

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO

Estudo Técnico Preliminar 44/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 25061.001618/2025-60

2. Descrição da necessidade

2.1 - JUSTIFICATIVA

2.1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade embasar a **realização de Chamamento Público para prospecção de imóveis urbanos não residenciais em Porto Velho/RO**, com vistas à futura locação temporária de espaço destinado ao funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Porto Velho/RO. Trata-se de medida de caráter provisório, necessária para assegurar a **continuidade dos serviços prestados aos povos indígenas** durante o período em que o prédio próprio da CASAI passará por obras de **reforma e ampliação estrutural**, indispensáveis para adequá-lo às normas atuais de acessibilidade, salubridade e capacidade instalada.

2.1.2. A CASAI de Porto Velho está atualmente instalada em **imóvel próprio da União**, localizado no bairro Igarapé. Este imóvel, embora tenha desempenhado papel central na história da saúde indígena na região, apresenta **limitações significativas** para o padrão de atendimento hoje requerido. Os relatórios técnicos elaborados pelo Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena (SESANI) apontam a necessidade de intervenções estruturais abrangentes, incluindo:

- adequação de acessibilidade universal, com instalação de rampas, corrimãos, banheiros adaptados e adequação das circulações;
- revisão e ampliação das redes elétrica, hidrossanitária e lógica, hoje insuficientes para a carga de equipamentos em uso;
- melhorias em áreas de preparo e armazenamento de alimentos, que necessitam atender a normas sanitárias mais rigorosas;
- ampliação da capacidade de leitos e áreas de apoio, de modo a reduzir a superlotação e oferecer maior conforto aos usuários.

2.1.3. O quadro atual é crítico: a CASAI dispõe de aproximadamente **80 leitos**, enquanto a média de usuários em 2025 chegou a **407 indígenas por mês**, configurando **superlotação permanente**. Essa discrepância entre capacidade instalada e demanda real gera impactos como: redução da qualidade do acolhimento, sobrecarga da equipe multiprofissional, risco de insalubridade nos ambientes e comprometimento da efetividade da atenção diferenciada prevista para o Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI-SUS).

2.1.4. A paralisação dos serviços da CASAI durante o período das obras seria **inadmissível do ponto de vista da gestão pública e da proteção ao direito fundamental à saúde**. O DSEI Porto Velho é responsável por cerca de **12.158 indígenas**, organizados em **2.444 famílias, distribuídas em 208 aldeias** nos estados de Rondônia, Amazonas e Mato Grosso. Além dessa população adstrita, a CASAI de Porto Velho também recebe pacientes oriundos de DSEIs vizinhos, como Manaus e Alto Rio Purus, o que reforça sua condição de **referência regional**. A ausência de sede provisória acarretaria grave descontinuidade assistencial, com riscos à saúde, à segurança e à dignidade dos povos indígenas atendidos.

2.1.5. Nesse contexto, a realização de **Chamamento Público para prospecção de imóveis** é medida indispensável. O procedimento permitirá à Administração mapear, no mercado local, imóveis com características adequadas para, em caráter transitório, acolher as atividades da CASAI. Com isso, busca-se garantir que a futura contratação esteja respaldada por critérios técnicos e de mercado, em conformidade com a **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022**, que disciplina a obrigatoriedade de prospecção prévia para locação de imóveis pela Administração Pública.

2.1.6. O fundamento legal da medida ancora-se em um conjunto de dispositivos normativos que asseguram juridicidade e coerência à decisão administrativa, a saber:

- **Lei nº 14.133/2021**, que estabelece normas gerais de licitação e contratos administrativos, prevendo, no art. 74, V, a possibilidade de inexigibilidade de licitação quando o imóvel for o único apto a atender às necessidades da Administração;
- **Lei nº 8.245/1991**, que regula as locações urbanas, disciplinando direitos e deveres das partes;

- **Lei nº 9.836/1999 (Lei Arouca)**, que institui o Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI-SUS);
- **Portaria GM/MS nº 254/2002**, que estabelece a Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI);
- **IN SEGES/ME nº 103/2022**, que regulamenta os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal.

2.1.7. Assim, a realização deste **Chamamento Público de prospecção de imóveis** tem como finalidades principais:

- levantar alternativas locacionais que assegurem a continuidade ininterrupta dos serviços da CASAI Porto Velho;
- resguardar a Administração quanto à legalidade, transparência e economicidade na tomada de decisão;
- viabilizar a execução das obras de reforma e ampliação do prédio próprio, sem prejuízo ao atendimento dos indígenas;
- garantir à população indígena assistida um espaço provisório **adequado, seguro, salubre e digno**, em consonância com os princípios constitucionais da eficiência, da economicidade e da supremacia do interesse público.

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 DO MODELO DE LOCAÇÃO

4.1.1. A Administração opta pelo modelo de locação tradicional, nos termos do art. 3º, I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, pelo qual se locará apenas o espaço físico, sem serviços acessórios.

