

DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA CUIABÁ

Estudo Técnico Preliminar 73/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 25049.000648/2025-17

2. Descrição da necessidade

2.1. A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel para instalação e funcionamento do Almoxarifado, Seção de Apoio e Patrimonial (SEPAT) e Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF), considerando a necessidade de espaço adequado para armazenagem de insumos, materiais permanentes e medicamentos, garantindo a logística e acessibilidade e funcionamento operacional, em conformidade com normas sanitárias e logísticas, visando a continuidade das atividades essenciais da instituição.

2.1.2. Considerando a implantação da Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas, em consonância com os princípios do SUS requereu a adoção de um modelo de organização dos serviços, levando em conta as especificidades culturais, epidemiológicas e operacionais desses povos;

2.1.3. Considerando que o modelo adotado foi o de Distrito Sanitário definido como um modelo de organização de serviços, orientando para um espaço etno-cultural dinâmico, geográfico, populacional e administrativo bem delimitado, que contempla um conjunto de atividades técnicas, visando medidas racionalizadas e qualificadas de atenção à saúde, promovendo a reordenação da rede de saúde e das práticas sanitárias e desenvolvendo atividades administrativo gerenciais necessárias à prestação da assistência, com controle social.

2.1.4. Cumpre informar que, desde o término do Contrato nº 06/2017 (0584535), vinculado ao Processo nº 25049.000757/2016-43, o imóvel anteriormente utilizado para acondicionamento de bens permanentes e arquivos físicos de processos administrativos, processos licitatórios, processos de pagamento e demais documentos permanece sendo utilizado sem cobertura contratual vigente, sendo os pagamentos relativos à sua ocupação realizados mediante indenização, conforme NUP nº 25049.000665/2025-54.

2.1.5. A importância de atender a essa necessidade reside na relevância do trabalho desenvolvido pelo DSEI/CGB na promoção de saúde e na garantia de direitos dos povos indígenas de abrangência do DSEI Cuiabá. Atualmente a urgência na locação do imóvel dar-se pelo espaço destinados aos setores serem insuficientes e inadequados para a realização dos trabalhos distintos de cada setor, tornando o local impróprio e dificultando até a locomoção dos servidores do setor, assim como o armazenamento dos itens pertinentes a cada setor, conforme **Relatório Fotográfico** (id 0050277015).

2.1.6. Informamos ainda, que atualmente a administração do Setor de Patrimônio – SEPAT/CGB, está na sede do DSEI Cuiabá em uma sala inadequada, sem condições de monitorar os armazenamento dos materiais e insumos, considerando que o Almoxarifado, encontram-se em no prédio do Barracão correspondente ao Contrato 06/2017, onde para uma melhor gestão patrimonial faz se necessário juntar os 02 setores em um único local.

2.1.7. Ademais informo que os materiais em especial do SESANI necessitam de condições adequadas para garantir sua integridade, funcionalidade e durabilidade, torna-se imprescindível armazená-los em local devidamente coberto, protegido da exposição direta ao sol, o que infelizmente não vem ocorrendo ficando parte armazenado na Sede do DSEI e outra parte no Almoxarifado, sendo de difícil o controle por parte do SEPAT, em realizar um gestão eficiente.

2.1.9. Cabe ainda destacar que faz se necessário o armazenamento adequado dos materiais da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) é imprescindível para garantir a qualidade, a eficácia e a segurança dos medicamentos e insumos de saúde, conforme estabelecido pela legislação sanitária vigente, incluindo a **RDC nº 430/2020 da ANVISA**, que trata das Boas Práticas de Distribuição, Armazenagem e Transporte, cujo atualmente encontra-se em uma imóvel cedido pela FUNASA sem estrutura física adequada para o funcionamento conforme ilustrado no Relatório Fotográfico acima.

2.1.8. Saliento que a necessidade de manter a manutenção dos produtos farmacêuticos em condições inadequadas de temperatura, umidade, iluminação e ventilação pode comprometer sua integridade físico-química, reduzindo a efetividade terapêutica e aumentando o risco de danos à saúde da população assistida. Além disso, o armazenamento correto minimiza perdas por vencimento, contaminação ou deterioração, contribuindo para a economicidade e eficiência na gestão pública.

2.1.8.1. Portanto, a disponibilização de espaço apropriado para a CAF é essencial para:

- **Assegurar a conservação dos medicamentos e insumos em conformidade com as normas sanitárias;**

- **Prevenir riscos à saúde dos usuários decorrentes do uso de produtos comprometidos;**
- **Garantir a rastreabilidade e a organização do estoque,** favorecendo o controle e a distribuição eficiente;
- **Evitar perdas financeiras** resultantes do descarte de produtos danificados ou vencidos.

