

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO

Estudo Técnico Preliminar 33/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 25061.001488/2026-46

2. Descrição da necessidade**2.1 - JUSTIFICATIVA**

2.1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo demonstrar a necessidade de contratação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), visando assegurar infraestrutura adequada ao desenvolvimento das atividades técnicas, administrativas, gerenciais e logísticas indispensáveis à execução da Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas.

2.1.2. Nos termos do Decreto nº 9.795, de 17 de maio de 2019, compete aos Distritos Sanitários Especiais Indígenas planejar, coordenar, supervisionar e executar as atividades do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SasiSUS), instituído pela Lei nº 9.836, de 23 de setembro de 1999. Trata-se de modelo organizacional voltado à prestação de serviços de saúde em territórios indígenas, contemplando ações de atenção básica, vigilância em saúde, saneamento ambiental, logística, planejamento, gestão administrativa e demais atividades necessárias ao adequado funcionamento da estrutura distrital.

2.1.3. Para o desempenho dessas atribuições, faz-se indispensável a existência de sede administrativa dotada de infraestrutura compatível com a complexidade das atividades desenvolvidas, proporcionando condições adequadas de trabalho aos servidores, colaboradores e prestadores de serviço, bem como garantindo eficiência administrativa, segurança patrimonial e adequado atendimento às demandas institucionais.

2.1.4. O Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH ocupa o atual imóvel desde o ano de 2013, totalizando aproximadamente 13 (treze) anos de utilização contínua da edificação como sede administrativa. Durante esse período, houve expressiva ampliação das atividades institucionais, do quadro de pessoal e das demandas administrativas, técnicas e logísticas desenvolvidas pelo Distrito, alterando substancialmente as necessidades de infraestrutura existentes à época da contratação original.

2.1.5. Atualmente, a sede administrativa dispõe de aproximadamente 898,91 m² de área construída, destinados às atividades administrativas, além de aproximadamente 300 m² de área de estacionamento. Todavia, em razão da evolução das atividades desenvolvidas pelo órgão ao longo dos últimos anos, o imóvel deixou de atender satisfatoriamente às necessidades institucionais, apresentando insuficiência de espaço físico para acomodação adequada dos setores administrativos.

2.1.6. A limitação da área disponível resulta na concentração de servidores em ambientes reduzidos, comprometendo as condições de ergonomia, conforto, organização, privacidade e eficiência necessárias ao desempenho das atividades administrativas. Além disso, a atual configuração da edificação impossibilita ampliações ou adequações estruturais significativas, por tratar-se de imóvel pertencente a terceiros.

2.1.7. Soma-se à insuficiência de espaço a recorrente ocorrência de problemas relacionados à infraestrutura elétrica da edificação. Estudos técnicos realizados pelo Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena (SESANI/DSEI-PVH) identificaram que a demanda elétrica atualmente instalada ultrapassa a capacidade da infraestrutura existente, indicando, inclusive, a necessidade de implantação de subestação elétrica para atendimento adequado da carga instalada.

2.1.8. Em decorrência dessa limitação, são frequentes as interrupções no fornecimento de energia elétrica, especialmente durante os períodos de maior temperatura, quando os equipamentos de climatização operam próximos de sua capacidade máxima. Essa situação já ocasionou danos a aparelhos de ar-condicionado, computadores e demais equipamentos eletrônicos utilizados nas atividades do Distrito, além da necessidade de execução de adaptações provisórias na instalação elétrica, com implantação de circuitos complementares e utilização de trechos aparentes de cabeamento, soluções que não representam condição adequada para uma edificação destinada ao funcionamento contínuo de órgão público.

2.1.9. Outro fator relevante consiste na inexistência de espaço destinado ao armazenamento de materiais permanentes, equipamentos, ferramentas e materiais de consumo. Atualmente, esses bens encontram-se armazenados em depósito cedido nas dependências da antiga FUNASA/RO, situação que dificulta o controle patrimonial, aumenta o tempo de atendimento das demandas internas e obriga a manutenção de estrutura logística descentralizada.

2.1.10. A disponibilização de imóvel com área compatível permitirá concentrar, em um único endereço, todas as atividades administrativas e logísticas do Distrito, incluindo a implantação de almoxarifado próprio, proporcionando maior controle patrimonial, otimização dos fluxos internos, redução dos deslocamentos entre unidades, melhoria das condições de trabalho e incremento da eficiência administrativa.

2.1.11. Destaca-se, ainda, que a área necessária para funcionamento da nova sede foi definida mediante memorial de dimensionamento específico, elaborado com base no quantitativo de servidores, nas áreas mínimas recomendadas para ambientes administrativos, na disposição do mobiliário, nas necessidades operacionais de cada setor, nas áreas de uso comum e nos espaços destinados à circulação interna. O referido estudo técnico demonstrou que a infraestrutura atualmente ocupada não comporta adequadamente as necessidades administrativas do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, justificando a busca por imóvel com área compatível às demandas institucionais atuais e futuras.