4.1.2. A escolha desse modelo justifica-se pelo fato de o DSEI Porto Velho já possuir contratos próprios e vigentes de serviços continuados, tais como limpeza, manutenção de sistemas de climatização, vigilância, recepção e apoio administrativo. Dessa forma, não há vantagem em adotar o modelo “com facilities” nem o modelo “built to suit – BTS”, este último inaplicável em razão da urgência e do caráter provisório da demanda.

4.1.3. O valor da locação será estimado por meio de pesquisa de mercado imobiliário (m² de área útil/privativa), obtida com o presente chamamento público, e não contemplará custos de serviços acessórios.

4.2 – NATUREZA DO SERVIÇO

4.2.1. O objeto a ser contratado possui natureza de serviço comum e continuado, uma vez que envolve a utilização ininterrupta de imóvel para funcionamento institucional da CASAI Porto Velho durante o período de reforma de sua sede própria.

4.3 – REGIME DE EXECUÇÃO

4.3.1. Em conformidade com o art. 8º da IN SEGES/ME nº 103/2022, será adotado o regime de prestação de serviços sem investimentos, compatível com o modelo de locação tradicional. O imóvel deverá ser entregue em condições plenas de uso, cabendo ao locador executar previamente todas as adequações necessárias.

4.4 – VIGÊNCIA CONTRATUAL

4.4.1. Considerando o caráter provisório da necessidade, o contrato terá vigência inicial de 12 (doze) meses, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, nos termos do art. 51 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), limitada a 5 anos conforme art. 9º da IN SEGES/ME nº 103/2022.

4.4.2. A vigência está diretamente vinculada à duração das obras de reforma e ampliação da CASAI própria, de modo que, concluídas estas, o contrato poderá ser rescindido antecipadamente, sem ônus para as partes, em respeito ao interesse público.

4.5 - REQUISITOS MÍNIMOS

4.5.1. Para fins de habilitação, a proponente deverá apresentar o conteúdo das tabelas 1, 2 e 3.

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

4.5.3. O proponente compromete-se a executar, às suas expensas, todas as adequações necessárias no imóvel, conforme as demandas indicadas pelo órgão contratante, a serem definidas após vistoria técnica.

4.5.4. O prazo máximo para a conclusão integral dos serviços 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 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, portões e grades.

4.5.6. A proposta técnica deverá conter, de forma clara e detalhada, as informações abaixo relacionadas, indispensáveis para a análise da adequação do imóvel às necessidades do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho:

Tabela 1

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, salão de festas, piscina, etc.);
e	Área total (soma da área útil com a fração da área comum pertencente ao locatário);
f	Área construída mínima de 1.739,00 m², com possibilidade de ampliação;
f.1	Será admitida a apresentação de imóveis com área construída superior ao mínimo estabelecido, desde que a proposta contenha justificativa técnica que demonstre a vantajosidade 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 14 (quatorze) quartos, cada qual com banheiro, devendo comportar, no mínimo, 80 (oitenta) leitos no total, à razão de 6 (seis) leitos por quarto ou 6 m² por leito;
l	Localização do imóvel dentro do perímetro urbano do município de Porto Velho/RO, em região que apresente fácil acesso, com preferência para os localizados próximos à zona central;
m	Estacionamento coberto para, no mínimo, 10 (dez) veículos do tipo caminhonete ou previsão, no valor da proposta, para implantação dessa melhoria, com área estimada de 360 m²;
n	Declaração formal, firmada pelo proponente, comprometendo-se a executar, às suas expensas, todas as adequações necessárias no imóvel, conforme demanda do órgão contratante, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da assinatura do contrato, sob pena de resolução contratual, nos termos da cláusula resolutiva expressa, conforme modelo constante do Anexo II;
o	Identificação completa do(s) proprietário(s) e do(s) procurador(es), se houver;

4.5.7. Para fins de habilitação, a proponente deverá apresentar, juntamente com a proposta técnica, a seguinte documentação:

Tabela 2

ITEM	DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO
a	Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel ou, na 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 – AVCIP, ou documento equivalente emitido pelo CBM/RO, 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”, apresentar Declaração formal de compromisso de regularização junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia, incluindo a adequação do projeto e a execução do sistema de combate a incêndio, conforme determinações vigentes, no prazo máximo estabelecido pela Administração, sob pena de resolução contratual, nos termos da cláusula resolutiva expressa, conforme modelo constante do Anexo I.

4.5.8. A ausência de qualquer documento listado neste item implicará inabilitação da proposta, ressalvada a possibilidade de saneamento prevista no art. 64, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

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

Tabela 3

ITEM	CONDIÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL
a	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, em cores claras;
b	O piso de toda área útil deve ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade;
c	As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento, sem defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens ou trincas nos vidros;
d	As fachadas deverão estar em perfeitas condições de apresentação;
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 possuir iluminação e ventilação naturais, por meio de janelas ou vãos comunicantes com o exterior ou áreas abertas;
h	As áreas comuns e banheiros deverão estar em perfeitas condições de uso, sem vazamentos, trincas, quebras, e com todos os acessórios necessários;
i	O imóvel deverá possuir reservatório(s) de água com capacidade suficiente para atendimento do consumo médio diário;
j	O imóvel deverá possuir estacionamento privativo, contíguo e demarcado, para no mínimo 13 (treze) vagas de veículos, observadas as dimensões estabelecidas pelo Código de Trânsito Brasileiro;
k	Áreas para uso coletivo, depósito e espaços para atender toda a demanda
l	O imóvel deverá possuir infraestrutura de rede lógica para conexão de computadores.