2.1.10.2. Dessa forma, o armazenamento em local adequado não se trata apenas de uma boa prática administrativa, mas de uma exigência legal e sanitária que visa preservar a qualidade da assistência farmacêutica e a segurança da população.

2.1.9. Diante dos fatos fica evidente a necessidade de espaço adequado, ou seja, de galpão com cobertura, fechada, que possua duas aéreas, uma para administrativa e outra para logística, com 02 (dois) banheiros, espaço externo com dimensões adequadas, destinado ao recebimento, conferência e movimentação de materiais, insumos e medicamentos, garantindo segurança, agilidade e preservação das condições de armazenamento.

2.1.10. Atualmente setor SEPAT/CGB está distribuídos em 04 (quatro) funcionários: 01 (um) na parte administrativa e 01 (Chefe) 02 na parte logística e no Almoxarifado apenas 01 (um) agente de portaria diurno e 01 (auxiliar de servente de limpeza) 01 (um vigilante) noturno.

2.1.11. O Departamento SEPAT-CGB, não foi contemplado com espaço adequado/suficiente para atender a demanda do Setor, este hoje trabalhando em dois endereços distintos, como explicitado anteriormente, tornando-se inviável, pois precisamos assegurar que o dinheiro público tenha a sua correta aplicabilidade.

2.2. Indisponibilidade de Imóveis

2.2.1. Considerando que a SESAI não possui prédio próprio para o funcionamento da Unidades Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e o setor de Patrimônio/Almoxarifado, bem como não há disponibilidade de imóveis da União, conforme consulta prévia realizada à Superintendência do Patrimônio da União em Mato Grosso, não qual foi emitida a **Declaração de Indisponibilidade de Imóvel SISREI - SEI (id 0048482342)**.

2.3. Inviabilidade de compartilhamento

2.3.1. A impossibilidade de compartilhamento do imóvel para o funcionamento das unidades da Central de Abastecimento, Farmacêutico (CAF), Almoxarifado e SEPAT Do Distrito Sanitário Especial Indígena de Cuiabá (DSEI/CGB), se fundamenta nas características específicas e na natureza das atividades desempenhadas por cada uma dessas unidades. A seguir, são apresentados os principais fatores que justificam a inviabilidade de compartilhamento com outros órgãos ou entidades da administração pública federal:

2.3.1.1. Natureza Crítica e Sensível das Atividades Desenvolvidas pela CAF

- A Central de Abastecimento é responsável pela armazenagem, controle e distribuição de medicamentos e insumos farmacêuticos, incluindo produtos que exigem condições especiais de armazenamento, como temperatura controlada e ambientes climatizados. Esses materiais, em especial os termo-lábeis, são de natureza sensível e têm impacto direto na saúde das populações atendidas, especialmente das comunidades indígenas, cuja vulnerabilidade demanda um controle rigoroso de insumos de saúde.
- Compartilhar um imóvel com outras entidades públicas poderia comprometer a integridade dessas operações, uma vez que a CAF necessita de áreas exclusivas com alto nível de controle ambiental, tanto para garantir a qualidade dos medicamentos quanto para atender às normas sanitárias específicas, como as exigências da Vigilância Sanitária e do Programa Nacional de . A instalação e operação de sistemas de climatização de alta performance, monitoramento contínuo de temperatura e controle de acesso são críticos para essas atividades e dificilmente poderiam ser implementados de maneira adequada em um imóvel compartilhado, que não fosse exclusivamente adaptado para tais finalidades.

2.3.1.2. Gestão de Resíduos de Saúde e Exigências Sanitárias Específicas

- Abrigo de Resíduos Sólidos (quarentena) e de Serviços de Saúde do DSEI/CGB lida com o armazenamento e manejo de resíduos de saúde de classes A1, B e E, que incluem materiais biológicos, químicos e perfuro cortantes, oriundos das atividades de assistência à saúde. Estes resíduos representam um risco significativo à saúde pública e ao meio ambiente, sendo regulados por normas estritas de acondicionamento e descarte. A operação segura do abrigo exige áreas isoladas, com infraestrutura para ventilação, higienização e controle de odores, além de pontos hidráulicos específicos e sistemas de esgoto independentes.
- Compartilhar o imóvel com outras entidades federais implicaria riscos elevados de contaminação e exposição inadequada de pessoas que não estão diretamente envolvidas nas operações de manejo desses resíduos. Além disso, o trânsito de outros servidores ou público externo nas proximidades dessas áreas de risco biológico ou químico seria incompatível com as normas de biossegurança aplicáveis, tornando inviável a convivência de outras atividades administrativas no mesmo espaço.