2.1.12. Dessa forma, a presente contratação não decorre apenas da substituição do imóvel atualmente ocupado, mas da necessidade de adequação da infraestrutura física às atuais demandas administrativas, operacionais e logísticas do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho, assegurando melhores condições para a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde indígena, em observância aos princípios da eficiência, do interesse público, da economicidade e da continuidade do serviço público.

2.2 CONSULTA DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS DA UNIÃO:

2.2.1. Em atendimento ao pedido de disponibilidade de imóvel, a Superintendência do Patrimônio da União - SPU, emitiu declaração de indisponibilidade de imóvel no município de Porto Velho/RO (conforme anexo), justificando assim a necessidade de abertura de processo administrativo para locação de novo imóvel.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SERVIÇO DE EDIFICAÇÕES E SANEAMENTO AMBIENTAL INDÍGENA - SESANI	PAULO SERGIO BENTES

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 - JUSTIFICATIVA DO MODELO DE LOCAÇÃO

4.1.1. A presente contratação será realizada por meio do modelo de locação tradicional, em que a Administração contratará exclusivamente a disponibilização do imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho - DSEI/PVH, permanecendo sob sua responsabilidade a contratação dos serviços acessórios necessários à operação da edificação.

4.1.2. A adoção desse modelo mostra-se tecnicamente adequada por permitir que serviços como limpeza e conservação, vigilância, portaria, manutenção predial, manutenção de equipamentos de climatização e demais serviços de apoio sejam contratados por instrumentos específicos, de acordo com as necessidades da Administração, proporcionando maior flexibilidade na gestão contratual e melhor controle da execução dos serviços.

4.1.3. A segregação entre a locação do imóvel e a contratação dos serviços acessórios possibilita maior eficiência administrativa, maior competitividade entre fornecedores, melhor fiscalização contratual e otimização da aplicação dos recursos públicos, além de permitir que eventuais alterações nos contratos de apoio ocorram independentemente da locação do imóvel.

4.1.4. Dessa forma, a solução proposta observa o disposto na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que disciplina a contratação de imóveis pela Administração Pública Federal.

4.2 - DA NATUREZA CONTINUADA OU NÃO DO SERVIÇO

4.2.1. A presente contratação possui natureza continuada, tendo em vista que o imóvel constitui infraestrutura indispensável ao funcionamento permanente da sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), sendo essencial para o desenvolvimento ininterrupto das atividades administrativas, técnicas, gerenciais e logísticas relacionadas à execução da Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas.

4.2.2. A eventual interrupção da disponibilidade do imóvel comprometeria diretamente o desempenho das atribuições institucionais do Distrito, ocasionando prejuízos à gestão administrativa, ao planejamento das ações de saúde, ao suporte às Equipes Multidisciplinares de Saúde Indígena (EMSI), à logística de materiais e equipamentos, bem como à continuidade dos serviços públicos prestados às comunidades indígenas sob sua jurisdição.

4.2.3. Dessa forma, verifica-se que a necessidade administrativa possui caráter permanente e previsível, não se tratando de demanda transitória ou eventual, razão pela qual a contratação deve ser estruturada de forma a assegurar a continuidade da prestação do serviço, observados os princípios da eficiência, da continuidade do serviço público e do interesse público.

4.3 - DA REGIME DE EXECUÇÃO

4.3.1. Considerando a adoção do modelo de locação tradicional, o regime de execução observará o disposto no inciso I do art. 8º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, caracterizando-se como prestação de serviços sem investimentos, na qual o objeto contratado consiste exclusivamente na disponibilização do imóvel para utilização pela Administração Pública.

4.3.2. Os serviços acessórios necessários ao funcionamento da edificação, tais como limpeza, conservação, vigilância, portaria, manutenção predial, manutenção dos sistemas de climatização e demais serviços correlatos, quando necessários, serão objeto de contratações específicas, não integrando o objeto da presente locação.

4.4 - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

4.4.1. Considerando a natureza permanente da necessidade administrativa e os custos inerentes à eventual mudança de sede, a contratação deverá observar prazo de vigência compatível com a estabilidade necessária ao funcionamento do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, evitando sucessivas alterações de endereço que possam comprometer a continuidade das atividades administrativas e operacionais.

4.4.2. A vigência contratual observará o disposto no art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, podendo ser estabelecida por prazo de até 5 (cinco) anos, admitidas prorrogações sucessivas, observado o limite máximo de 10 (dez) anos, desde que demonstradas a vantajosidade da manutenção da contratação, a compatibilidade dos preços praticados com o mercado e a permanência do atendimento ao interesse público.

4.5 - REQUISITOS MÍNIMOS DESEJÁVEIS EM TERMOS DE CARACTERÍSTICAS:

4.5.1. O imóvel ofertado deverá atender integralmente às necessidades administrativas, operacionais e logísticas do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, apresentando condições de segurança, funcionalidade, acessibilidade, salubridade e infraestrutura compatíveis com a destinação pública pretendida.

