rachaduras, ausência de ferragens ou trincas nos vidros;
d	As fachadas deverão apresentar-se em boas condições de conservação e acabamento;
e	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) deverão atender às normas técnicas da ABNT e aos padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica;
f	O imóvel deverá possuir medição individualizada de energia elétrica;
g	Todos os compartimentos habitáveis deverão dispor de iluminação e ventilação naturais, por meio de janelas ou vãos comunicantes com o exterior ou áreas abertas;
h	As áreas comuns e os banheiros deverão estar em perfeitas condições de uso, sem vazamentos, trincas ou quebras, e equipados com todos os acessórios necessários;
i	O imóvel deverá possuir reservatório(s) de água com capacidade suficiente para suprir o consumo médio diário;
j	O imóvel deverá dispor de estacionamento privativo, contíguo e demarcado, com no mínimo 13 (treze) vagas para veículos, observadas as dimensões estabelecidas pelo Código de Trânsito Brasileiro;
k	O imóvel deverá dispor de áreas adequadas para uso coletivo, depósitos e demais espaços compatíveis com a demanda da CASA;
l	O imóvel deverá possuir infraestrutura de rede lógica para conexão de computadores.

4.6 – Estimativa de área mínima

4.6.1. Conforme o art. 5º, inciso V, alíneas “a”, “b” e “c”, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, a definição da área total necessária foi realizada com base no quantitativo atual de pessoal e equipamentos do Distrito, acrescida da estimativa de ampliação futura do quadro funcional. De acordo com a Memória de Cálculo de Estimativa de Resumo de Ambientes e o Quadro Comparativo de Áreas, o imóvel a ser prospectado deverá possuir área mínima de **1.097,49 m²**, suficiente para acomodar o corpo de colaboradores existente e suportar a expansão prevista, de forma a atender adequadamente as comunidades indígenas abrangidas por este Distrito.

Foram adotados, para tanto, os seguintes parâmetros normativos:

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

V – estimativa de área mínima, observando-se:

- a) o quantitativo da população principal da CASAI – Humaitá, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área administrativa, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;
- b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e
- c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade."

4.6.2. Conforme o Quadro Comparativo de Áreas abaixo, segue o resumo dos quantitativos de áreas estimados para cada setor.

QUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS		
SETOR	ÁREA MÍNIMA (M2)	ÁREA IDEAL (M2)
SALA DE RECEPÇÃO	10,60	12,60
SALA DE RT	9,83	11,83
CHEFE DE CASAI	18,72	22,72
SALA 4 - ADMINISTRATIVO	17,36	21,36
COPA/MOTORISTAS	1,80	1,80
QUARTO 01 - LEITO	40,60	50,60
QUARTO 02 - LEITO	40,60	50,60
QUARTO 03 - LEITO	39,48	49,48
QUARTO 04 - LEITO	33,60	41,60
QUARTO 05 - LEITO	32,48	40,48
QUARTO 06 - LEITO	33,60	41,60
QUARTO 07 - LEITO	32,48	40,48
QUARTO 08 - LEITO	32,48	40,48
FÁRMACIA	11,89	13,89
ACOLHIMENTO	11,81	13,81
TRIAGEM	12,04	14,04
COZINHA	32,00	32,00
D.M.L.	7,50	7,50
Uso Geral (Banheiros)	37,50	37,50
Uso Geral (Circulação)	209,19	224,39
Estacionamento	431,93	431,93
TOTAL	1.097,49	1.200,68

5. Estimativa do custo de ocupação total

5.1 – Custo com desmobilização

5.1.1. Concluída a vigência do eventual contrato e efetivada a devolução do imóvel, a desmobilização deverá ser realizada diretamente pela CASAI Humaitá, com utilização de mão de obra, equipamentos e veículos próprios, de modo a evitar a contratação de terceiros e reduzir os custos para a Administração Pública.

5.1.2. Caso se comprove, mediante justificativa técnica, a insuficiência de recursos próprios para a execução da desmobilização, poderá ser autorizada a contratação de serviços de terceiros, observados os procedimentos e requisitos legais aplicáveis.