2.3.1.3. Segurança Patrimonial e Logística de Insumos e Equipamentos

- O Setor de Almoxarifado e SEPAT do DSEI/CGB armazena uma vasta gama de insumos, equipamentos médicos, mobiliários e outros bens essenciais às atividades de saúde indígena, incluindo materiais de alto valor, como oxigênio medicinal e equipamentos eletrônicos sensíveis. A movimentação desses materiais, especialmente aqueles de grande porte ou perigosos (como cilindros de oxigênio), requer uma logística dedicada, com acessos adequados para carga e descarga, áreas amplas para armazenamento vertical e sistemas de segurança para evitar furtos e danos ao patrimônio.
- Um imóvel compartilhado com outros órgãos públicos não poderia garantir a exclusividade das áreas de carga e descarga ou oferecer o controle necessário para o tráfego de insumos críticos e equipamentos sensíveis. A instalação de sistemas de monitoramento por câmeras,

controle de acesso exclusivo, e a necessidade de zonas de armazenamento específicas inviabilizam o uso conjunto do imóvel com outras entidades, pois tais áreas devem permanecer isoladas e dedicadas ao almoxarifado e patrimônio do DSEI/CGB para garantir a eficiência logística e a segurança dos materiais.

2.3.1.4. Impactos no Atendimento à População Indígena

- Por fim, é fundamental ressaltar que as atividades desempenhadas pelas unidades do DSEI/CGB têm impacto direto sobre a população indígena da região, que depende da eficiência e continuidade dos serviços de saúde oferecidos pelo distrito. Qualquer interrupção ou comprometimento nas operações da CAF, Almoxarifado, SEPAT ou no manejo de resíduos de saúde poderia gerar desabastecimento de insumos essenciais, atraso na distribuição de medicamentos e até a perda de vacinas e outros produtos termo sensíveis, colocando em risco a saúde das comunidades atendidas.
- Essa característica essencial das operações do DSEI/CGB demanda um imóvel exclusivo, onde a logística de atendimento à saúde indígena possa ser plenamente gerida sem interferências de outras atividades administrativas. O compartilhamento do imóvel com outras entidades federais traria riscos logísticos e operacionais que não seriam

2.4. Estimativa de área mínima:

2.4.1. A definição da área mínima foi realizada conforme parâmetros técnicos do Ministério da Gestão e Inovação e diretrizes da Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022:

- 07 postos de trabalho fixos (Portaria, Vigilância, Apoio Administrativo, Convenio/Farmacêutico, Limpeza, Motorista e Servidor);
- Atendimentos externos com fluxo mensal de aproximadamente 400 usuários;
- Área de escritórios: 9 m² por posto de trabalho;
- Áreas de apoio (recepção, banheiros, copa, depósito, farmácia): 120 m²;
- Área técnica - Sala de Armazenamento de Medicamentos e Imunobiológicos (FUTURAMENTE);
- Área técnica e salas de atendimento especializado: 90 m²;
- Área útil total estimada: 1085,00m².
- As áreas de escritórios observa o limite máximo de até 9,00 m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho, considerado o dia normal de atividade, abrangendo servidores, colaboradores, terceirizados de escritório, em consonância com as diretrizes de racionalização do uso dos espaços físicos aplicáveis ao DSEI Cuiabá.

2.5. Necessidade de atendimento ao público e peculiaridades da prestação do serviço:

2.5.1. No que se refere à necessidade de atendimento ao público, registra-se que as atividades desenvolvidas no Almoxarifado, no Seção de Apoio Administrativo e Patrimonial e na Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) de abrangência do DSEI Cuiabá possuem natureza *predominantemente administrativa, logística e operacional*, não caracterizando atendimento contínuo ou massivo ao público em geral.

2.5.2. O acesso ao imóvel ocorrerá, em regra, por servidores, colaboradores e prestadores de serviço, bem como por transportadores autorizados, responsáveis pela entrega e retirada de materiais, bens patrimoniais e insumos farmacêuticos, de forma controlada e previamente programada.

2.5.3. Eventual atendimento presencial restringe-se a demandas internas do próprio DSEI ou a agentes institucionais devidamente identificados, não sendo necessária a previsão de estrutura típica de atendimento ao público externo, como guichês, salas amplas de espera ou recepção de grande fluxo.

Como peculiaridade da prestação do serviço, destaca-se que:

- há **movimentação frequente de cargas**, exigindo área adequada para recebimento, conferência, armazenamento e expedição de materiais;
- o **SEPAT** demanda acesso facilitado para veículos oficiais e área compatível para logística operacional;
- a **Central de Abastecimento Farmacêutico** requer ambientes específicos para armazenamento de medicamentos e imunobiológicos, com controle e monitoramento das condições ambientais, observadas as boas práticas de armazenamento;
- as atividades exigem **controle de acesso**, de modo a preservar a segurança patrimonial e a integridade dos insumos sob guarda da Administração.

