

DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA CUIABÁ

Estudo Técnico Preliminar 71/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 25049.001495/2026-14

2. Descrição da necessidade

2.1. O Distrito Sanitário Especial Indígena Cuiabá - DSEI/CGB necessita realizar **prospecção do mercado imobiliário** no município de Brasnorte/MT, com a finalidade de identificar imóvel urbano disponível para futura locação e implantação da Casa de Passagem de Saúde Indígena - CAPASI no município de Brasnorte/MT.

2.2. A necessidade decorre da inadequação do imóvel atualmente utilizado como unidade de acolhimento. A edificação apresenta elevado grau de depreciação e limitações estruturais que comprometem o conforto, a segurança, a privacidade, a acessibilidade e a qualidade do atendimento aos usuários indígenas e seus acompanhantes. O espaço também não dispõe de ambientes suficientes para a organização dos fluxos administrativos e assistenciais, o armazenamento de medicamentos, a realização de procedimentos, a permanência dos trabalhadores e a execução adequada das atividades de apoio.

2.3. A CAPASI destina-se ao acolhimento temporário de usuários indígenas e acompanhantes durante deslocamentos e tratamentos de curta duração na rede de referência do Sistema Único de Saúde - SUS. Sua implantação em Brasnorte mostra-se necessária em razão da dispersão geográfica das aldeias atendidas, do predomínio de deslocamentos terrestres, das dificuldades logísticas regionais e do tempo de permanência dos usuários no município enquanto aguardam atendimento, transporte sanitário ou retorno às comunidades de origem.

2.4. Entre as comunidades atendidas, destacam-se as aldeias Kotakowinakwa, com aproximadamente 573 habitantes, e Dolowikwa, com cerca de 541 habitantes, que, em conjunto, representam parcela significativa da população indígena assistida pela unidade e concentram relevante demanda por acolhimento, apoio assistencial e transporte sanitário.

2.5. Pretende-se, portanto, identificar imóvel que esteja pronto para ocupação ou que admita adaptações, desde que estas sejam técnica e economicamente viáveis, e que possua localização, dimensões, infraestrutura, acessibilidade e condições de conservação compatíveis com o funcionamento da CAPASI. O imóvel deverá permitir a acomodação segura e humanizada dos usuários indígenas, de seus acompanhantes e das equipes responsáveis pelo serviço.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIASI/CGB - SESANI/CGB	Gleice Medeiros Rodrigues Dias

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel para a implantação e funcionamento da **Casa de Passagem de Saúde Indígena (CAPASI) no município de Brasnorte/MT**. A contratação visa suprir a necessidade de acolhimento temporário, humanizado e continuado a usuários indígenas e seus respectivos acompanhantes durante a realização de consultas, exames e tratamentos na rede de referência do Sistema Único de Saúde (SUS), em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela **Portaria GM/MS nº 11.925, de 03 de julho de 2026**.

4.2. A disponibilização da nova estrutura justifica-se pelo elevado grau de depreciação e pelas limitações físicas e estruturais do imóvel atualmente utilizado em Brasnorte/MT, o qual não dispõe de espaço suficiente nem de fluxos adequados para assegurar o conforto, a

privacidade, a segurança e a dignidade dos atendidos. Ademais, a unidade atende a uma expressiva demanda regional decorrente da dispersão geográfica das comunidades atendidas, destacando-se as aldeias *Kotakowinakwa* (aprox. 573 habitantes) e *Dolowikwa* (aprox. 541 habitantes), que concentram cerca de dois terços da população indígena assistida na região.

4.3. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Cuiabá DSEI/CGB, as propostas deverão conter como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações:

4.4. Requisitos Técnicos, Arquitetônicos e Programa de Ambientes

4.4.1. Para garantir o pleno funcionamento das atividades assistenciais, administrativas e operacionais da CAPASI Brasnorte, o imóvel contratado deverá contemplar obrigatoriamente a seguinte programação mínima de ambientes e especificações técnicas, conforme alinhado na **Nota Técnica nº 60/2026-CGB/DIASI** e na **Nota Técnica nº 124/2026-CGB/SESANI**:

1. Apoio Administrativo:

- **Recepção:** Espaço para acolhimento inicial e triagem de pacientes e acompanhantes;
- **Sala da Responsável Técnica da CAPASI:** Ambiente de gestão e coordenação;
- **Sala Administrativa:** Para suporte operacional da unidade;
- **Sala do Assistente Social:** Espaço individualizado para atendimentos multiprofissionais e acolhimento social;
- **Sala do Nutricionista:** Para planejamento e acompanhamento nutricional;
- **Sala de Reuniões:** Para alinhamentos da equipe multiprofissional e gestão.

