

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - XINGU

Estudo Técnico Preliminar 20/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 25051.000308/2025-47

2. Descrição da necessidade

Considerando a Portaria 1.801, de 09/11/2015, define entre os estabelecimentos de Saúde Indígena, a Casa de Saúde Indígena (Casai) como responsável pelo apoio, acolhimento e assistência aos indígenas referenciados à Rede de Serviços do SUS, para realização de ações complementares da atenção básica e de atenção especializada, estendendo essa atenção aos acompanhantes, quando necessário.

O DSEI/Xingu visando atender as necessidades da CASAI Canarana está buscando um espaço físico que seja compatível com as suas demandas ambulatoriais.

Está Casa de Saúde Indígena recebe em média diária 25 (vinte e cinco) pacientes com um acompanhante, porém vale ressaltar que dependendo do quadro situacional de cada paciente o respectivo número referente aos acompanhantes sofrem alterações significativas.

Sendo o número 43 (quarenta e três) profissionais e colaboradores que contribuem junto ao processo de trabalho. Dentre elas enfermeiro, técnicos de enfermagem, assistência social, farmacêutico, nutricionista, técnico de suporte II administrativos, serviços de limpeza interno e externo, serviços de lavanderia, motoristas e cozinheiros.

Um imóvel que tenha um espaço físico mínimo de 400m², com ambientes adequados conforme Portaria de Consolidação nº 04, de 28 de setembro de 2017, anexo VIII, título III.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão de Atenção a Saúde Indígena - DIASI/XINGU	Wulkai Suia

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel adequado para atender as necessidades da CASAI, objeto deste estudo preliminar, deverá possuir as seguintes características:

O imóvel deverá estar construído, disponível para imediata ocupação e instalação da unidade, devendo estar localizado em área urbana e de fácil acesso.

O prédio deve ser construído em alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura em telha cerâmica, fibrocimento ou metálica com propriedades térmicas, o piso interno deve estar totalmente revestido com material cerâmico de boa qualidade e em boas condições, não deve apresentar indícios de infiltrações, as paredes devem estar completamente rebocadas, emassadas e pintadas com condições apropriada para o ambiente.

Deve apresentar perfeito estado de uso e conservação que atenda as necessidades, devendo apresentar área construída de no mínimo 400,00 m², contendo quartos com janelas e espaço usual para leitos, ambiente para administração, ambiente para enfermaria, ambiente para recepção, ambiente para cozinha, no mínimo 4 banheiros para uso de pacientes e equipe.

A rede elétrica do imóvel deverá ser trifásica, com capacidade para atender a instalação de máquinas de lavar roupa, aparelhos de ar condicionados e centrais de ar do tipo splits a serem instalados no imóvel, com subestação própria, contendo transformador de pelo menos 112,5 KVA e tensão secundária de 220/127 Volts, devendo possuir quadros de distribuição com circuitos independentes para ar condicionado ou Split, computadores, bombas de água (quando houver), chuveiros elétricos (quando houver), iluminação e tomadas, todos identificados no quadro.

O imóvel deverá apresentar iluminação natural e aeração em todos os ambientes, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na NBR 15575, que trata do desempenho de edificações habitacionais e apresenta características indispensáveis para o consumidor.

Em relação às instalações de água fria, o prédio deve possuir um reservatório de água de no mínimo 1.000 L em bom estado de conservação, de fácil acesso para realização de manutenção e limpeza. Todas as tubulações de água fria embutidas devem apresentar estanqueidade e as torneiras, engates, registros e sifões devem apresentar boas condições de acionamento, não apresentando nenhum tipo de gotejamento ou vazamento.

O prédio deve possuir sua rede de esgoto interligada ao sistema de esgotamento público ou, quando não houver, um sistema de fossa-filtro-sumidouro com capacidade mínima de 2.000 litros de volume. A fossa deve possuir Cap para facilitar o seu esgotamento e o sumidouro deve apresentar tampa para facilitar a sua manutenção.

O(a) proprietário(a) do imóvel não pode possuir débitos com a União, Estado e Município que vincule ao imóvel.

O Locador deve garantir a execução do contrato, por 180 (cento e oitenta) dias, com início na data de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, mediante celebração de termo aditivo.

5. Planejamento da Locação

5.1.1. Nos termos do art. 5º, na IN 103/2022, o órgão ou entidade deverá fazer constar no Estudo Técnico Preliminar, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, 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 de escritórios, 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 o serviço, caso necessário,

c) as áreas de escritório entre 7,00m² (sete) a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

VI - Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custo de desmobilização;

b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos;

d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos art. 29,30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

§ 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direto, autárquica e funcional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou o que vier a substituí-lo.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida;

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

6. Levantamento de Mercado

Considera-se que a contratação deve ser realizada por meio de Chamamento Público, conforme o artigo 10 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103 /2022, uma vez que este procedimento, possibilita a participação de potenciais interessados e assegura a seleção da proposta mais vantajosa, garantindo isonomia, transparência.

7. Descrição da solução como um todo

Considerando que a CASAI Canarana vai entrar em reforma conforme processo SEI 25051.000984/2022-78.