2.5.4. Dessa forma, a locação do imóvel deve priorizar características voltadas à **eficiência logística, segurança operacional e adequação técnica**, não se mostrando necessária a disponibilização de infraestrutura voltada ao atendimento amplo ao público externo, mas apenas de espaços funcionais compatíveis com a natureza das atividades desempenhadas pelas unidades de abrangência do DSEI Cuiabá.

Vantagens da Locação:

1. **Flexibilidade e Adaptação às Necessidades:** A locação permite que a Administração ajuste rapidamente suas instalações conforme as demandas, sem os compromissos de longo prazo associados à compra de imóveis.
2. **Eficiência Orçamentária:** Ao optar pela locação, é possível distribuir os gastos ao longo do período contratual, facilitando o planejamento financeiro e evitando investimentos iniciais elevados.

3. **Isonção de Custos de Manutenção e Valorização:** Com a locação, a responsabilidade pela manutenção e eventuais valorizações do imóvel recai sobre o proprietário, liberando a Administração de encargos adicionais.

Viabilidade Jurídica:

1. **Conformidade com a Legislação Vigente:** A locação de imóveis pela Administração Pública é regulamentada pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que estabelece procedimentos claros para a seleção de imóveis, garantindo transparência e legalidade nos processos licitatórios.
2. **Exceções Legais à Licitação:** A nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) prevê, em seu artigo 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta, sem licitação, para a aquisição ou locação de imóvel cujas características e localização justifiquem a escolha, desde que devidamente comprovadas as condições que tornam inviável a competição.

Viabilidade Econômica:

1. **Análise de Custo-Benefício:** A locação pode apresentar vantagens econômicas quando os custos de aquisição, manutenção e valorização de um imóvel próprio superarem os gastos com aluguel, especialmente em cenários de necessidade temporária ou mudanças frequentes de localização.
2. **Aproveitamento de Recursos para Prioridades:** Ao optar pela locação, a Administração pode direcionar recursos financeiros para outras áreas prioritárias, evitando o imobilismo de capital em bens imóveis. Em síntese, a escolha pela locação de imóveis pela Administração Pública, quando alinhada às diretrizes legais e baseada em análises criteriosas de viabilidade jurídica e econômica, oferece flexibilidade, eficiência financeira e conformidade normativa, atendendo de forma eficaz às necessidades institucionais.

Economia de Custos

1. **Menor investimento inicial:** A compra de um imóvel envolve grandes despesas com financiamento, taxas de registro, e manutenção ao longo dos anos. A locação elimina esses custos iniciais elevados.
2. **Manutenção e conservação:** Em muitos contratos de locação, a responsabilidade pela manutenção do imóvel é do locador, o que reduz os custos de conservação para os órgãos públicos. Isso inclui reparos e melhorias, que seriam responsabilidades do governo se ele fosse o proprietário do imóvel.

Agilidade e Flexibilidade

1. **Mudanças de localização:** Se houver necessidade de deslocamento para outra região ou cidade, a locação oferece a flexibilidade de mudança com mais facilidade do que a compra, que exigiria vender o imóvel e resolver diversas questões legais e financeiras.
2. **Adequação ao crescimento ou diminuição de necessidade de espaço:** A locação permite ajustar o espaço de acordo com a demanda, como aumento ou redução do número de servidores, sem os custos e a burocracia envolvidos na compra de um novo imóvel.

Foco na Função Pública

1. **Desvinculação de atividades administrativas e operacionais:** Ao locar, o órgão público pode focar seus recursos e esforços em sua atividade fim, sem ter que gerenciar as questões relacionadas à propriedade, como segurança, limpeza e manutenção do prédio.
2. **Agilidade em processos administrativos:** A locação, em comparação com a compra de um imóvel, envolve menos trâmites burocráticos, permitindo que o órgão público atue de forma mais eficiente e rápida.

Previsibilidade Orçamentária

1. **Custos fixos mensais:** A locação oferece uma previsibilidade de custos, já que as despesas são fixas mensalmente, o que facilita o planejamento orçamentário e o controle dos gastos públicos.
2. **Possibilidade de negociação de contratos:** É possível negociar valores de aluguel com cláusulas de reajuste, ou até mesmo renovar o contrato com melhores condições, garantindo que o orçamento público seja otimizado a cada novo ciclo contratual.

Atendimento às Normas de Sustentabilidade e Eficiência

1. **Edifícios com certificação ambiental:** Ao locar imóveis, o governo pode optar por espaços mais modernos e eficientes energeticamente, com certificações como o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Isso contribui para um melhor aproveitamento de recursos, alinhando-se com as políticas públicas de sustentabilidade.

Redução de Riscos Financeiros e Legais

1. **Menos exposição a variações do mercado imobiliário:** O governo não precisa se preocupar com a valorização ou desvalorização do imóvel, além de não arcar com os custos de eventual queda de preço de mercado.
2. **Responsabilidade do locador:** Em caso de questões estruturais ou problemas com o imóvel, o locador é responsável pela solução, minimizando a exposição do governo a custos imprevistos.