4.5.2. Regularidade do imóvel

4.5.2.1. O imóvel deverá:

- a) possuir matrícula individualizada e situação jurídica regular, livre de impedimentos que inviabilizem a celebração do contrato de locação;
- b) possuir "Habite-se" ou documento equivalente expedido pelo órgão competente, quando exigido pela legislação municipal;
- c) estar regular perante os órgãos municipais quanto ao uso e ocupação do solo.
- d) O proponente deverá possuir legitimidade para ofertar o imóvel e celebrar o contrato de locação com a Administração Pública, diretamente ou por intermédio de representante legalmente constituído, observados os requisitos documentais que serão estabelecidos no Termo de Referência.

4.5.3. Condições físicas da edificação

4.5.3.1. O imóvel deverá ser entregue:

- a) totalmente concluído;
- b) em plenas condições de utilização;
- c) estruturalmente seguro;
- d) livre de infiltrações, fissuras ou patologias construtivas que comprometam sua utilização;
- e) com cobertura, pisos, revestimentos, esquadrias, instalações hidrossanitárias e instalações elétricas em perfeito estado de funcionamento.

4.5.4. Infraestrutura predial

4.5.4.1. O imóvel deverá possuir infraestrutura compatível com a utilização administrativa pretendida, incluindo, no mínimo:

- a) abastecimento regular de água;
- b) sistema de esgotamento sanitário;
- c) fornecimento regular de energia elétrica;
- d) infraestrutura elétrica dimensionada para suportar a carga instalada prevista para o funcionamento do órgão;
- e) infraestrutura para instalação e operação dos equipamentos de climatização previstos;
- f) sistema de iluminação interna e externa compatível com o uso administrativo;
- g) infraestrutura para redes de dados e telefonia.

4.5.5. Instalações elétricas

4.5.5.1. As instalações elétricas deverão atender às normas técnicas vigentes da ABNT e às exigências da concessionária de energia elétrica, possuindo capacidade suficiente para suportar integralmente a carga instalada prevista para funcionamento do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, incluindo equipamentos de climatização, informática, iluminação, auditório, equipamentos de rede e futuras ampliações da carga elétrica.

Parágrafo único. Será admitida qualquer solução técnica que atenda à demanda elétrica prevista, inclusive mediante utilização de subestação, quando tecnicamente necessária.

4.5.6. Ambientes administrativos

4.5.6.1. O imóvel deverá possuir ambientes compatíveis com o programa de necessidades elaborado pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, contemplando áreas destinadas às atividades administrativas, técnicas, reuniões, recepção, auditório, copa, sanitários, almoxarifado, depósitos, estacionamento e demais espaços necessários ao pleno funcionamento da sede administrativa, conforme Memorial de Dimensionamento integrante deste processo.

4.5.7. Acessibilidade

4.5.7.1. O imóvel deverá atender integralmente às normas vigentes de acessibilidade, especialmente à ABNT NBR 9050, garantindo condições adequadas de utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4.5.7.2. Todos os ambientes destinados à utilização pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH deverão ser acessíveis, assegurando condições de circulação, acesso e utilização em igualdade de condições por todos os usuários.

4.5.7.3. Nos casos em que o imóvel possua pavimentos superiores destinados à ocupação da Administração, deverá dispor de equipamento de transporte vertical acessível, devidamente dimensionado e em conformidade com as normas técnicas vigentes, de forma a garantir o acesso a todos os pavimentos utilizados pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

4.5.7.4. Alternativamente, será admitida a ocupação exclusiva do pavimento térreo quando este contemplar integralmente o programa de necessidades da Administração e atender às exigências de acessibilidade.

4.5.8. Segurança

4.5.8.1. O imóvel deverá possuir condições adequadas de segurança, contemplando sistemas de prevenção e combate a incêndio, rotas de fuga, saídas de emergência e demais requisitos exigidos pelos órgãos competentes.

4.5.9. Infraestrutura de tecnologia

4.5.9.1. O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada para implantação das redes lógica, telefonia, internet e demais sistemas de tecnologia da informação necessários ao funcionamento do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

4.5.10. Adequações

4.5.10.1. Após a seleção do imóvel, o futuro contratado deverá executar todas as adaptações necessárias ao atendimento das especificações constantes do Termo de Referência e dos projetos eventualmente elaborados pela Administração, observado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da assinatura do contrato.

4.5.11. Flexibilidade de utilização

4.5.11.1. O imóvel deverá permitir a reorganização dos ambientes internos e eventuais adaptações decorrentes da evolução das necessidades administrativas durante a vigência contratual, desde que preservadas as condições estruturais da edificação e observadas as disposições contratuais.

5. Levantamento de Mercado

5.1 - Solução 1 – Permanência no Imóvel Atualmente Ocupado

5.1.1. A manutenção das atividades administrativas do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH no imóvel atualmente ocupado foi analisada como possível alternativa para atendimento da necessidade administrativa.