2. Apoio Assistencial:

- **Posto de Enfermagem:** Para suporte contínuo de cuidados básicos;
- **Sala de Procedimentos:** Adequada para curativos, medicações e triagem primária;
- **Farmácia:** Espaço exclusivo e seguro para armazenamento e dispensação de medicamentos.

3. Alojamentos para Pacientes e Acompanhantes:

- **03 Enfermarias/Quartos:** Com capacidade para 06 leitos cada (totalizando 18 leitos);
- **Sanitários Privativos:** Todos os quartos devem ser dotados de banheiro privativo totalmente acessível.

4. Apoio aos Trabalhadores:

- **Repouso Masculino para Funcionários:** Dotado de banheiro privativo com chuveiro;
- **Repouso Feminino para Funcionários:** Dotado de banheiro privativo com chuveiro;
- **Repouso para Motoristas:** Dotado de banheiro privativo com chuveiro, para descanso das equipes de transporte sanitário plantonistas.

5. Apoio aos Usuários:

- **Cozinha:** Estruturada para o preparo e fornecimento de refeições;
- **Refeitório:** Amplo e arejado para as refeições comunitárias;
- **Banheiros Sociais Adaptados:** Sanitário social masculino e feminino totalmente adaptados para Pessoas com Deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida.

6. Apoio Operacional:

- **Lavanderia:** Área técnica para higienização e lavagem do enxoval da unidade;
- **Depósito de Material de Limpeza (DML):** Para guarda e manejo seguro de saneantes e materiais.

4.3. Requisitos de Infraestrutura, Segurança e Acessibilidade

4.3.1. O imóvel a ser selecionado deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos de infraestrutura e engenharia:

- **Acessibilidade Universal:** Observância integral da norma **ABNT NBR 9050**, garantindo rotas acessíveis, portas com largura regulamentar, rampas de acesso com inclinação adequada e sanitários adaptados.
- **Segurança contra Incêndio e Pânico:** Conformidade técnica com as normas vigentes do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso, contando com extintores, sinalização de emergência e saídas de emergência desobstruídas.
- **Vigilância Sanitária e Normas Técnicas:** Atendimento à **RDC ANVISA nº 50/2002** (e suas atualizações), garantindo acabamentos laváveis, ventilação e iluminação natural/artificial adequadas e condições ideais de salubridade.
- **Sistemas Prediais (Elétrica, Hidráulica e Dados):** Instalações elétricas dimensionadas para suportar a carga de equipamentos de climatização, informática e refrigeração de medicamentos; abastecimento contínuo de água e esgotamento sanitário regular; além de infraestrutura técnica para cabeamento estruturado de dados e telefonia.
- **Estacionamento e Logística:** Disponibilidade de vagas internas ou área externa adjacente adequada para estacionamento, manobra, carga e descarga de veículos oficiais e ambulâncias do DSEI Cuiabá.

4.4. Requisitos da Modelagem da Contratação (IN SEGES/ME Nº 103/2022)

4.4.1. Em observância à **IN SEGES/ME nº 103/2022** e conforme fundamentado na **Nota Técnica nº 124/2026-SESANI**, estabelece-se a seguinte ordem de preferência técnica para a modelagem da solução:

1ª Opção — Locação *Built to Suit* (BTS): Modalidade prioritária, por permitir que o imóvel seja construído, adquirido ou substancialmente reformado sob medida para atender rigorosamente a todo o programa de necessidades e requisitos sanitários da CAPASI Brasnorte, evitando adequações improvisadas posteriores, desde que demonstrada sua viabilidade e vantajosidade econômica na pesquisa de mercado.