5.2 – Custo com restituição do imóvel

5.2.1. Os custos de eventual restituição do imóvel, ao término da vigência contratual, deverão ser estimados previamente, a partir das condições físicas verificadas em vistoria técnica anterior à assinatura do contrato, de modo a assegurar a devolução em padrão equivalente ao recebido.

5.3 – Custo mensal de locação

5.3.1. No chamamento público anterior foi apresentada proposta de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, a qual não contemplava integralmente os requisitos técnicos e documentais exigidos, tampouco as benfeitorias e adequações necessárias. Por essa razão, o valor serviu apenas como referência de mercado e não refletiu o custo real de ocupação.

5.3.2. A realização do chamamento público como etapa de prospecção de mercado atendeu ao disposto no art. 5º, VI, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e nos arts. 18 e 20 da Lei nº 14.133/2021, servindo como instrumento de levantamento de mercado e de validação da estimativa de custos.

5.3.3. Para subsidiar a análise, foi utilizada a *Memória de Cálculo de Estimativa de Resumo de Ambientes* (ID SEI 0047821939), a qual apresentou a descrição detalhada dos ambientes necessários e serviu como referência técnica para formulação das propostas.

5.3.4. O valor estimado para eventual contrato de aluguel deverá englobar, obrigatoriamente, os custos referentes a IPTU, taxas imobiliárias, seguro predial e demais encargos incidentes sobre o imóvel, em conformidade com os princípios da economicidade e da vantajosidade.

5.4 – Custo de adaptação

5.4.1. Considerando as necessidades específicas da CASAI Humaitá, eventuais custos de adaptação do imóvel não serão suportados pela Administração, mas sim pelo proponente, o qual, nos termos do item 4.5.3 deste Estudo Técnico Preliminar, deverá realizar, às suas expensas, todas as adequações necessárias após vistoria técnica, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da assinatura do contrato.

5.4.2. Dessa forma, não se estima custo adicional de adaptação para a Administração, uma vez que tais despesas constituem responsabilidade do locador, devendo o imóvel ser entregue em condições plenas de uso, conforme requisitos estabelecidos neste ETP e no edital.

6. Levantamento de Mercado

6.1 – Alternativas de atendimento à demanda

6.1.1. Considerando a necessidade de disponibilização de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, foram avaliadas as alternativas usualmente observadas no mercado e na legislação aplicável, quais sejam:

a) **Utilização de imóvel de propriedade da União:** hipótese preferencial, por não implicar custos de locação à Administração. Entretanto, após consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei), gerido pela SPU, não foram identificados imóveis federais disponíveis em Humaitá/AM que atendessem aos requisitos técnicos demandados.

b) **Aquisição de imóvel:** modalidade juridicamente possível, mas desvantajosa no presente caso, em razão do tempo necessário para tramitação do processo de compra, da necessidade de avaliação prévia e de registro cartorial, bem como da ausência de previsão orçamentária específica para aquisição no Plano Plurianual (PPA) e na Lei Orçamentária Anual (LOA).

c) **Locação de imóvel:** solução mais viável identificada, cuja prospecção de mercado se dará por meio do Chamamento Público em curso, permitindo a seleção de imóvel que atenda aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização definidos neste Estudo Técnico Preliminar.

6.2 – Justificativa da solução escolhida

6.2.1. Restou comprovada a inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados, bem como a inviabilidade de aquisição de imóvel no presente momento, em razão da ausência de previsão orçamentária e da morosidade do procedimento.

6.2.2. Assim, a alternativa que se mostra tecnicamente mais viável e juridicamente adequada é a prospecção de imóveis da iniciativa privada, por meio de locação, a ser realizada por intermédio de Chamamento Público, nos termos do art. 10 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

6.2.3. A escolha encontra respaldo na referida Instrução Normativa, que prevê a prospecção de mercado por chamamento público, seguida da elaboração de estudo de leilante (art. 16) e da análise de vantajosidade das propostas (art. 18). No chamamento anterior constatou-se a apresentação de proposta que não contemplava integralmente as exigências técnicas e documentais, razão pela qual se faz necessária a republicação do procedimento, em observância ao art. 18 da IN SEGES/ME nº 103/2022 e aos princípios da economicidade e da vantajosidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução proposta consiste na prospecção de imóveis urbanos, por meio de Chamamento Público, visando subsidiar a Administração quanto à futura contratação de locação de imóvel urbano no município de Humaitá/AM, dotado de infraestrutura compatível com as exigências normativas e operacionais da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI), unidade estratégica da rede de atenção à saúde indígena sob gestão do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH).