5.1.2. Entretanto, essa solução mostrou-se inviável em razão da insuficiência da área disponível para acomodação adequada das equipes de trabalho, dos ambientes administrativos e dos espaços destinados ao armazenamento de materiais e equipamentos, conforme demonstrado no Memorial de Dimensionamento elaborado pela equipe técnica.

5.1.3. Soma-se a isso a impossibilidade de ampliação significativa da edificação, por tratar-se de imóvel pertencente a terceiros, bem como as recorrentes limitações da infraestrutura elétrica, que atualmente não suporta adequadamente a carga instalada do Distrito, ocasionando interrupções no fornecimento de energia e comprometendo o funcionamento das atividades administrativas.

5.1.4. Diante dessas limitações, conclui-se que a permanência no imóvel atualmente ocupado não atende ao interesse público nem às necessidades atuais e futuras do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

5.2 - Solução 2 – Construção de Sede Própria

5.2.1. Foi considerada a possibilidade de construção de sede própria para o funcionamento do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI /PVH.

5.2.2. Embora essa alternativa proporcione infraestrutura totalmente adequada às necessidades da Administração, sua implementação demandaria disponibilidade de terreno, elaboração de projetos, obtenção de licenças, disponibilidade orçamentária específica e prazo significativamente superior ao necessário para atendimento da demanda existente.

5.2.3. Considerando a necessidade imediata de substituição da atual sede administrativa, bem como a inexistência de empreendimento em andamento destinado a essa finalidade, esta alternativa mostra-se inviável no presente momento.

5.3 - Solução 3 – Aquisição de Imóvel

5.3.1. Também foi analisada a possibilidade de aquisição de imóvel urbano destinado ao funcionamento da sede administrativa.

5.3.2. Todavia, essa alternativa demandaria elevado investimento inicial, disponibilidade orçamentária específica e procedimentos administrativos mais complexos, além de não garantir a existência de imóvel disponível que atenda integralmente ao programa de necessidades elaborado pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

5.3.3. Assim, conclui-se que a aquisição de imóvel não representa, neste momento, a alternativa mais vantajosa para atendimento da necessidade administrativa.

5.4 - Solução 4 – Locação de Imóvel Comercial Pronto para Ocupação

5.4.1. A locação de imóvel comercial pronto para ocupação apresenta como principal vantagem a rápida disponibilização da infraestrutura necessária ao funcionamento do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

5.4.2. Entretanto, verificou-se que a oferta de imóveis com características compatíveis com o programa de necessidades elaborado pelo Distrito é reduzida, especialmente quanto à área construída, infraestrutura elétrica, áreas destinadas ao estacionamento, depósitos, auditório, acessibilidade e demais ambientes necessários ao funcionamento da sede administrativa.

5.4.3. Embora tecnicamente viável, essa solução restringe significativamente o universo de imóveis aptos ao atendimento integral da necessidade administrativa.

5.5 - Solução 5 – Locação de Imóvel com Possibilidade de Adequação

5.5.1. A locação de imóvel com possibilidade de execução de adequações pelo futuro contratado apresenta maior flexibilidade para atendimento das necessidades específicas do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

5.5.2. Essa alternativa permite que imóveis inicialmente compatíveis sejam adaptados para contemplar a distribuição dos ambientes prevista no Memorial de Dimensionamento, incluindo áreas administrativas, auditório, depósitos, almoxarifado, estacionamento, infraestrutura tecnológica, acessibilidade e demais requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar.

5.5.3. Além disso, possibilita que as adequações sejam executadas antes da ocupação do imóvel, reduzindo impactos na continuidade das atividades administrativas e permitindo que a infraestrutura seja entregue em conformidade com as necessidades da Administração.

5.5.4. A solução amplia a competitividade do certame, aumenta o número potencial de imóveis aptos ao atendimento da demanda e proporciona maior equilíbrio entre custo, prazo de disponibilização e atendimento dos requisitos técnicos da contratação.

5.6 - Solução Recomendada

5.6.1. Após a análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a locação de imóvel urbano não residencial com possibilidade de realização das adequações necessárias pelo futuro contratado representa a solução mais vantajosa para atendimento da necessidade administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

5.6.2. A solução recomendada reúne maior viabilidade técnica, econômica e operacional, permitindo que o imóvel seja adaptado às necessidades específicas da Administração antes de sua ocupação, sem exigir investimentos diretos em imóvel pertencente a terceiros.

5.6.3. A alternativa também possibilita o atendimento integral ao Programa de Necessidades constante do Memorial de Dimensionamento, assegurando infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas, operacionais e logísticas do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH durante toda a vigência contratual.