4.6 - ESTIMATIVA DE ÁREA MÍNIMA

4.6.1. Conforme a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, a área total foi calculada com base no quantitativo de pessoal e equipamentos existentes no distrito bem como com a estimativa de uma possível ampliação de pessoal, onde conforme a Memória de cálculo de estimativa de Memorial de Cálculo de Áreas e Demandas (0048711598) o espaço a ser locado deverá possuir área mínima de 1.739,00 m², destinados a acomodação de todo corpo de colaboradores já existentes no distrito, com espaço para uma possível ampliação do quadro, que visa atender as das comunidades indígenas pertencentes a este distrito. Foram adotados os seguintes parâmetros da norma:

"V - estimativa de área mínima, observando-se:

- a) o quantitativo da população principal da CASAI - Porto Velho, 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. Serão aceitas propostas com áreas superiores ao estimado, em vista de realizar ampla concorrência entre os proponentes, desde que seja justificado a vantajosidade da área superior ao estimado.

4.6.3. O imóvel deverá conter rede elétrica com subestação, água encanada proveniente da concessionária ou poço tubular próprio, rede lógica implantada, estacionamento, áreas para uso coletivo, depósito e espaços com capacidade de atender toda a demanda deste distrito conforme apresentado em memorial de cálculo.

4.6.4. O imóvel a ser locado deverá estar dentro do perímetro urbano do Município de Porto Velho/RO, em região que apresente fácil acesso, com preferencia àqueles localizados próximo a zona central da cidade.

4.7 DA NATUREZA CONTINUADA OU NÃO DO SERVIÇO:

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

4.7.2 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.

5. Estimativa do custo de ocupação total

5.1 - Custos de desmobilização

5.1.1. Os custos de desmobilização, referentes à devolução do imóvel ao final da vigência contratual, serão minimizados, uma vez que a **CASAI Porto Velho executará o processo por meios próprios**, utilizando mão de obra direta de servidores e colaboradores, bem como os equipamentos e veículos já disponíveis na unidade. Essa medida assegura **redução de despesas adicionais para a Administração**, garantindo que a desocupação ocorra de forma organizada, tempestiva e economicamente vantajosa ao erário.

5.2 - Custo de restituição do imóvel

5.2.1. A estimativa dos custos de restituição somente poderá ser definida após a realização do chamamento público, a análise das propostas e a aprovação técnica do imóvel selecionado. Somente então será possível conhecer com precisão suas características construtivas — fachada, acabamentos, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, cobertura, entre outros — permitindo quantificar de forma objetiva as despesas necessárias para a devolução do espaço em condições equivalentes às recebidas no ato da contratação.

5.3 - Custo mensal de locação

5.3.1. Na presente fase de elaboração do Estudo Técnico Preliminar, a Administração **não dispõe ainda de valor de referência preciso** para a locação de imóvel com as características exigidas para o adequado funcionamento da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Porto Velho/RO.

5.3.2. Diante da diversidade de variáveis que influenciam o mercado imobiliário local — tais como **localização, padrão construtivo, estado de conservação e disponibilidade de imóveis compatíveis** com as exigências técnicas — opta-se pela realização de **Chamamento Público**, com a finalidade de prospectar o mercado e identificar imóveis aptos à locação, bem como os valores praticados.

5.3.3. Somente após a **análise das propostas apresentadas** será possível estimar, com base objetiva, o **valor médio de locação por metro quadrado (m²)** e, por consequência, o **custo mensal total da contratação**, observando os princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade que regem a Administração Pública.

5.3.4. Essa metodologia encontra respaldo na **Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**, que determina a elaboração de estudos técnicos preliminares e a pesquisa de mercado como etapa essencial para embasar decisões de contratação.

5.3.5 Para orientar os interessados e subsidiar a formulação das propostas, foi elaborado o **Memorial de Cálculo de Áreas e Demandas (SEI nº 0048711598)**, o qual descreve detalhadamente os ambientes necessários e serve como **referência técnica para estimativa dos valores mensais de locação**.

5.3.6. O valor do aluguel a ser proposto deverá, obrigatoriamente, **incluir todos os encargos incidentes sobre o imóvel**, tais como IPTU (Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana), taxas imobiliárias, seguro predial e demais despesas que recaírem sobre a propriedade.

5.4 – Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Porto Velho/RO, pertencente ao DSEI/PVH

5.4.1. Caso sejam identificadas adaptações indispensáveis ao pleno funcionamento da CASAI Porto Velho, os respectivos custos serão **devidamente quantificados em laudo técnico** e apresentados ao proponente, a fim de assegurar transparência e precisão orçamentária.

5.4.2. Conforme estabelecido no item 4.5.3, caberá ao **proponente/locador executar, às suas expensas, todas as adequações necessárias** apontadas pela equipe técnica do DSEI/PVH durante vistoria realizada no imóvel.