7.2. O imóvel prospectado deverá atender não apenas à demanda de alojamento de pacientes indígenas e acompanhantes em trânsito para tratamentos de saúde no âmbito do SUS, mas também às particularidades culturais, organizacionais e epidemiológicas das comunidades assistidas. Para tanto, deverão ser previstas, no leilante e nas adequações obrigatórias:

- Ala específica para acolhimento dos povos Pirahã, de recente contato, garantindo privacidade, segurança cultural e atendimento diferenciado;
- Ambientes de convivência que favoreçam a interação social e o suporte psicossocial durante a permanência;
- Fluxos internos contínuos e acessíveis, assegurando livre circulação entre salas de atendimento, enfermarias, refeitório, áreas comuns e administrativas;
- Dormitórios dimensionados para, no mínimo, 32 (trinta e dois) leitos, em conformidade com os requisitos técnicos estabelecidos neste ETP;
- Áreas de apoio logístico, incluindo depósitos, lavanderia, cozinha, estacionamento e espaços destinados a serviços de manutenção e apoio técnico.

7.3. Todas as adaptações e benfeitorias necessárias ao imóvel são de responsabilidade exclusiva do proponente, devendo ser concluídas em até 90 (noventa) dias após a assinatura do eventual contrato, nos termos da cláusula resolutiva expressa prevista neste ETP e no edital correspondente.

7.4. A operacionalização da CASAI Humaitá possibilitará o desenvolvimento integrado das ações de saúde indígena, abrangendo promoção, prevenção, diagnóstico, tratamento, reabilitação, apoio psicossocial e saneamento básico complementar, em conformidade com as diretrizes da Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI) e com a Lei nº 14.133/2021.

7.5. Assim, a solução delineada por meio deste Chamamento Público não se restringe ao suprimento físico de espaço, mas configura etapa essencial para viabilizar uma política pública de saúde indígena. O resultado da prospecção subsidiará a Administração na definição do caminho jurídico a ser adotado — licitação ou contratação direta por inexigibilidade — assegurando que a futura contratação observe os princípios da legalidade, da economicidade e da atenção diferenciada, garantindo atendimento integral, humanizado e culturalmente sensível à população indígena.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1 – Metodologia da estimativa

8.1.1. A estimativa de quantidades para a prospecção de imóvel destinado à instalação da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM baseou-se na Memória de Cálculo de Estimativa de Resumo de Ambientes (ID SEI 0047821939), que considerou a necessidade de acomodação de pacientes e acompanhantes, bem como os ambientes de apoio administrativo, logístico e assistencial indispensáveis ao funcionamento da unidade.

8.1.2. O dimensionamento resultou em área mínima estimada de 1.097,49 m² de área construída, distribuída entre os seguintes ambientes:

- Dormitórios com capacidade mínima para 32 (trinta e dois) leitos, em 8 (oito) quartos com banheiros privativos, conforme requisitos do item 4.5;
- Ambientes de apoio assistencial: salas de atendimento, sala de enfermagem, sala de procedimentos, farmácia, refeitório e cozinha;

- Ambientes administrativos: secretaria, coordenação, almoxarifado e arquivo;
- Áreas comuns e de convivência, incluindo espaço específico para acolhimento diferenciado dos povos Pirahã;
- Áreas técnicas e de serviços, como lavanderia, depósitos e estacionamento para, no mínimo, 13 (treze) veículos tipo caminhonete.

8.1.3. Serão admitidas propostas que apresentem metragem superior à estimada, desde que acompanhadas de justificativa técnica que demonstre a vantajosidade para a Administração, em observância aos princípios da economicidade e da eficiência.

8.1.4. Não foi estabelecido limite máximo de metragem, considerando que a eventual disponibilização de área excedente, quando compatível com a finalidade da CASAI, poderá representar ganho operacional e permitir expansão futura da capacidade instalada, em conformidade com a legislação vigente.