Rápida Implementação de Novos Espaços

Menor tempo de instalação: O tempo necessário para a locação e ocupação de um imóvel é bem mais curto do que a construção de um novo prédio ou a adaptação de um imóvel próprio, o que se traduz em maior agilidade para atender a novas demandas administrativas.

Alinhamento com Normas e Legislação

1. **Atendimento a leis de gestão pública:** A locação de imóveis pode ser uma solução mais alinhada com a legislação que regula as compras e investimentos no setor público. Em alguns casos, a locação pode ser uma maneira mais transparente e eficiente de atender às necessidades de espaço sem gerar os custos envolvidos na aquisição de bens.

Em resumo, a locação de imóveis para órgãos públicos federais oferece benefícios financeiros, operacionais e logísticos que tornam esse modelo vantajoso quando comparado à aquisição de bens imóveis. A flexibilidade, economia e agilidade são fundamentais para uma administração pública eficiente e que atenda às necessidades da sociedade de forma rápida e com boa gestão de recursos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SELOG/CGB	Sebastião Augusto de Jesus

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Critérios de Sustentabilidade

4.1.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU, 6ª Ed. de Setembro de 2023, na qual traz um rol de precauções iniciais a serem verificadas na contratações de locações de imóveis.

4.1.1.1. Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT.

4.1.1.2. Adotar, quando da execução dos serviços, as práticas de sustentabilidade previstas na Instrução Normativa SLTI /MP nº 1, de 19 de janeiro de 2010, e demais legislação em vigor.

4.1.1.3. O imóvel ofertado deverá obedecer aos critérios de sustentabilidade ambiental, utilizando tecnologias e materiais ecologicamente corretos, sempre que possível, devendo se atentar aos seguintes critérios:

- a) Maior aproveitamento da luz solar sem perda do conforto térmico;
- b) Janelas que aproveitem ao máximo a iluminação e ventilação naturais;
- c) Mínimo de barreiras arquitetônicas viabilizando acessibilidade nas instalações;
- d) Banheiro;
- e) Se o imóvel possuir mais de um pavimento, deverá possuir corrimão da escada acessível;
- f) Lâmpadas LED com dispositivo integrado à base, preferencialmente, ou Lâmpadas fluorescentes compactas com reator integrado;
- g) Torneiras com fechamento Automático para lavatórios;

h) Rampa de acesso para cadeirantes (área externa);

i) Iluminação com acionamento por sensor de movimento (área externa e corredores);

4.1.2. Considerando o que dispõe o artigo 7º, XI, da Lei nº. 12.305/10, que estabelece a Política Nacional de Resíduos Sólidos, é imperioso que os bens e serviços envolvidos nesta contratação considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis. Assim, a CONTRATADA deverá buscar adotar, cada vez mais, a prática de sustentabilidade ambiental.

4.1.3. As práticas de sustentabilidade devem basear-se, ainda, na otimização e economia de recursos e na redução da poluição ambiental, tais como: usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA, substituindo substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade, desenvolver e/ou adotar manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores, como pilhas e baterias usadas ou inservíveis, lâmpadas fluorescentes e frascos de aerossóis em geral, obedecendo às normas da Resolução CONAMA nº 401, de 4 de novembro de 2008;

4.2. Requisitos mínimos do imóvel

4.2.1. São condições indispensáveis para que o imóvel atenda à necessidade administrativa:

4.2.11. . Constituem requisitos mínimos, indispensáveis ao atendimento da demanda institucional:

a) Características físicas e estruturais

- Área construída compatível com a instalação conjunta do **SEPAT, Almoxarifado e CAF**, permitindo setorização dos ambientes;
- Estrutura predial em boas condições de conservação, estabilidade e segurança;
- Cobertura íntegra, sem infiltrações, goteiras ou comprometimento térmico;
- Piso resistente a cargas, adequado à movimentação e armazenagem de materiais;
- Pé-direito compatível com estocagem vertical e circulação interna de volumes;
- Iluminação e ventilação adequadas, naturais ou artificiais com maior aproveitamento da luz solar sem perda do conforto térmico, janelas que aproveitem ao máximo a iluminação e ventilação naturais;
- Rede elétrica compatível com equipamentos administrativos e de apoio logístico;
- Instalações hidrossanitárias em funcionamento;
- Sistema de drenagem pluvial adequado;
- Acesso para carga e descarga de materiais;
- Portas e acessos com dimensões que permitam entrada de volumes e pallets.

b) Segurança e Conservação

- Estrutura sem risco de desabamento, fissuras estruturais ou comprometimento;
- Possibilidade de controle de acesso;
- Ambiente protegido contra umidade excessiva, poeira e pragas;
- Condições que permitam implantação de medidas de segurança patrimonial.

c) Localização

- Situado em área urbana com acesso por vias trafegáveis durante todo o ano;
- Localização que permita logística eficiente para distribuição de materiais;
- Proximidade de serviços essenciais (transporte, serviços públicos, rede bancária, apoio comercial);
- Inserido em área com infraestrutura básica (energia elétrica, água, esgoto e coleta de resíduos).

d) Condições Legais e Documentais

- Imóvel regularizado quanto à titularidade;
- Ausência de impedimentos jurídicos para locação;
- Atender às normas municipais de uso e ocupação do solo.