5.4.3. O prazo máximo para conclusão dessas adequações será de **90 (noventa) dias contados da assinatura do contrato**, sendo a **entrega definitiva do imóvel e o início da operação condicionados ao atendimento integral das exigências técnicas**, especialmente em relação à acessibilidade, segurança, salubridade e conformidade com a legislação vigente.

5.5 – Valor da contratação

5.5.1. O valor da futura contratação será definido a partir da **prospecção do mercado imobiliário**, realizada por meio do presente Chamamento Público. Esse procedimento permitirá à Administração identificar os imóveis disponíveis que atendam aos requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Apêndice I).

5.5.2. Concluída a etapa de análise das propostas:

- **se apenas um imóvel atender integralmente às necessidades do DSEI Porto Velho**, será adotada a **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021;
- **se houver mais de um imóvel apto**, será instaurado o devido **processo licitatório**, com base nos parâmetros da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

Em ambos os casos, o imóvel selecionado será submetido a **laudo de avaliação de mercado**, e, somente após sua emissão, será expedida a **Declaração de Disponibilidade Orçamentária** e a consequente **autorização para contratação**, observadas todas as exigências legais aplicáveis.

6. Levantamento de Mercado

6.1.1 – Levantamento de alternativas de mercado

Considerando a necessidade de assegurar espaço físico adequado ao funcionamento da CASAI Porto Velho e em observância ao disposto na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, analisam-se as alternativas usuais de atendimento à demanda imobiliária da Administração Pública:

a) **Utilização de imóvel próprio da União** – medida preferencial, por afastar a necessidade de dispêndio com a locação de imóvel de terceiros. Essa hipótese, contudo, depende da existência de bem disponível e compatível com as exigências técnicas da unidade demandante, bem como da possibilidade de compartilhar espaço com outro órgão da união que disponha de espaço;

b) **Aquisição de imóvel** – possibilidade condicionada à compatibilidade do preço com o valor de mercado, mediante avaliação prévia, e à existência de dotação orçamentária suficiente, conforme dispõe a legislação patrimonial e orçamentária aplicável;

c) **Locação de imóvel** – alternativa viável quando não identificados imóveis próprios disponíveis ou economicamente vantajosos, devendo a seleção observar os requisitos de infraestrutura, acessibilidade e capacidade definidos neste Estudo Técnico Preliminar, a partir da realização de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário.

6.2 – Justificativa da solução escolhida

6.2.1. A aquisição de imóvel pela União exige previsão no Plano Orçamentário Anual, disponibilidade de recursos financeiros específicos e aderência às prioridades estratégicas da Administração Pública Federal, sob a coordenação da Secretaria de Patrimônio da União (SPU). No presente caso, não há previsão orçamentária que viabilize tal alternativa.

6.2.2. Quanto à utilização de imóveis públicos, cumpre destacar que a contratação de locação deve ser precedida da comprovação da inexistência de bens da União vagos e disponíveis, conforme determina o **art. 18, §1º, I, da Lei nº 14.133/2021** e o **art. 5º da IN SEGES/ME nº 103/2022**, mediante consulta ao **Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI)**. Foi realizada a devida pesquisa, não tendo sido identificada disponibilidade de imóveis compatíveis com as necessidades da CASAI Porto Velho.

6.2.2.1. Além da verificação de imóveis vagos, a IN nº 103/2022 também impõe a análise da viabilidade de **compartilhamento de espaço com outros órgãos federais**, nos termos da **Portaria Conjunta SEGES/SPU nº 38/2020**. Contudo, a natureza da atividade desempenhada pela CASAI inviabiliza essa alternativa. Trata-se de uma **unidade de apoio à saúde indígena**, que acolhe pacientes em tratamento de saúde, muitos em situação de fragilidade clínica, além de acompanhantes. Ademais, os povos indígenas constituem população especialmente vulnerável a doenças infectocontagiosas, fato que se agrava quando há contato intenso com a população não indígena. Nesse contexto, o compartilhamento de espaço com outros órgãos ou entidades federais comprometeria tanto a **biossegurança do ambiente assistencial** quanto a observância dos princípios da **atenção diferenciada** que regem a Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI).

6.2.3. Diante do exposto, conclui-se que a única solução imediata e juridicamente adequada para garantir a continuidade dos serviços durante a reforma e ampliação do prédio próprio da CASAI Porto Velho é a **locação de imóvel de terceiros**, a ser precedida de chamamento público de prospecção de mercado.

6.2.4. Nesse sentido, aplica-se o rito estabelecido pela **IN SEGES/ME nº 103/2022**, que prevê a prospecção de mercado (art. 10) e a elaboração do estudo de leilão (art. 16), de modo a subsidiar a decisão quanto à forma de contratação. Conforme dispõe o art. 18 da referida norma:

- **se apenas um imóvel atender integralmente às necessidades da Administração**, a contratação poderá ocorrer por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021;
- **se houver mais de um imóvel apto**, será instaurado o devido processo **licitatório**, pelo critério de menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução proposta consiste na **locação provisória** de imóvel urbano no município de Porto Velho/RO, dotado de infraestrutura adequada para sediar temporariamente a Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI), unidade essencial ao funcionamento da rede de atenção à saúde indígena sob responsabilidade do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH). A medida visa assegurar a continuidade do acolhimento enquanto a sede própria da CASAI passa por obras de reforma e ampliação, evitando a interrupção dos serviços e protegendo os pacientes indígenas dos riscos e desconfortos inerentes à permanência em local em obras durante tratamentos de saúde.