9. Estimativa do Valor da Contratação

9.1 – Metodologia da estimativa

9.1.1. O valor estimado de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais tem caráter meramente referencial e preliminar, sendo obtido a partir de proposta apresentada em chamamento público anterior. Esse valor não constitui limite máximo absoluto, servindo apenas como parâmetro para subsidiar o planejamento e a reserva orçamentária.

9.1.2. Destaca-se que a proposta utilizada como referência não contemplava integralmente os requisitos de documentação nem as benfeitorias e adequações técnicas necessárias à plena ocupação do imóvel, motivo pelo qual a estimativa deve ser analisada em conjunto com os custos adicionais que deverão ser assumidos pelo futuro contratado, conforme disposto no item 4.5.3 deste ETP.

9.1.3. Para fins de programação orçamentária, adota-se o valor referencial de R\$ 25.000,00 mensais, equivalente a R\$ 300.000,00 anuais, sujeito a variações decorrentes da competitividade do mercado, da análise de vantajosidade e das negociações que venham a ocorrer em novo chamamento público.

9.1.4. O valor de eventual aluguel deverá abranger, obrigatoriamente, os custos relativos a IPTU, taxas ordinárias de condomínio, seguro contra incêndio e demais encargos incidentes sobre o imóvel, em conformidade com a legislação aplicável e com os princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.

9.1.5. Dessa forma, a estimativa aqui apresentada não configura fixação definitiva de preço, mas cumpre a função de balizar o processo de prospecção de mercado, orientando a análise de adequação orçamentária e subsidiando a decisão administrativa quanto à vantajosidade das propostas apresentadas.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10 – Justificativa para o parcelamento ou não da solução

10.1. Considerando a natureza do objeto — prospecção de imóvel destinado à futura instalação e funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM —, verifica-se que a solução não comporta parcelamento.

10.2. A indivisibilidade decorre da necessidade de concentrar, em um único imóvel, todos os ambientes e serviços indispensáveis ao funcionamento da unidade, incluindo atividades administrativas, assistenciais, de hospedagem e apoio logístico. O fracionamento em diferentes imóveis comprometeria a eficiência, a economicidade e a continuidade do serviço público, além de dificultar a gestão administrativa e operacional.

10.3. Tal entendimento encontra respaldo no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que trata da demonstração da vantajosidade na locação de imóveis privados quando não houver disponibilidade de imóveis públicos adequados. Assim, eventual contratação deverá recair sobre um único bem que atenda, simultaneamente, a todos os requisitos técnicos e funcionais previamente definidos neste Estudo Técnico Preliminar e no futuro Termo de Referência.

10.4. Portanto, por razões de ordem técnica, operacional e jurídica, conclui-se que a solução é indivisível, devendo a Administração, após a análise do resultado do Chamamento Público, selecionar imóvel único que atenda integralmente às necessidades institucionais da CASAI/Humaitá.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. O presente Chamamento Público tem por finalidade subsidiar a Administração na substituição do Contrato nº 12/2017 (SEI nº 0756814), constante nos autos do Processo nº 25061.000438/2017-51, firmado para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da CASAI Humaitá/AM. O referido contrato abrange área total construída de 969,19 m² e estacionamento/garagem de 425,81 m², situado na Rua Pedro Alcântara Bacelar, nº 1501 – Bairro Nova Humaitá.

11.2. As condições estruturais do imóvel atualmente utilizado mostraram-se inadequadas para o atendimento da demanda, em razão de falhas técnicas, anomalias construtivas e área total insuficiente. Tais limitações comprometem a salubridade, a segurança, a funcionalidade e a capacidade de acolhimento necessárias ao adequado desempenho das atividades da CASAI.

11.3. Diante desse cenário, a busca por novo imóvel mostra-se imprescindível, a fim de assegurar instalações compatíveis com as necessidades atuais e futuras da unidade. A substituição do contrato deverá observar o resultado do presente Chamamento Público, em estrita conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e vantajosidade previstos na Lei nº 14.133/2021, garantindo condições mais adequadas para acolhimento, segurança sanitária e operacionalização das atividades assistenciais voltadas à população indígena.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1 – Alinhamento aos planos institucionais do Ministério da Saúde

12.1.1. A presente iniciativa decorre de planejamento realizado pelo Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho/RO (DSEI/PVH), em consonância com a Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI) e com as diretrizes estratégicas do Ministério da Saúde voltadas à ampliação e qualificação da rede de apoio assistencial indígena.