4.3. Estimativa de área mínima:

2.4.1. A definição da área mínima foi realizada conforme parâmetros técnicos do Ministério da Gestão e Inovação e diretrizes da Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022.

2.4.2. O quantitativo da população principal do órgão aproximadamente 10030 indígenas, na Sede do DSEI/CGB perfaz um quantitativo de 120 pessoas na Sede, sendo terceirizados, servidores, motoristas, limpeza, vigilância, agente de portaria.

- 07 postos de trabalho fixos (Portaria, Vigilância, Apoio Administrativo, Convenio/Farmacêutico, Limpeza, Motorista e Servidor);
- Atendimentos externos com fluxo mensal de aproximadamente 400 usuários;
- Área de escritórios: 9 m² por posto de trabalho;
- Áreas de apoio (recepção, banheiros, copa, depósito, farmácia): 120 m²;
- Área técnica - Sala de Armazenamento de Medicamentos e Imunobiológicos;
- Área técnica e salas de atendimento especializado: 90 m²;
- Área útil total estimada: 1085, m².

2.4.3. As áreas de escritórios observa o limite máximo de até 9,00 m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho, considerado o dia normal de atividade, abrangendo servidores, colaboradores, terceirizados de escritório, em consonância com as diretrizes de racionalização do uso dos espaços físicos aplicáveis ao DSEI Cuiabá.

4.3. Requisitos de regime de execução

4.3.1. O regime de execução da contratação será o de prestação de serviços sem investimento, uma vez que o objeto consiste na disponibilização de único imóvel já edificado, apto a atender, de forma integrada, as necessidades do Almoxarifado, SEPAT e CAF, não havendo previsão de realização de obras, reformas estruturais ou investimentos por parte da Administração Pública.

4.3.2. As eventuais adequações necessárias restringem-se a ajustes operacionais de pequena monta, compatíveis com o uso pretendido, não caracterizando investimento incorporável ao patrimônio do locador, razão pela qual não se aplica regime de execução com investimento.

4.4 Indicação de marcas ou modelos (Art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021)

4.4.1. Não se aplica a presente contratação.

4.5 Da vedação de contratação de marca ou produto

4.5.1. Não se aplica a presente contratação.

4.6 Da exigência de amostra

4.6.1. Para garantir que o imóvel atenda às necessidades do Escritório Local, o interessado classificado provisoriamente em primeiro lugar deverá disponibilizar o espaço para visita técnica e vistoria prévia, conforme cronograma a ser divulgado pelo órgão contratante.

4.7. Da exigência de carta de solidariedade

4.7.1 Não se aplica à presente contratação.

4.8 Vigência do contrato

4.8.1. O contrato terá vigência inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado até o limite máximo de 10 (dez) anos, conforme previsto na legislação vigente.

4.9 Subcontratação

4.9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.10 Garantia da contratação

4.10.1. Não haverá exigência de garantia da contratação, nos termos dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza do objeto.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Opções de Soluções Disponíveis no Mercado com Potencial para Atender à Necessidade Conforme Requisitos da Contratação

5.1.1. Soluções Tecnológicas e Operacionais Disponíveis

A necessidade de locação de imóvel para o Almoxarifado, SEPAT e CAF, exige uma análise das opções disponíveis no mercado que possam atender aos requisitos estruturais, operacionais e de sustentabilidade.

5.1.1.1. Locação de Imóvel Existente no Mercado Imobiliário Local

Viabilidade: Sim, desde que o imóvel atenda às necessidades da administração.

Vantagens

- Disponibilidade imediata, evitando interrupção nos serviços prestados;
- Redução de custos iniciais, já que não há necessidade de construção ou aquisição de imóvel.
- Processo administrativo mais rápido do que a construção ou compra de um novo imóvel.

Desvantagens:

- Dependência da existência de um imóvel que atenda a todos os requisitos;
- Condições contratuais podem variar e exigir negociação cuidadosa.

5.1.1.2. Construção de Imóvel Próprio pelo Poder Público

Não viável, devido ao alto custo e longo prazo necessário.

5.1.1.3. Compartilhamento de Espaço com Outra Unidade de Saúde ou Órgão Público

Não viável, pois não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos do Almoxarifado, SEPAT e CAF.