7.2. A implantação provisória da CASAI Porto Velho em imóvel locado garante suporte logístico, acolhimento humanizado e condições adequadas para a permanência de pacientes indígenas e seus acompanhantes em trânsito para tratamentos de saúde fora das aldeias, especialmente em situações de média e alta complexidade na rede SUS do município ou da região. A locação do imóvel possibilitará o gerenciamento do conjunto de ações de saúde, tanto no âmbito individual quanto coletivo, abrangendo:

- promoção e proteção da saúde;
- prevenção de agravos;

- diagnóstico e tratamento;
- reabilitação e redução de danos;
- manutenção da saúde e suporte psicossocial;
- ações complementares de saneamento ambiental.

7.3. A CASAI atua como elo de integração entre o sistema de saúde e as comunidades indígenas, respeitando suas especificidades culturais, organizacionais e epidemiológicas. Assim, a locação do imóvel não se limita a suprir a necessidade física de espaço, mas viabiliza a operacionalização de uma política pública fundamental, assegurando atenção diferenciada, integral e contínua à saúde indígena.

7.4. Ressalta-se que a solução ora proposta tem caráter **transitório e excepcional**. Uma vez concluídas as obras de reforma e ampliação do imóvel próprio da CASAI Porto Velho, a unidade retornará às suas instalações definitivas e a locação será descontinuada, em consonância com os princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1 - METODOLOGIA DA ESTIMATIVA

8.1.1. Quanto a estimativa das quantidades das áreas para a locação de imóvel comercial para instalação da **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI)**.

8.1.2. Imóvel para a instalação da **Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI)**, com a característica a seguir:

Área Mínima Estimada
1.739,27 m ²

8.1.3. Pontua-se que serão aceitas propostas com área superior ao estipulado, desde que devidamente justificado pelas proponentes, de acordo com a Memorial de Cálculo de Áreas e Demandas (0048711598).

8.1.4. Destaca-se que não fora imposto uma área máxima, uma vez que a disponibilização de área superior ao dimensionado não acarreta prejuízo no funcionamento do órgão, podendo tais quantitativos extras serem aproveitados em momentos futuros por este órgão conforme necessidade e novos critérios adotados, mencionado na Memorial de Cálculo de Áreas e Demandas (0048711598).

9. Estimativa do Valor da Contratação

9.1 – Memória de Cálculo

9.1.1. O valor da contratação será definido a partir da **prospecção de mercado imobiliário**, mediante Chamamento Público, em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

9.1.2. Como referência técnica, foi elaborado o **Memorial de Cálculo de Áreas e Demandas (SEI nº 0048711598)**, que estimou a área mínima necessária em **1.739 m²**, distribuídas entre ambientes administrativos, de apoio assistencial, áreas comuns, depósitos e estacionamento. Esse documento servirá como parâmetro para avaliação das propostas e dos valores praticados por metro quadrado (m²) no mercado local.

9.1.3. O valor mensal de locação a ser estimado deverá englobar, obrigatoriamente, **encargos incidentes sobre o imóvel** (IPTU, taxas imobiliárias, seguro predial e demais despesas correlatas).

9.1.4. Ressalta-se que eventuais **adaptações físicas solicitadas pela Administração**, como adequações de acessibilidade, ajustes de instalações elétricas ou hidrossanitárias e melhorias estruturais, poderão impactar o valor final da locação. Nessas situações, caberá ao proponente/locador assumir as adequações em até 90 dias após a assinatura do contrato, o que poderá refletir no preço mensal ofertado.

9.1.5. Considerando a diversidade de fatores que influenciam os valores de locação — como **localização, padrão construtivo, estado de conservação e necessidade de adequações** —, a estimativa final do custo de ocupação somente poderá ser consolidada após a análise das propostas apresentadas e a realização de **laudo de avaliação de mercado**, em conformidade com a legislação vigente.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. A presente demanda refere-se à **locação de imóvel único e integralmente apto** a sediar, em caráter provisório, a Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Porto Velho/RO, durante a execução das obras de reforma e ampliação do prédio próprio da unidade.

10.2. O objeto não comporta **parcelamento físico ou funcional**, uma vez que a CASAI necessita de **estrutura integrada** para assegurar a continuidade dos serviços assistenciais, administrativos e logísticos em um mesmo espaço. A divisão da solução em diferentes imóveis acarretaria fragmentação operacional, aumento de custos, multiplicidade de contratos e, sobretudo, **prejuízo à segurança sanitária e à logística de acolhimento dos pacientes indígenas em tratamento**, que demandam um ambiente unificado e controlado.

10.3. Além disso, conforme dispõe a **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022**, o procedimento de seleção de imóveis para locação deve considerar a **unidade do objeto**, sendo a locação de imóvel, por sua natureza, **indivisível**. Não há possibilidade jurídica ou técnica de fracionamento em lotes ou parcelas, uma vez que somente um imóvel em condições adequadas pode atender integralmente à finalidade pública pretendida.