5.6.4. Dessa forma, conclui-se que a locação de imóvel com possibilidade de adequação apresenta a melhor relação entre custo, benefício, prazo de implementação, flexibilidade e atendimento ao interesse público, constituindo a solução mais adequada para a presente contratação.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução consiste na contratação de imóvel urbano não residencial destinado ao funcionamento da sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, mediante locação pelo modelo tradicional, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

6.2. O imóvel deverá possuir características físicas, estruturais e funcionais compatíveis com as necessidades administrativas, operacionais e logísticas do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, atendendo aos requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e ao Programa de Necessidades constante do Memorial de Dimensionamento elaborado pela equipe técnica.

6.3. A contratação compreenderá exclusivamente a disponibilização do imóvel, permanecendo sob responsabilidade da Administração a contratação dos serviços acessórios necessários ao funcionamento da edificação, tais como limpeza, conservação, vigilância, manutenção predial, manutenção dos equipamentos de climatização, recepção e demais serviços correlatos, quando necessários.

6.4. Será admitida a apresentação de imóveis que necessitem de adequações para atendimento das necessidades da Administração, desde que o futuro contratado execute integralmente as intervenções necessárias antes da entrega definitiva do imóvel, observado o prazo estabelecido no Termo de Referência e demais documentos da contratação.

6.5. O imóvel deverá contemplar ambientes administrativos, áreas técnicas, auditório, recepção, sanitários, copa, almoxarifado, depósitos, estacionamento e demais espaços necessários ao adequado funcionamento do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, observando as áreas mínimas definidas no Memorial de Dimensionamento, bem como possuir infraestrutura compatível com a demanda elétrica, hidrossanitária, lógica, de telefonia, acessibilidade, prevenção e combate a incêndio e demais sistemas prediais indispensáveis ao pleno funcionamento da unidade administrativa.

6.6. A solução contempla, ainda, a centralização das atividades administrativas e logísticas do Distrito em uma única unidade, permitindo a implantação de almoxarifado e depósitos próprios, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores, maior controle patrimonial, otimização dos fluxos administrativos e redução dos deslocamentos internos, contribuindo para o aumento da eficiência administrativa.

6.7. A contratação deverá assegurar condições para eventual reorganização dos ambientes internos e adequações decorrentes da evolução das necessidades institucionais durante a vigência contratual, preservando a continuidade das atividades administrativas e o adequado atendimento às demandas do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH

6.8. Dessa forma, a solução proposta mostra-se tecnicamente adequada, operacionalmente viável e economicamente compatível com as necessidades da Administração, permitindo a disponibilização de infraestrutura compatível com o porte e a complexidade das atividades desenvolvidas pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, em observância aos princípios da eficiência, da continuidade do serviço público, da economicidade e do interesse público.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A estimativa das áreas necessárias para a presente contratação foi elaborada com base em Memorial de Dimensionamento específico, desenvolvido pela equipe técnica do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), considerando as necessidades atuais e futuras da Administração, bem como as características operacionais dos setores que compõem a estrutura administrativa do Distrito.

7.2. Para o dimensionamento das áreas administrativas foram observados os parâmetros estabelecidos na Portaria nº 1.338, de 28 de junho de 2012, do Ministério da Saúde, e na Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, do então Ministério da Economia, as quais estabelecem, para ambientes de escritório, áreas variando entre 7,00 m² e 9,00 m² por posto de trabalho, adotando-se como referência a área mínima de 7,00 m² por colaborador e a área recomendada de 9,00 m² por colaborador.

7.3. Além da área destinada aos postos de trabalho, o Memorial de Dimensionamento considerou as áreas ocupadas pelo mobiliário necessário ao funcionamento de cada ambiente, tais como armários, mesas, estações de trabalho, arquivos, balcões, equipamentos de informática, mobiliários de apoio e demais equipamentos indispensáveis ao desempenho das atividades administrativas.

7.4. Também foram considerados os espaços destinados às áreas de circulação, recepção, auditório, copa, sanitários, salas de reunião, almoxarifado, depósitos, estacionamento e demais ambientes necessários ao pleno funcionamento da sede administrativa, observando critérios de ergonomia, acessibilidade, segurança e eficiência operacional.

- 7.5. Para o dimensionamento da área destinada aos depósitos, adotou-se como parâmetro inicial a área atualmente utilizada pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH nas dependências da antiga Fundação Nacional de Saúde (FUNASA), considerando a necessidade de centralização do armazenamento de materiais permanentes, equipamentos, ferramentas e materiais de consumo na futura sede administrativa.
- 7.6. A estimativa da área destinada ao estacionamento foi elaborada considerando a frota oficial do Distrito, os veículos de apoio às atividades administrativas e operacionais, bem como as áreas necessárias para circulação, manobra e estacionamento seguro dos veículos oficiais.
- 7.7. O Memorial de Dimensionamento também contemplou previsão de crescimento da estrutura administrativa durante a vigência contratual, permitindo que o imóvel atenda às necessidades futuras da Administração sem necessidade de novas mudanças de sede decorrentes exclusivamente da insuficiência de espaço físico, considerando, inclusive, a evolução do quadro de pessoal e das atividades administrativas observada desde a ocupação da atual sede administrativa, evitando que a nova contratação se torne insuficiente em curto espaço de tempo.
- 7.8. Como resultado dos estudos realizados, foi identificada a seguinte necessidade de área para atendimento das demandas do DSEI/PVH:

Ambiente	Área mínima (m²)	Área recomendada (m²)
Ambientes administrativos	1.159,22	1.366,22
Depósitos	781,00	781,00
Estacionamento	468,28	468,28
Área Total	2.408,50	2.615,50

- 7.9. A área mínima corresponde à dimensão indispensável para acomodação da estrutura administrativa atualmente existente, enquanto a área recomendada contempla melhores condições de conforto, ergonomia, organização dos ambientes e possibilidade de expansão das atividades institucionais durante a vigência contratual.
- 7.10. Serão admitidas propostas com área superior à recomendada no Memorial de Dimensionamento, desde que a área excedente represente efetivo benefício operacional à Administração e não resulte em contratação desproporcional às necessidades identificadas neste Estudo Técnico Preliminar, cabendo à Administração avaliar, de forma motivada, a vantajosidade da solução ofertada, considerando a relação entre área, preço, funcionalidade e interesse público.

8. Estimativa do Valor da Contratação

- 8.1. A estimativa do valor da contratação será elaborada após a realização do procedimento de chamamento público destinado à prospecção de imóveis aptos ao atendimento das necessidades do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), ocasião em que serão identificadas as propostas efetivamente disponíveis no mercado imobiliário local.
- 8.2. A definição do valor estimado observará os imóveis apresentados durante o chamamento público, complementada, quando necessário, por pesquisa de mercado e avaliação técnica da compatibilidade entre as características dos imóveis ofertados e os requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, em conformidade com a legislação aplicável.
- 8.3. Somente após a conclusão da fase de prospecção do mercado imobiliário será possível estabelecer o valor estimado da contratação, considerando as características dos imóveis disponíveis, a área ofertada, as adequações necessárias, a localização, o padrão construtivo e os demais fatores que influenciam o valor locatício, assegurando que a estimativa reflita os preços efetivamente praticados no mercado e atenda ao princípio da economicidade.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

- 9.1. Considerando a natureza do objeto, não se mostra técnica nem economicamente viável o parcelamento da solução.
- 9.2. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), cuja finalidade é concentrar, em uma única unidade, as atividades administrativas, técnicas, operacionais e logísticas atualmente desenvolvidas pelo Distrito.
- 9.3. O parcelamento da solução, mediante a locação de mais de um imóvel para atendimento da mesma necessidade administrativa, acarretaria fragmentação das unidades administrativas, aumento dos custos operacionais, duplicidade de despesas de manutenção e infraestrutura, maior dificuldade de comunicação entre os setores, incremento dos deslocamentos internos de servidores e colaboradores, além de prejuízos à eficiência administrativa e ao atendimento das demandas institucionais.
- 9.4. A centralização das atividades em um único imóvel permitirá melhor integração entre os setores, otimização dos fluxos de trabalho, maior controle patrimonial, racionalização dos custos operacionais, melhor utilização dos recursos públicos e maior eficiência na prestação do suporte administrativo às ações desenvolvidas pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

9.5. Dessa forma, conclui-se que a solução deve ser contratada de forma integral, não sendo recomendável seu parcelamento, porquanto tal medida comprometeria a funcionalidade da contratação e não proporcionaria ganhos de ordem técnica, operacional ou econômica para a Administração.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Para a presente contratação foram analisadas as possíveis contratações correlatas e interdependentes necessárias ao adequado funcionamento da futura sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH).

10.2. Verifica-se que a locação do imóvel constitui contratação autônoma, não dependendo da formalização prévia de outro contrato para sua celebração, razão pela qual não foram identificadas contratações interdependentes que impeçam ou condicionem sua execução.

10.3. O Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH já dispõe de contratos administrativos destinados à execução de serviços continuados de apoio ao funcionamento da unidade administrativa, tais como limpeza e conservação, vigilância patrimonial, manutenção dos sistemas de climatização e outros serviços correlatos, os quais permanecerão sendo executados de forma independente da presente contratação.

10.4. Eventuais contratações complementares que venham a ser necessárias para a adequada ocupação e operação do imóvel serão objeto de instrumentos próprios, não integrando o objeto da presente contratação, que se restringe exclusivamente à locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

10.5. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação não possui dependência de outras contratações para sua formalização, existindo apenas contratações correlatas de natureza acessória, destinadas à operacionalização e manutenção das atividades administrativas desenvolvidas no imóvel.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), tendo por finalidade assegurar infraestrutura física adequada ao desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas, operacionais e gerenciais indispensáveis à execução das ações de atenção à saúde indígena.

11.2. A disponibilização de sede administrativa compatível com as necessidades do Distrito contribui diretamente para o fortalecimento da gestão administrativa, o aprimoramento dos processos internos, a adequada guarda de bens patrimoniais, materiais e equipamentos, bem como para a melhoria das condições de trabalho dos servidores, colaboradores e prestadores de serviços.