12.2 – Alinhamento a políticas públicas e planejamento setorial

12.2.1. A demanda integra o conjunto de ações previstas no Plano Distrital de Saúde Indígena (PDSI 2024–2027) do DSEI Porto Velho, atendendo às metas de melhoria da infraestrutura de acolhimento e apoio a pacientes indígenas em tratamento fora das aldeias.

12.2.2. A Coordenação-Geral de Planejamento e Orçamento/MS assegurará a disponibilidade orçamentária, observando o princípio da eficiência do gasto público.

12.3 – Alinhamento ao Plano Anual de Contratações (PAC/PGC)

12.3.1. A prospecção e eventual futura contratação encontram-se previstas no Plano Anual de Contratações (PAC) de 2025, em conformidade com o art. 12 da Lei nº 14.133/2021 e com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que vinculam as contratações públicas ao planejamento prévio da Administração.

12.4 – Previsão orçamentária

12.4.1. As despesas decorrentes de eventual contratação correrão à conta do Orçamento Geral da União – exercício 2025, sob a responsabilidade do Ministério da Saúde, conforme dotação orçamentária específica a ser indicada em momento oportuno, com observância dos seguintes elementos:

- Gestão/Unidade: 257051/00001
- Programa de Trabalho: [a preencher]
- Fonte: [a preencher]
- Natureza de Despesa: 339039

12.5 – Observância à Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000)

12.5.1. Em cumprimento ao disposto nos arts. 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/2000, registra-se que a eventual contratação não implica criação ou expansão de despesa obrigatória de caráter continuado, pois trata-se de substituição de contrato de locação já existente (Contrato nº 12/2017), cuja necessidade permanece e cuja despesa já integra a programação orçamentária regular da unidade.

12.5.2. Dessa forma, a iniciativa configura-se como despesa de manutenção de serviço público essencial, não acarretando impacto adicional sobre os limites de gasto previstos na Lei de Responsabilidade Fiscal.

13. Resultados Pretendidos

13.1 – Benefícios diretos e indiretos

13.1.1. A presente iniciativa, por meio de Chamamento Público, visa subsidiar a futura contratação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, assegurando benefícios concretos à população indígena atendida, mediante a melhoria das condições de acolhimento, atendimento e gestão, em alinhamento com a Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI) e com o Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI-SUS).

13.1.2. O imóvel prospectado deverá dispor de espaço físico adequado às demandas assistenciais, operacionais e culturais, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a **Lei nº 14.133/2021**, a **IN SEGES/ME nº 103/2022**, a **RDC nº 50/2002 da ANVISA** e as normas de acessibilidade.

13.1.3. Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

- **Melhoria na qualidade do acolhimento aos indígenas:** ambiente mais seguro, confortável e humanizado, respeitando aspectos culturais e garantindo dignidade no tratamento;
- **Adequação da estrutura física às normas sanitárias e assistenciais:** imóvel compatível com os requisitos de vigilância sanitária, acessibilidade universal e segurança;
- **Ampliação da capacidade de atendimento:** incremento do número de leitos, áreas de convivência e serviços de apoio, em resposta à crescente demanda regional;
- **Otimização do fluxo de atendimento:** organização eficiente dos espaços internos (enfermarias, refeitório, farmácia, lavanderia, áreas administrativas e de convivência);
- **Apoio à recuperação e continuidade do cuidado:** estrutura adequada para repouso, alimentação e acompanhamento multiprofissional, fortalecendo a adesão ao tratamento;
- **Valorização da cultura indígena:** soluções arquitetônicas que respeitem práticas culturais, incluindo ala específica para povos de recente contato, como os Pirahã;
- **Eficiência administrativa e operacional:** disponibilização de áreas adequadas para equipes técnicas e de apoio, com ganhos em organização e gestão;
- **Redução de custos indiretos:** minimização de gastos com adaptações emergenciais, transporte adicional ou deslocamentos;
- **Fortalecimento da política de saúde indígena:** consolidação da CASAI Humaitá como polo de referência regional, integrada à rede SUS;
- **Impactos sociais positivos:** estímulo indireto à economia local, com geração de demanda para serviços de apoio (alimentação, transporte, lavanderia, manutenção, vigilância);
- **Segurança jurídica da futura contratação:** substituição do contrato vigente por novo ajuste em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e a IN SEGES/ME nº 103/2022, assegurando regularidade, transparência e vantajosidade ao processo.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. Para assegurar que eventual imóvel selecionado atenda aos requisitos necessários ao pleno funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, serão observadas, entre outras, as seguintes providências:

- Definição de requisitos técnicos e funcionais:** elaboração de Termo de Referência contendo critérios mínimos de infraestrutura, acessibilidade, ventilação, iluminação, saneamento, segurança e funcionalidade, em conformidade com as diretrizes do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI-SUS) e as normas da vigilância sanitária.
- Vistoria técnica prévia:** realização de vistoria por equipe multiprofissional para verificar a adequação do imóvel aos parâmetros estabelecidos, incluindo análise da planta física, estado de conservação e possibilidade de adaptações.
- Adequações estruturais e ambientais:** exigência de execução, às expensas do locador, de todas as adaptações necessárias, como instalação de rampas de acesso, barras de apoio, divisórias internas, climatização, rede elétrica e hidráulica compatíveis, além de ambientes adequados para enfermaria, refeitório, lavanderia, farmácia e setores administrativos.

d) **Formalização contratual:** inclusão, em eventual contrato de locação, de cláusulas que assegurem a manutenção das condições estruturais do imóvel e a responsabilidade do locador por reparos em casos de danos que comprometam a utilização.

e) **Licenças e autorizações legais:** comprovação de que o imóvel dispõe de documentação necessária ao seu uso como equipamento de saúde, incluindo alvará de funcionamento, laudo do Corpo de Bombeiros, licenciamento sanitário e certidões negativas pertinentes.

f) **Monitoramento e avaliação contínua:** estabelecimento de rotina de acompanhamento físico e funcional do imóvel, com relatórios periódicos que assegurem a manutenção das condições adequadas ao atendimento e acolhimento dos usuários indígenas.

14.2. A execução de eventual contrato será acompanhada por servidores efetivos indicados pela coordenação do DSEI/PVH, designados como fiscais, com a obrigatoriedade de elaborar relatórios mensais de acompanhamento e medições.

14.3. Os fiscais administrativos poderão solicitar suporte de fiscais técnicos da área de engenharia, quando necessário.

14.4. Os relatórios de acompanhamento deverão conter a avaliação do desempenho do contratado e registrar ocorrências relativas ao eventual descumprimento de cláusulas contratuais, subsidiando o aceite, o atesto e a efetivação dos pagamentos.

14.5. As despesas ordinárias de consumo necessárias ao funcionamento do imóvel (energia elétrica, água potável, telefonia, internet, entre outras) serão de responsabilidade da CASAI Humaitá/AM, pertencente ao DSEI/PVH, conforme previsto no contrato.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. Na escolha de eventual imóvel a ser locado deverão ser observados os padrões de acessibilidade previstos na Lei nº 10.098/2000, na Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), no Decreto nº 5.296/2004, no Decreto nº 6.949/2009 (Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência), bem como na NBR 9050/ABNT (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos), incluindo a adoção de sinalização em braille e formatos de fácil leitura e compreensão.

15.2. A execução de eventual contrato observará os critérios de sustentabilidade ambiental previstos no art. 5º da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 01/2010 e no Decreto nº 7.746/2012, no que couber.

15.3. O futuro contratado deverá adotar práticas de sustentabilidade ambiental, comprometendo-se a:

- otimizar o uso de recursos materiais;
- reduzir desperdícios de energia, água e insumos;
- adotar procedimentos ambientalmente responsáveis na execução das atividades;
- seguir orientações e programas da Administração sobre uso racional de recursos.