2ª Opção — Locação Tradicional: Alternativa secundária, a ser adotada caso a pesquisa de mercado e os estudos técnicos identifiquem imóvel pronto disponível que atenda integralmente ou satisfatoriamente ao programa de necessidades com pequeno volume de adaptações e valor compatível com o mercado.

3ª Opção — Locação com *Facilities*: Modalidade a ser avaliada excepcionalmente caso a contratação conjunta do imóvel com serviços operacionais/manutenção traga comprovada vantagem econômica e operacional à Administração.

4.5. Requisitos Jurídico-Documentais de Habitação do Imóvel

4.5.1. O imóvel ofertado deverá comprovar sua regularidade jurídica e administrativa perante os órgãos competentes:

- Comprovação da propriedade ou posse legítima do imóvel pelo locador;
- Certidão de Habite-se / Conclusão de Obra emitida pelo município de Brasnorte/MT;
- Alvará Sanitário vigente (ou viabilidade técnica de emissão prévia à ocupação);
- Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- Ausência de ônus, gravames ou impedimentos judiciais que impeçam o livre uso do bem para finalidade pública institucional.

4.6. Condições Físicas e Estruturais

4.6.1. O imóvel a ser selecionado deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos de infraestrutura e engenharia:

- **Acessibilidade Universal:** Observância integral da norma **ABNT NBR 9050**, garantindo rotas acessíveis, portas com largura regulamentar, rampas de acesso com inclinação adequada e sanitários adaptados.
- **Segurança contra Incêndio e Pânico:** Conformidade técnica com as normas vigentes do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso, contando com extintores, sinalização de emergência e saídas de emergência desobstruídas.
- **Vigilância Sanitária e Normas Técnicas:** Atendimento à **RDC ANVISA nº 50/2002** (e suas atualizações), garantindo acabamentos laváveis, ventilação e iluminação natural/artificial adequadas e condições ideais de salubridade.

- **Sistemas Prediais (Elétrica, Hidráulica e Dados):** Instalações elétricas dimensionadas para suportar a carga de equipamentos de climatização, informática e refrigeração de medicamentos; abastecimento contínuo de água e esgotamento sanitário regular; além de infraestrutura técnica para cabeamento estruturado de dados e telefonia.
- **Estacionamento e Logística:** Disponibilidade de vagas internas ou área externa adjacente adequada para estacionamento, manobra, carga e descarga de veículos oficiais e ambulâncias do DSEI Cuiabá.

5. Levantamento de Mercado

5.1 Considerando a necessidade de um imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração e as possibilidades usuais de contratação existentes no mercado, identificam-se as seguintes soluções:

5.1.2 **Utilização de imóvel de propriedade da União**, a fim de evitar a contratação onerosa de um imóvel de terceiro;

5.1.3 **Locação tradicional:** o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

5.1.4 **Locação com facilities:** o espaço físico é locado contemplando facilities os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

5.1.5 **Locação built to suit – BTS:** o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na realização de **prospecção do mercado imobiliário no município de Brasnorte/MT**, com o objetivo de identificar imóvel urbano disponível e adequado para futura locação, destinado à implantação e ao funcionamento da **Casa de Passagem de Saúde Indígena – CAPASI**, atendendo às necessidades de acolhimento, hospedagem e assistência aos usuários indígenas em tratamento ou acompanhamento de saúde.

A prospecção deverá contemplar a identificação de imóveis que atendam aos requisitos de localização, estrutura física, acessibilidade, segurança, condições de habitabilidade e demais especificações necessárias ao adequado funcionamento da CAPASI, observando-se a relação custo-benefício e o interesse público.

A necessidade de prospecção no mercado imobiliário decorre, ainda, da **DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE IMÓVEL DA UNIÃO nº 570/2026 (id 0057248481)**, que demonstra a inexistência de imóvel da União disponível e adequado para atendimento da demanda no município de Brasnorte/MT, justificando a busca por imóvel pertencente a particular para eventual locação.

Dessa forma, a solução proposta compreende a realização de levantamento e pesquisa junto ao mercado imobiliário local, visando identificar imóvel compatível com as necessidades da Administração, possibilitando, posteriormente, a adoção das providências necessárias para a contratação da locação, observados os requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A quantidade e estimativa a ser contratada será um imóvel para sediar a Sede da Casa de Passagem de Saúde Indígena - CAPASI no município de Brasnorte/MT

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): ,01

8.1 O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público, através desse processo sob o nº 25049.001495/2026-14, será possível identificar a oferta de imóveis que atendam as demandas do órgão.