Conclusão sobre a Solução Tecnológica

A locação de imóvel já existente no mercado imobiliário local é a única solução viável, garantindo continuidade espaço adequado as Unidades.

5.1.2. Escolha da Solução de Execução

5.1.2.1. Possibilidade de Atendimento por Meios Próprios

A administração não possui imóveis públicos disponíveis que atendam à necessidade do Almoxarifado, SEPAT e CAF.

5.1.2.2. Contratação de Empresa Especializada (Locação de Imóvel de Terceiro)

A locação de imóvel é a solução mais adequada, considerando;

A inexistência de imóveis públicos disponíveis (conforme certificação formal da Administração);

A adequação do imóvel identificado às exigências da Administração.

Conclusão sobre a Forma de Execução:

A locação do imóvel identificado é a opção mais vantajosa e adequada.

5.1.3. Escolha da Solução de Forma de Seleção do Fornecedor

A Administração realizará **Chamamento Público**, com o objetivo de identificar imóveis disponíveis no mercado que atendam integralmente às necessidades estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar e aos requisitos definidos pela Administração.

O chamamento permitirá o recebimento e a análise das propostas de proprietários ou interessados na disponibilização de imóveis, possibilitando a identificação da solução que melhor atenda às necessidades do **Almoxarifado, SEPAT e CAF**, considerando aspectos relacionados à localização, estrutura física, condições de conservação, acessibilidade, segurança, adequação das instalações e demais requisitos necessários ao funcionamento dos serviços.

A partir das propostas recebidas e das avaliações realizadas pela Administração, será selecionado o imóvel que atenda aos requisitos estabelecidos e apresente as condições mais adequadas ao atendimento da necessidade administrativa.

5.1.4. Escolha da Solução de Forma de Contratação

A solução será formalizada mediante **contrato administrativo de locação de imóvel**, observadas as disposições da legislação vigente e as condições estabelecidas no instrumento convocatório do Chamamento Público.

5.1.5. Adequação entre a Solução Escolhida e o Potencial em Atender à Necessidade

A locação de imóvel constitui solução adequada para atender à necessidade do DSEI Cuiabá, considerando a necessidade de disponibilização de espaço físico apropriado para o funcionamento do **Almoxarifado, SEPAT e CAF**, de modo a proporcionar condições adequadas para armazenamento, organização e distribuição de materiais e insumos necessários à execução das ações de saúde indígena.

A realização de Chamamento Público permitirá à Administração identificar imóveis que atendam aos requisitos técnicos, estruturais e de localização estabelecidos, ampliando a possibilidade de obtenção de solução adequada à necessidade administrativa.

5.1.6. Adequação entre a Forma de Contratação e o Procedimento de Seleção

Considerando a necessidade de identificar imóvel que atenda às características e condições estabelecidas pela Administração, será realizado **Chamamento Público**, mediante divulgação das condições e requisitos necessários, possibilitando a apresentação de propostas pelos interessados.

As propostas recebidas serão submetidas à análise da Administração, observando-se os critérios previamente estabelecidos, de modo a identificar o imóvel que melhor atenda à necessidade administrativa e às condições definidas no procedimento.

Após a seleção do imóvel, serão adotadas as providências necessárias para a formalização da respectiva contratação, observando-se a legislação aplicável.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Dentre as opções encontradas quando da realização do levantamento de mercado, a única solução que atenderia as necessidades do DSEI é a locação de um imóvel. Abaixo segue a motivação:

a) Utilização de imóvel de propriedade da União, a fim de evitar a contratação onerosa de um imóvel de terceiro - conforme consta dos autos, a União não dispõe de imóvel para atender às necessidades do DSEI;

b) cessão de imóvel de outro ente governamental - não existe imóvel a ser cedido;

c) Outras opções logísticas menos onerosas à Administração, tais como chamamentos públicos de doação e permutas - não existem imóveis para serem doados ou permutados. A solução proposta visa atender às necessidades de operação dessas unidades com adequação técnica e funcionalidade ao longo de todo o ciclo de vida do imóvel.

6.2. Descrição do Imóvel Proposto

6.3.1. O imóvel a ser locado para a instalação do Almoxarifado, SEPAT e CAF, apresenta as seguintes características:

6.3.1.1. Estrutura do imóvel

- **Área total construída:** Galpão 1000 a 1500 m²
- **Banheiros:** 2 Banheiros (no mínimo)

Observação: O galpão será reestruturado internamente, com salas, para funcionamento da CAF.

6.3. Exigências Técnicas e Operacionais

6.2.1. O imóvel deverá atender a rigorosas exigências técnicas previstas na Nota Técnica 170 (0058239082), que detalha as especificações de cada área de armazenamento, circulação e operação.