11.3. A contratação está compatível com os instrumentos de planejamento da Administração, observadas as disponibilidades orçamentárias e financeiras, devendo ser prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), ou em outro instrumento de planejamento que venha a substituí-lo, conforme legislação vigente.

11.4. A solução proposta também está alinhada aos princípios da eficiência, da continuidade do serviço público, da economicidade e do interesse público, uma vez que busca proporcionar infraestrutura compatível com a evolução das necessidades institucionais do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, assegurando melhores condições para o desempenho de suas competências legais e regimentais.

11.5. Dessa forma, conclui-se que a presente contratação guarda plena compatibilidade com o planejamento estratégico e administrativo do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, constituindo medida necessária para assegurar a continuidade e o aperfeiçoamento das atividades desenvolvidas pelo órgão.

12. Resultados Pretendidos

12.1. A presente contratação tem por objetivo proporcionar infraestrutura física compatível com as necessidades administrativas, técnicas, operacionais e logísticas do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), assegurando melhores condições para o desenvolvimento das atividades institucionais e para a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde indígena.

12.2. Com a disponibilização de novo imóvel, espera-se eliminar as limitações atualmente existentes quanto à insuficiência de espaço físico, proporcionando adequada acomodação dos setores administrativos, melhoria das condições de ergonomia, organização dos ambientes de trabalho e maior conforto aos servidores, colaboradores, prestadores de serviços e usuários.

12.3. Pretende-se, ainda, disponibilizar infraestrutura elétrica compatível com a demanda atual e futura do Distrito, eliminando as recorrentes interrupções no fornecimento de energia elétrica, reduzindo o risco de danos aos equipamentos eletrônicos e proporcionando maior confiabilidade ao funcionamento dos sistemas administrativos e tecnológicos.

12.4. A contratação permitirá centralizar, em uma única unidade administrativa, os ambientes destinados às atividades técnicas, administrativas e logísticas, incluindo a implantação de almoxarifado e depósitos próprios, proporcionando maior controle patrimonial, melhor organização do armazenamento de materiais e equipamentos e redução da dependência de estruturas cedidas por outros órgãos.

12.5. Espera-se, também, proporcionar ambiente de trabalho mais seguro, acessível, funcional e adequado às normas técnicas vigentes, contribuindo para a melhoria das condições de saúde e segurança ocupacional dos servidores e colaboradores.

12.6. A disponibilização de imóvel com capacidade compatível com o Memorial de Dimensionamento permitirá acomodar adequadamente a atual estrutura administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, bem como absorver futuras ampliações das equipes e das atividades institucionais durante a vigência contratual, reduzindo a necessidade de novas mudanças de sede motivadas exclusivamente pela insuficiência de espaço físico.

12.7. Como resultado esperado, busca-se o aprimoramento da gestão administrativa, o aumento da eficiência operacional, a racionalização dos fluxos internos de trabalho, a melhoria da integração entre os setores e a otimização da utilização dos recursos públicos, refletindo positivamente no suporte prestado às ações finalísticas desenvolvidas pelo Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho.

12.8. Dessa forma, a contratação contribuirá para o fortalecimento da capacidade administrativa e operacional do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, proporcionando infraestrutura adequada para o atendimento das demandas institucionais atuais e futuras, em consonância com os princípios da eficiência, da continuidade do serviço público, da economicidade e do interesse público.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Previamente à celebração do contrato, a Administração deverá concluir o procedimento de seleção do imóvel, mediante análise das propostas apresentadas durante o chamamento público, verificando o atendimento aos requisitos técnicos, jurídicos e administrativos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

13.2. Após a definição do imóvel a ser contratado, deverá ser realizada vistoria técnica para confirmação das condições físicas da edificação, bem como para identificação das adequações eventualmente necessárias ao atendimento integral das necessidades da Administração.

13.3. As adequações identificadas em vistoria deverão ser incorporadas ao Termo de Referência e ao instrumento contratual, estabelecendo-se prazo para sua execução pelo futuro contratado antes da disponibilização definitiva do imóvel para ocupação pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

13.4. A Administração deverá promover o planejamento da transferência gradual das atividades para a nova sede, contemplando a movimentação de mobiliário, equipamentos, documentos, materiais permanentes e materiais de consumo, de forma a minimizar impactos na continuidade das atividades institucionais.

13.5. Deverão ser adotadas as providências necessárias à instalação e configuração da infraestrutura de tecnologia da informação, telefonia, comunicação de dados e demais sistemas utilizados pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH, quando não disponibilizados pelo contratado.

13.6. A Administração deverá designar formalmente os fiscais e o gestor do contrato, em conformidade com a legislação vigente, para acompanhamento da execução contratual, da realização das adequações previstas e do recebimento definitivo do imóvel.