10.4. O não parcelamento encontra respaldo nos princípios da **razoabilidade, economicidade e eficiência**, previstos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021, além de se justificar pela indivisibilidade do objeto e pela necessidade de garantir a plena execução da Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI), assegurando a proteção dos usuários indígenas durante o período de tratamento e recuperação.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. O presente processo tem como finalidade suprir a demanda por espaço físico adequado para funcionamento provisório da **CASAI Porto Velho/RO**, durante a execução das obras de reforma e ampliação de sua sede própria, objeto do processo administrativo nº 25061.001072/2019-07.

11.2. A locação temporária de imóvel configura contratação **correlata e interdependente** ao referido processo de obras, uma vez que garante a **continuidade ininterrupta dos serviços prestados pela CASAI**. O acolhimento de pacientes indígenas em trânsito para tratamento de saúde não pode ser interrompido sem grave prejuízo assistencial, razão pela qual se faz necessária a adoção de solução provisória enquanto perdurarem as intervenções na sede definitiva.

11.3. Ressalta-se que a CASAI desempenha função estratégica no âmbito da **Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI)**, oferecendo hospedagem, alimentação e suporte logístico a pacientes e acompanhantes durante tratamentos de média e alta complexidade na rede SUS. Dessa forma, a contratação aqui proposta não se trata de solução isolada, mas de medida complementar e essencial à execução da política pública de saúde indígena.

11.4. O amparo jurídico encontra-se nos arts. 11 e 18 da **Lei nº 14.133/2021**, que estabelecem a necessidade de planejamento prévio e a demonstração da viabilidade técnica e econômica das contratações, bem como na **IN SEGES/ME nº 103/2022**, que disciplina o procedimento de prospecção e locação de imóveis pela Administração Pública.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1 – Alinhamento aos Planos do Ministério da Saúde

12.1.1. O Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho/RO (DSEI/PVH) realizou o devido planejamento da contratação pretendida, inserindo-a no contexto das ações estratégicas do Ministério da Saúde, especialmente no que se refere à **garantia de continuidade do atendimento em saúde indígena**. A medida é compatível com os instrumentos de planejamento da SESAI, que priorizam a manutenção de estruturas adequadas de acolhimento e apoio aos povos indígenas em trânsito para tratamento de saúde.

12.2 – Alinhamento às Políticas Públicas

12.2.1. A contratação está em consonância com a **Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI)**, instituída pela Portaria GM/MS nº 254/2002, que prevê atenção diferenciada, humanizada e contínua aos indígenas, inclusive por meio de Casas de Apoio (CASAI). Para tanto, a Coordenação-Geral de Planejamento e Orçamento do Ministério da Saúde assegurará a devida **disponibilização orçamentária** para custear a locação, garantindo compatibilidade com a política pública setorial.

12.3 – Alinhamento ao Plano Anual de Contratações

12.3.1. A contratação encontra-se devidamente prevista no **Plano Anual de Contratações (PAC/PGC) para o exercício de 2025**, elaborado nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 1/2019. O PGC do DSEI Porto Velho contempla a demanda como ação necessária e prioritária para viabilizar a continuidade dos serviços assistenciais durante o período de reforma da sede própria da CASAI.

12.4 – Previsão de Recursos Orçamentários

12.4.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta do **Orçamento Geral da União de 2025**, observando a seguinte classificação orçamentária:

- Gestão/Unidade: 257049/00001
- Programa de Trabalho: [a preencher]
- Fonte: [a preencher]
- Natureza da Despesa: 339039 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica).

12.5 – Lei de Responsabilidade Fiscal

12.5.1. A contratação observa integralmente as disposições da **Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal)**, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal.

12.5.2. Nos termos do art. 16 da LRF, não se trata de criação ou expansão de ação governamental, mas sim de medida de **continuidade administrativa**, vinculada à substituição provisória do espaço físico da CASAI Porto Velho, em virtude da impossibilidade de utilização da sede própria durante as obras de reforma e ampliação.

12.5.3. Dessa forma, o objeto pode ser classificado como **atividade rotineira e imprescindível** ao funcionamento da CASAI, não implicando aumento de despesa obrigatória de caráter continuado. Assim, não incidem os requisitos adicionais dos arts. 16 e 17 da LRF, uma vez que a contratação apenas assegura a execução ininterrupta de serviços já em curso, essenciais à atenção diferenciada em saúde indígena.

13. Resultados Pretendidos

13.1 – Benefícios diretos e indiretos

13.1.1. A locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Porto Velho/RO tem como principal finalidade **assegurar a continuidade ininterrupta do acolhimento e da assistência aos povos indígenas** durante o período em que a sede própria permanecer em reforma e ampliação. Trata-se, portanto, de medida que evita a desassistência, protege os pacientes dos riscos de permanência em local em obras e garante condições dignas de estadia e tratamento.