15.4. Poderá ser exigido no instrumento convocatório que bens e materiais utilizados sejam constituídos de insumos renováveis, reciclados, atóxicos ou biodegradáveis, em atendimento aos critérios de sustentabilidade previstos em lei.

15.5. O Termo de Referência deverá contemplar os elementos previstos no art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021, visando economia na manutenção e operação da edificação, bem como a redução do consumo de energia e água por meio de tecnologias, práticas e materiais de menor impacto ambiental.

15.6. A locação de imóvel adequado ao funcionamento da CASAI Humaitá deverá considerar os seguintes aspectos ambientais:

a) **Geração de resíduos sólidos:** o funcionamento da unidade poderá gerar resíduos orgânicos, recicláveis e resíduos de serviços de saúde (RSS), exigindo sistema adequado de coleta, segregação, acondicionamento, armazenamento e destinação final, conforme a RDC ANVISA nº 222/2018;

b) **Consumo de recursos naturais:** o uso intensivo de água e energia elétrica requer adoção de sistemas economizadores e ações educativas com colaboradores e usuários;

c) **Efluentes líquidos:** o imóvel deverá dispor de rede de esgoto ligada ao sistema público ou, na sua ausência, sistema alternativo de tratamento (fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro, etc.);

d) **Ruídos e trânsito local:** a movimentação de pessoas, veículos e ambulâncias poderá impactar o entorno, devendo ser avaliada a localização do imóvel e o zoneamento urbano;

e) **Preservação de áreas verdes e patrimônio natural:** o imóvel não poderá estar localizado em áreas de preservação permanente (APPs) ou protegidas, devendo ser promovida a preservação e o uso responsável de áreas verdes existentes no terreno;

f) **Adequação às normas ambientais:** o imóvel deverá estar em conformidade com a legislação ambiental aplicável e, quando exigido, possuir ou providenciar licenças e autorizações pertinentes.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Após análise técnica e administrativa, declara-se **viável** a locação de um novo imóvel com espaço físico adequado ao funcionamento da sede da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Humaitá/AM, considerando os seguintes aspectos:

a) **Demanda Existente e Necessidade Real**

A atual estrutura da CASAI não atende de forma plena à crescente demanda da população indígena da região, carecendo de adequações físicas, operacionais e de infraestrutura. A locação de novo imóvel permitirá a ampliação e qualificação dos serviços prestados, em conformidade com os objetivos do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI).

b) **Disponibilidade de Recursos Orçamentários**

Há previsão orçamentária e financeira para a celebração de contrato de locação, conforme plano de trabalho aprovado e recursos destinados à manutenção das ações da CASAI, respeitando os princípios da legalidade e economicidade.

c) **Adequação às Normas Técnicas e Legais**

O imóvel a ser locado deverá atender às exigências legais vigentes, incluindo normas da vigilância sanitária, acessibilidade, segurança, zoneamento urbano e demais dispositivos regulatórios aplicáveis à atividade assistencial em saúde indígena.

d) **Viabilidade Operacional e Logística**

A busca e análise de imóveis no município indicam a existência de opções com potencial de adaptação ou uso imediato para a finalidade proposta, favorecendo a logística de acolhimento, transporte, atendimento e permanência dos usuários indígenas e suas famílias.

e) **Compatibilidade com os Objetivos Institucionais**

A iniciativa está alinhada com a missão da Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI) de garantir atenção integral, diferenciada e contínua à saúde dos povos indígenas, respeitando seus aspectos culturais, sociais e territoriais.

Dessa forma, considera-se **viável e justificável** a locação de novo imóvel, desde que atendidas todas as exigências técnicas, legais e operacionais necessárias ao adequado funcionamento da CASAI de Humaitá/AM.

17. 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](#).

ISAC ISRAEL GOMES DE OLIVEIRA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 19/09/2025 às 11:15:36.

PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA

Chefe do Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena



Assinou eletronicamente em 19/09/2025 às 11:46:51.

PAULO SERGIO BENTES

Guarda de endemias

RAIMUNDO SILVA DOS SANTOS

Auxiliar Operacional de Serviços Diversos

PEDRO HENRIQUE SOUTO MARINI

Equipe de apoio

ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE

Equipe de apoio

FELIPE DE OLIVEIRA RIBEIRO

Equipe de apoio