O DSEI está buscando em caráter de urgência um espaço físico que possa suprir as atividades ambulatoriais da CASAI.

Conforme portaria de consolidação nº 04, de 28 de setembro de 2017, anexo VIII, título III que se trata de orientações quanto aos espaços físicos mínimos para o trabalho e atendimento de CASAI.

A solução seria o aluguel de um imóvel em perímetro urbano de Canarana -MT, com uma área mínima de 400m², quartos, ambiente para a administração da CASAI, ambiente para enfermaria, refeitório, cozinha entre outros ambientes necessários as atividades da CASAI, previsto na portaria citada acima.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Um imóvel em perímetro urbano de Canarana - MT.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 32.000,00

Encontrar o imóvel para locação nem sempre é uma tarefa simples. A busca por um prédio que atenda a critérios específicos tais como localização estratégica, metragem adequada, infraestrutura compatível com a operação desejada e conformidade com normas legais podem se tornar um processo demorado e desafiador. Para além disso, a oferta limitada de imóveis com essas características, especialmente em regiões centrais ou comerciais, torna a procura ainda mais competitiva.

Os fatores como preço elevado, necessidade de reformas ou adaptações, e exigências contratuais também dificultam a negociação. Por isso, contar com uma assessoria especializada pode fazer toda diferença para agilizar esse processo e garantir uma escolha mais assertiva.

Pelo presente e na melhor forma de direito, a estimativa de valores a proposta segue o valor de locação mensal no valor de R\$ 32.000,00 (Trinta e dois mil reais) sendo a estimado um valor anual de R\$ 384.000,00 (Trezentos e oitenta e quatro mil reais). Haja vista a finalidade de hotelaria, apartamento com 31 quartos cada qual com banheiro. Sendo o período de locação se refere a 12(doze) meses.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A prestação do serviço não poderá ser efetuado de forma parcelada, uma vez que trata-se de locação de imóvel, sendo uma solução única com pagamentos mensais, após efetuada a entrega das chaves pelo proprietário.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Processo administrativo 25051.001033/2021-35.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Existe a necessidade que se inclua para o plano anual de contratações através do sistema de planejamento e gerenciamento de contratações para o ano subsequente.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A necessidade locação de imóvel para a Casa de Saúde Indígena (CASAI) justifica-se pelos benefícios tanto para os profissionais de saúde indígena quanto para a população atendida. O espaço a ser selecionado deverá garantir as condições necessárias para o fluxo adequado de atendimento, proporcionando um ambiente humanizado e respeitoso às especificidades culturais dos indígenas. A infraestrutura exigida deverá ser segura, confortável e atender às condições mínimas exigidas para um atendimento de qualidade.

Além de beneficiar diretamente os pacientes, o imóvel a ser locado oferecerá um local apropriado para os profissionais da saúde indígena, permitindo que desempenhem suas funções em um ambiente salubre e bem estruturado. A CASAI, com suas instalações adequadas, possibilitará o bom funcionamento da equipe multidisciplinar, fortalecendo a atenção integral à saúde indígena e contribuindo para a articulação eficiente com o subsistema de saúde indígena dentro do SUS.

14. Providências a serem Adotadas

A execução dos serviços a serem contratados será acompanhado por servidores efetivos indicados pela coordenação do DSEI/XINGU para atuarem como fiscais do contrato, com suporte dos fiscais técnicos no âmbito da Engenharia, o qual deverá observar a obrigatoriedade de elaborar relatórios de avaliação do desempenho da contratada e as possíveis ocorrências relativas ao descumprimento de cláusulas contratuais, subsidiando o aceite, o atesto e a efetivação do pagamento.

Para o pleno funcionamento do imóvel é necessário que o DSEI/XINGU efetive o pagamento mensal das despesas relativas ao fornecimento de energia elétrica, , telefonia, internet, etc.. A depender da forma como a contratação que seja efetivada.

15. Possíveis Impactos Ambientais

Considerando os efeitos adversos ao meio ambiente, causados pelo setor industrial, as escolhas de bens e na gestão da produção podem melhorar o nível de sustentabilidade no momento das contratações da Administração.

O locador deverá executar fielmente o objeto contratado, conforme as normas legais, zelando sempre pelo seu bom desempenho, realizando os serviços ou entregando o objeto conforme a proposta apresentada e nas orientações da contratante, observando os critérios de qualidade dos materiais a serem fornecidos, conforme prévia vistoria dos produtos a serem adquiridos, de modo a não alegar desconhecimento.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação é viável, considerando que não extrapola o orçamento da instituição, nem implica em ilegalidade. O processo de locação de imóvel contribuirá significativamente para a operacionalização das ações e consequentemente o alcance da Missão Institucional que é atender com qualidade as necessidades básicas de saúde das Comunidades Indígenas de abrangência da CASAI Canarana . Declara expressamente a viabilidade da contratação.

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](#).

MILTON MARTINS DE SOUZA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 09/09/2025 às 09:17:17.

WULKAI SUIA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 09/09/2025 às 15:40:15.