13.1.2. Entre os **benefícios diretos** da locação, destacam-se:

- **Garantia da continuidade do serviço público essencial**, evitando a interrupção do acolhimento a indígenas em tratamento na rede SUS;
- **Ambiente seguro e salubre** para pacientes e acompanhantes, afastando riscos físicos, ruídos, poeiras e transtornos que seriam inevitáveis em instalações em reforma;
- **Aderência às normas sanitárias, de segurança e acessibilidade**, assegurando conformidade legal e qualidade assistencial;
- **Apoio à recuperação dos pacientes**, oferecendo local adequado para repouso, alimentação e acompanhamento multiprofissional.

13.1.3. Já os **benefícios indiretos** esperados compreendem:

- **Redução de riscos epidemiológicos**, ao evitar a exposição de pacientes indígenas, população particularmente vulnerável, a ambientes inadequados ou ao convívio em espaços compartilhados com outros órgãos;
- **Eficiência administrativa e operacional**, pela manutenção de espaço organizado que favoreça o trabalho das equipes de saúde e apoio, garantindo logística adequada de atendimento, armazenamento e circulação;
- **Preservação da imagem institucional**, demonstrando planejamento e responsabilidade da Administração Pública na condução de obras e serviços sem prejuízo aos usuários;
- **Respeito às especificidades culturais dos povos indígenas**, com a possibilidade de adaptar o espaço provisório para práticas comunitárias e acolhimento humanizado, fortalecendo a adesão ao tratamento e a confiança no sistema de saúde.

13.1.4. Assim, a solução de locação provisória apresenta-se como **fundamental e estratégica**, pois garante a continuidade da política pública de atenção diferenciada à saúde indígena, ao mesmo tempo em que assegura condições de segurança, dignidade e respeito cultural aos usuários até a conclusão das obras da sede própria.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. Para assegurar que o imóvel a ser locado atenda integralmente às condições necessárias ao funcionamento provisório da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de Porto Velho/RO, serão observadas as seguintes providências, em conformidade com a **IN SEGES /ME nº 103/2022**:

a) **Definição de requisitos técnicos e funcionais** – elaboração de Termo de Referência com critérios mínimos de infraestrutura, acessibilidade, ventilação, iluminação, saneamento, segurança e funcionalidade, alinhados às diretrizes do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI) e às normas sanitárias e de acessibilidade vigentes;

b) **Vistoria técnica prévia** – realização de vistoria multiprofissional para verificar a adequação do imóvel às exigências do ETP, incluindo análise da planta física, estado de conservação e viabilidade de eventuais adaptações;

c) **Adequações estruturais e ambientais** – exigência de execução, pelo proponente/locador, de todas as adaptações necessárias, em prazo máximo de 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, como instalação de rampas, barras de apoio, climatização, adequação das redes elétrica e hidrossanitária, e espaços compatíveis com as atividades assistenciais e administrativas da CASAI;

d) **Formalização contratual com cláusulas de garantia** – previsão de obrigações do locador relativas à manutenção das condições de uso, à realização de reparos estruturais e à conservação do imóvel durante toda a vigência contratual, bem como cláusula resolutiva caso não sejam cumpridas as exigências para ocupação do espaço no prazo;

e) **Licenças e autorizações legais** – exigência de apresentação do Habite-se e do AVCIP/CBM-RO, admitida declaração de compromisso de obtenção em até 90 (noventa) dias após a assinatura, bem como alvará sanitário e demais documentos necessários ao uso do imóvel como equipamento de saúde;

f) **Monitoramento e avaliação contínua** – estabelecimento de rotina de acompanhamento das condições do imóvel, com registro das ocorrências relevantes, a fim de subsidiar as decisões da Administração quanto à manutenção ou rescisão contratual.

14.2. A **fiscalização do contrato de locação** será exercida por servidor(es) formalmente designado(s) da **CASAI Porto Velho**, em razão de estarem presentes diariamente no imóvel e, portanto, aptos a verificar tempestivamente o cumprimento das obrigações contratuais pelo locador.

14.3. Compete ao(s) fiscal(is) designado(s):

- registrar ocorrências relacionadas à conservação do imóvel;
- comunicar à coordenação do DSEI Porto Velho situações de descumprimento contratual;
- atestar o cumprimento das obrigações do locador como condição para o processamento das despesas mensais.

14.4. As despesas ordinárias de consumo (energia elétrica, água potável, telefonia e internet) correrão à conta da **CASAI Porto Velho**, por se tratarem de custos inerentes ao uso do imóvel.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. Na seleção do 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) e na ABNT NBR 9050/2020, incluindo sinalização tátil, em braille e de fácil leitura e compreensão.

15.2. A contratação observará os **critérios de sustentabilidade ambiental** estabelecidos no art. 5º da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 01/2010 e no Decreto nº 7.746/2012, aplicáveis ao uso eficiente de recursos, redução de desperdícios e gestão adequada de resíduos.

15.3. A CONTRATADA deverá comprometer-se a adotar **boas práticas ambientais no uso do imóvel**, incluindo:

- racionalização do consumo de energia elétrica e de água;
- destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos e dos resíduos de serviços de saúde (RDC ANVISA nº 222/2018);

- destinação correta de pilhas e baterias inservíveis, nos termos da Resolução CONAMA nº 257/1999;
- promoção de ações de conscientização junto aos colaboradores para o uso eficiente dos recursos naturais.