Considerando que a presente etapa tem por finalidade a realização de **prospecção do mercado imobiliário no Município de Brasnorte/MT**, mediante chamamento público, com o objetivo de identificar imóveis urbanos disponíveis para futura locação e que atendam aos requisitos necessários à implantação e ao funcionamento da **Casa de Passagem de Saúde Indígena – CAPASI**, não é possível, neste momento, estabelecer o valor definitivo da futura contratação.

A estimativa do valor da locação será realizada após a prospecção do mercado, mediante o recebimento e a análise das propostas de imóveis disponibilizados pelos proprietários ou representantes legais, considerando as características, localização, área, condições de conservação, adequação às necessidades da Administração e demais requisitos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar.

A medida encontra respaldo na **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022**, que estabelece a realização de chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP, bem como na **Lei nº 14.133/2021**, que determina que a estimativa do valor da contratação seja compatível com os valores praticados no mercado e acompanhada dos elementos que lhe dão suporte.

Dessa forma, o valor estimado da futura locação será definido em etapa posterior, mediante a realização da devida prospecção e pesquisa de mercado. Considerando que o sistema exige o preenchimento obrigatório de todos os campos e não permite o registro sem a indicação de valor, foi inserido, de forma meramente provisória e simbólica, o valor de **R\$ 0,01**, exclusivamente para viabilizar a conclusão do registro das informações no sistema, não representando, portanto, estimativa de preço ou valor de contratação.

Ressalta-se, portanto, que **a presente prospecção não gera obrigação de contratação**, destinando-se exclusivamente à identificação de imóveis disponíveis e à obtenção de parâmetros que possibilitem à Administração avaliar a viabilidade da solução e estabelecer, posteriormente, o valor estimado da contratação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando que a presente contratação tem por finalidade a **prospecção do mercado imobiliário no município de Brasnorte/MT**, visando identificar imóvel urbano disponível e adequado para futura locação e implantação da **Casa de Passagem de Saúde Indígena – CAPASI**, entende-se que não há possibilidade de parcelamento da solução nesta etapa, uma vez que trata de locação de imóvel, realizadas por uma única empresa e sendo um único item.

A prospecção deverá ser realizada de forma ampla, considerando a disponibilidade de imóveis que atendam, de maneira integrada, aos requisitos de localização, estrutura física, acessibilidade, segurança, dimensões e demais características necessárias ao adequado funcionamento da CAPASI. Dessa forma, a solução deverá ser analisada como um único objeto, uma vez que eventual fragmentação poderia comprometer a identificação de imóvel que atenda integralmente às necessidades da Administração.

Ressalta-se que a prospecção possui caráter preliminar e tem como objetivo verificar a existência de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local, subsidiando a definição da solução mais adequada e a eventual continuidade do processo de contratação, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

Assim, **não se mostra aplicável o parcelamento da solução**, devendo a prospecção contemplar o mercado imobiliário de Brasnorte/MT de forma abrangente, buscando identificar imóvel que reúna as condições necessárias para a futura implantação e funcionamento da CAPASI.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1 Considerando que atualmente o local onde está sendo prestado os serviço é um espaço locado, sob o Contrato nº 08/2012 processo 25049.000057/2011-44.

Para a implantação da Casa de Passagem de Saúde Indígena – CAPASI no município de Brasnorte/MT, inicialmente será necessária a realização de prospecção do mercado imobiliário, com o objetivo de identificar imóvel urbano disponível que atenda às necessidades de localização, estrutura física, acessibilidade, segurança e demais requisitos estabelecidos pela Administração.

A prospecção imobiliária constitui etapa necessária para subsidiar a futura contratação de locação do imóvel, não se caracterizando, neste momento, como contratação correlata ou interdependente propriamente dita. Após a identificação do imóvel adequado, poderão ser adotadas as providências administrativas necessárias à formalização da locação, incluindo avaliação do imóvel, verificação da documentação, análise das condições de ocupação e demais procedimentos previstos na legislação aplicável.