13.7. Não se identifica, para a presente contratação, necessidade de capacitação específica de servidores ou empregados públicos para atuação na fiscalização e gestão contratual, uma vez que tais atividades serão desempenhadas por servidores regularmente designados e já integrantes da estrutura administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Considerando que o objeto da presente contratação consiste na locação de imóvel urbano não residencial, não se vislumbram impactos ambientais significativos decorrentes diretamente da contratação, uma vez que não haverá, por parte da Administração, execução de obra ou intervenção de grande porte no imóvel.

14.2. Eventuais adequações necessárias à utilização do imóvel serão executadas pelo futuro contratado, observando a legislação ambiental vigente, as normas técnicas aplicáveis e as exigências dos órgãos competentes, de modo a minimizar quaisquer impactos decorrentes dessas intervenções.

14.3. Sempre que tecnicamente possível, deverão ser priorizadas soluções que promovam maior eficiência no uso dos recursos naturais e energéticos, tais como:

- a) utilização de sistemas de iluminação com tecnologia de baixo consumo energético;
- b) utilização de equipamentos elétricos e de climatização com maior eficiência energética;
- c) utilização de dispositivos economizadores de água em torneiras, bacias sanitárias e demais instalações hidrossanitárias, quando aplicável;

d) aproveitamento da iluminação e ventilação naturais, sempre que compatíveis com as características da edificação;

e) correta destinação dos resíduos eventualmente gerados durante as adequações do imóvel, observada a legislação ambiental vigente.

14.4. Durante a execução contratual, deverão ser observadas boas práticas de sustentabilidade, visando à racionalização do consumo de água, energia elétrica, materiais de expediente e demais recursos utilizados nas atividades administrativas desenvolvidas pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.

14.5. Dessa forma, conclui-se que a contratação apresenta baixo potencial de impacto ambiental, sendo as medidas de mitigação propostas suficientes para assegurar a observância dos princípios da sustentabilidade e da responsabilidade ambiental durante a vigência contratual.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Após a realização dos estudos técnicos, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se tecnicamente viável, operacionalmente adequada e compatível com o interesse público, constituindo a solução mais apropriada para atender às necessidades do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH).

15.2. Os levantamentos realizados evidenciaram que o imóvel atualmente ocupado não atende mais às necessidades institucionais do Distrito, em razão da insuficiência de espaço físico para acomodação da estrutura administrativa, das limitações da infraestrutura elétrica, da inexistência de áreas destinadas ao armazenamento de materiais e equipamentos e da impossibilidade de realização de ampliações estruturais significativas, por tratar-se de imóvel pertencente a terceiros.

15.3. O Memorial de Dimensionamento elaborado pela equipe técnica demonstrou, de forma objetiva, a necessidade de disponibilização de imóvel com área compatível com as demandas administrativas, operacionais e logísticas do DSEI/PVH, considerando o quantitativo atual de colaboradores, a distribuição dos ambientes, as áreas de circulação, os espaços destinados ao armazenamento de materiais, o estacionamento e a perspectiva de crescimento da estrutura administrativa durante a vigência contratual.

15.4. O levantamento de mercado permitiu concluir que a locação de imóvel urbano não residencial, com possibilidade de realização das adequações necessárias pelo futuro contratado, constitui a alternativa que melhor concilia viabilidade técnica, flexibilidade, prazo de implementação, competitividade e atendimento às necessidades da Administração.

15.5. A solução adotada também se mostra compatível com os princípios da eficiência, da economicidade, da continuidade do serviço público e do interesse público, permitindo que o DSEI/PVH disponha de infraestrutura adequada ao desempenho de suas competências institucionais, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores e colaboradores, maior organização administrativa, fortalecimento da gestão patrimonial e melhoria do suporte às ações de atenção à saúde indígena.

15.6. Verifica-se, ainda, que a contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional da Administração, não foram identificados impedimentos técnicos à sua execução e os requisitos da contratação foram definidos de forma suficiente para permitir ampla competitividade entre os potenciais interessados, observados os critérios técnicos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar.

15.7. Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo para realização do chamamento público destinado à prospecção de imóveis e adoção das demais providências necessárias à futura contratação, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e demais normas aplicáveis.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MARIA DAS GRACAS FONTENELE SILVA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 24/07/2026 às 10:13:28.

PAULO SERGIO BENTES

Chefe Substituto do Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental



Assinou eletronicamente em 24/07/2026 às 10:53:56.

PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA

Artífice



Assinou eletronicamente em 24/07/2026 às 10:51:55.

RAIMUNDO SILVA DOS SANTOS

Auxiliar de Serviços Operacionais



Assinou eletronicamente em 24/07/2026 às 10:56:30.

Documento assinado digitalmente



ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE

Data: 24/07/2026 11:17:35-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE

Engenheiro Civil

Documento assinado digitalmente



TASSIO DA COSTA HONORIO

Data: 24/07/2026 11:26:01-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

TASSIO DA COSTA HONORIO

Apoiador Técnico de Saneamento