15.4. A locação de imóvel para funcionamento provisório da CASAI Porto Velho deve considerar os **possíveis impactos ambientais decorrentes da ocupação e do uso contínuo**, dentre os quais se destacam:

- Geração de resíduos sólidos** – necessidade de sistema estruturado para coleta seletiva, segregação, acondicionamento e destinação final, incluindo resíduos orgânicos, recicláveis e resíduos de serviços de saúde (RSS);
- Consumo de recursos naturais** – elevado consumo de água e energia elétrica, exigindo adoção de práticas de eficiência, como dispositivos economizadores, manutenção preventiva e campanhas educativas;
- Efluentes líquidos** – exigência de rede de esgoto conectada ao sistema público de saneamento ou, em sua ausência, sistema alternativo de tratamento regularizado, evitando contaminação ambiental;
- Ruídos e tráfego local** – necessidade de analisar a localização do imóvel, avaliando impactos no trânsito urbano e na vizinhança, especialmente considerando o fluxo de ambulâncias e veículos oficiais;
- Preservação ambiental** – o imóvel deve estar situado fora de áreas de preservação permanente (APP) e em conformidade com a legislação urbanística e ambiental local. Áreas verdes existentes devem ser preservadas e utilizadas de forma sustentável;
- Conformidade legal** – será exigido que o imóvel esteja em conformidade com a legislação ambiental aplicável, apresentando, quando cabível, as licenças e autorizações necessárias ao seu uso como unidade de saúde de apoio.

15.5. Dessa forma, a locação deverá priorizar imóveis que assegurem **menor impacto ambiental possível**, ao mesmo tempo em que atendam plenamente às exigências assistenciais da CASAI, em alinhamento aos princípios da sustentabilidade e da eficiência previstos na **Lei nº 14.133/2021**.

16. Classificação quanto ao sigilo

16.1. Em conformidade com o art. 13 da **Instrução Normativa SEGES nº 58/2022**, que disciplina a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares (ETP), foi avaliada a necessidade de classificação deste documento quanto ao grau de sigilo, nos termos da **Lei nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação – LAI)** e da **Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD)**.

16.2. Constatou-se que o presente ETP, por tratar de **contratação pública de natureza ordinária** para a locação provisória de imóvel destinado à CASAI Porto Velho, **não contém informações estratégicas, pessoais ou legalmente protegidas** que justifiquem restrição de acesso.

16.3. Assim, o documento deve ser classificado como **de acesso público irrestrito**, em observância ao princípio da publicidade previsto no **art. 7º, I, da Lei nº 14.133/2021**, bem como aos princípios da transparência e do controle social que regem a Administração Pública.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

Após a análise dos elementos constantes neste Estudo Técnico Preliminar, DECLARA-SE que a contratação da obra de implantação da nova sede da Casa de Apoio à Saúde Indígena (CASAI) de **Porto Velho/RO** é **viável e razoável**, conforme previsto no inciso XIII do art. 7º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 40/2020, com base nos seguintes fundamentos:

- Identificação clara da necessidade pública**, decorrente da inadequação da estrutura física atual para atender de forma eficiente a demanda crescente de pacientes indígenas na CASAI Porto Velho, especialmente por limitações de espaço, acessibilidade e salubridade;
- Compatibilidade com os objetivos do Plano Distrital de Saúde Indígena – PDSI 2024–2027**, que contempla a melhoria da infraestrutura de apoio à saúde indígena como ação estratégica prioritária;
- Análise técnica e de mercado** realizada com base em parâmetros comparativos de obras similares, confirmando a viabilidade técnica da construção proposta e a razoabilidade do custo estimado;

4. **Estudo de alternativas**, o qual demonstrou que a reforma ou manutenção do imóvel atual não atenderia aos requisitos mínimos de funcionalidade, acessibilidade e segurança;
5. **Impactos ambientais reduzidos**, com previsão de adoção de medidas mitigadoras e uso de técnicas e materiais convencionais, sem inovação disruptiva que implique riscos técnicos ou operacionais;
6. **Alinhamento à legislação vigente**, especialmente à Lei nº 14.133/2021, no que se refere ao planejamento da contratação, à economicidade, à eficiência e ao interesse público.

Diante do exposto, atesta-se que o presente ETP apresenta justificativa adequada, fundamentação técnica e aderência normativa suficientes para subsidiar a continuidade da contratação, passando-se às etapas seguintes do processo licitatório.

18. 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 09/09/2025 às 19:24:54.

PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA

Chefe do Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena



Assinou eletronicamente em 10/09/2025 às 15:10:28.

ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE

Equipe de apoio

FELIPE DE OLIVEIRA RIBEIRO

Equipe de apoio

PEDRO HENRIQUE SOUTO MARINI

Equipe de apoio

TASSIO DA COSTA HONORIO

Equipe de apoio

PAULO SERGIO BENTES

Guarda de endemias

RAIMUNDO SILVA DOS SANTOS

Auxiliar Operacional de Serviços Diversos