Ressalta-se que eventual contratação de serviços, adaptações ou fornecimentos necessários ao funcionamento da CAPASI será avaliada posteriormente, conforme as características do imóvel selecionado e as necessidades identificadas pela Administração.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Considerando o fato que a locação se dará considerando que atualmente, a unidade utilizada como Casa de Acolhimento em Brasnorte apresenta elevado grau de depreciação de sua infraestrutura física, com limitações estruturais que comprometem o conforto, a segurança, a privacidade e a qualidade do atendimento prestado, ocasionando constantes manifestações e reclamações tanto por parte dos usuários indígenas quanto das equipes de saúde que atuam na unidade.

11.2. Esclarecemos que locação não estava prevista no Plano Anual, no entanto após análise jurídica os autos serão encaminhados para autorização, emissão de disponibilidade orçamentaria e aprovação do DFD.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a realização da prospecção do mercado imobiliário no município de Brasnorte/MT, pretende-se identificar imóvel urbano disponível para futura locação, que atenda às características e necessidades da Casa de Passagem de Saúde Indígena – CAPASI.

A contratação proporcionará maior conhecimento das opções disponíveis no mercado local, permitindo identificar imóvel adequado quanto à localização, estrutura física, acessibilidade, segurança, dimensões e demais requisitos necessários ao funcionamento da CAPASI. A medida também contribuirá para a obtenção de preços compatíveis com os valores praticados no mercado, promovendo maior economicidade e eficiência na futura contratação.

Como resultado, espera-se assegurar melhores condições para a implantação e funcionamento da CAPASI, proporcionando ambiente adequado para acolhimento e permanência temporária dos usuários indígenas em tratamento de saúde, além de garantir maior segurança, conforto e qualidade na prestação dos serviços de saúde indígena.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Para a mudança de local serão necessárias as seguintes providencias:

13.1.1 Desinstalação dos ar condicionados;

13.1.2 Instalação do ar condicionado;

13.1.3 Contratação de serviços de internet;

13.1.4 Realizar a troca de localidade junto a contratada de prestação de agua potável;

13.1.5 Realizar a troca de localidade junto a contratada de prestação de serviços de energia elétrica;

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Foi consultado o Guia Nacional de contratações sustentáveis <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>, no entanto para esse tipo de contratação não foi encontrado nenhuma observação quanto a esse tema.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a necessidade de realizar **prospecção do mercado imobiliário no município de Brasnorte/MT**, com a finalidade de identificar imóvel urbano disponível para futura locação e implantação da **Casa de Passagem de Saúde Indígena – CAPASI**.

A prospecção do mercado mostra-se necessária para verificar a existência de imóveis que atendam às características, condições de localização, estrutura física e demais requisitos necessários ao adequado funcionamento da CAPASI, permitindo à Administração identificar alternativas disponíveis e compatíveis com o interesse público.

A solução pretendida apresenta-se tecnicamente adequada e administrativamente viável, uma vez que possibilitará a identificação de imóvel apto a atender às necessidades institucionais do DSEI/Cuiabá, proporcionando melhores condições para o acolhimento e atendimento dos usuários indígenas que necessitam de assistência em saúde no município.

Ressalta-se que a prospecção não implica, neste momento, a contratação de imóvel específico, constituindo etapa necessária para o conhecimento das condições do mercado imobiliário local e para subsidiar a futura decisão administrativa quanto à solução mais vantajosa para a Administração, observados os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.

Dessa forma, considerando a necessidade institucional, a inexistência de imóvel próprio que atenda à finalidade pretendida e a necessidade de conhecer as opções disponíveis no mercado local, **conclui-se pela viabilidade da contratação**, devendo ser adotadas as providências necessárias à realização da prospecção do mercado imobiliário e à continuidade da instrução processual para futura locação do imóvel que melhor atender aos requisitos estabelecidos pela Administração.

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](#).

AURELIO NEZINHO DE ARRUDA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 27/08/2026 às 09:33:42.

DONATO FERREIRA DA SILVA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 26/08/2026 às 17:06:51.

GLEICE MEDEIROS RODRIGUES DIAS

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 26/08/2026 às 17:29:46.