6.3.2. Instalações elétricas e hidráulicas adequadas para o uso específico das unidades, incluindo pontos de rede lógica, energia de emergência para equipamentos sensíveis.

6.3.3. Além disso, o imóvel deve estar em conformidade com as normas de segurança vigentes, se atentar a NBR9050 (acessibilidade) e a NBR5410 (instalações elétricas), assegurando não apenas a operacionalidade, mas também a segurança e acessibilidade de todos os profissionais e usuários das unidades.

6.4. Ciclo de Vida do Imóvel

6.4.1. A locação do imóvel abrangerá um período de 12 (doze) meses, prorrogáveis conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021, durante o qual será necessário realizar manutenções preventivas e corretivas para garantir a integridade da infraestrutura e a continuidade das atividades.

6.4.2. O ciclo de vida do imóvel deve prever flexibilidades para adaptações futuras, permitindo que as instalações sejam ajustadas conforme as necessidades do DSEI/CGB evoluam, sem comprometer as operações críticas de armazenagem, distribuição e controle de insumos.

6.4.3. Por fim, o imóvel deverá ser entregue com toda a documentação legal e técnica regularizada, de acordo com as exigências municipais, estaduais e federais, permitindo seu uso imediato sem necessidade de grandes reformas estruturais, exceto por eventuais ajustes previstos e acordados no contrato de locação.

6.4.4. A solução proposta para a locação do imóvel, ou de imóveis, deve garantir a plena operação das unidades do DSEI/CGB com eficiência, segurança e conformidade técnica. As áreas previstas, conforme descrito na Nota Técnica 170 (0058239082), atendem às demandas operacionais, proporcionando flexibilidade para futuras adequações, mantendo sempre o foco na preservação da integridade dos produtos armazenados e no atendimento das normas legais aplicáveis.

6.5. Documentação do imóvel

6.5.1. O imóvel deverá estar no nome do locador ou da pessoa jurídica, ou, se o locador for terceiro deverá ter procuração devidamente assinada e autenticada em cartório para tal procedimento;

6.5.2. O imóvel deve possuir Certidão Oficial de Registro de imóvel (escritura) ou documento equivalente. O imóvel deve possuir o documento do "habite-se";

6.5.3. Deverão ser apresentadas as duas últimas faturas de água e energia elétrica quitadas. Documentação do locador Cópia da cédula de identidade e do CPF;

6.5.4. Cópia do comprovante de residência; Certidões de regularidade fiscal;

6.5.5. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso vigente no município.

6.6. Para possibilitar a contratação nos moldes escolhidos, será necessário um processo administrativo com esse objetivo. A contratação deve seguir as regras previstas na Lei nº 14.133/2021 e IN 103/2022. O chamamento público irá indicar se a contratação será dada por meio de contratação direta ou licitação. O estudo de leiaut é o documento que irá indicar qual o caminho será adotado, levando em consideração o número de propostas válidas apresentadas.

6.7. Caso o processo convirja para a licitação, adotar-se-á o tipo menor preço.

6.8. O modelo de locação será o de locação built to suit – BTS.

6.9. O regime de execução será o de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel.

6.10. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

6.10.1. É responsabilidade do(a) CONTRATADO(A), realizar no mínimo as ações de sustentabilidade ambiental prevista neste termo e na Instrução Normativa SLTI nº 01 de 19 de janeiro de 2010, de modo que promovam:

- reciclagem e destinação adequada dos resíduos gerados; otimização na utilização de recursos e na redução de desperdícios e da poluição, notadamente quanto ao uso de substâncias tóxicas ou poluentes;
- prever a destinação ambiental adequada dos bens usados ou inservíveis, através do desenvolvimento ou adoção de manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores;
- otimização com adoção de medidas para evitar o desperdício de água e energia;
- cuidados nas lavagens como uso da água não contaminada ou com a presença de metais pesados ou agentes bacteriológicos que possam a vir causar danos ao meio ambiente e ou equipamentos da CONTRATANTE;
- respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Preliminarmente frisa-se o disposto na Portaria nº 1.338/2012 do Ministério da Saúde exige no seu artigo 8º uma área útil para trabalho de no mínimo 9,00m² por pessoa, corroborado pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional.

7.2. Para estimar a quantidade de imóveis necessários para atender ao Distrito levou-se em consideração a atual execução das atividades feitas pelos profissionais lotados na Seção de Apoio e Patrimonial (SEPAT) e Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF), de responsabilidade do DSEI; se o espaço atual atende a contento; o fluxo de pessoas; se causa prejuízo ou não a separação dos imóveis; e a quantidade de pessoas que fazem uso permanente ou transitam no espaço.

7.3. Para estimar o quantitativo de áreas a serem contratadas, foram utilizados o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional do Ministério da Economia.

7.4. Cumpre registrar que o dimensionamento levará em conta áreas computáveis e não computáveis para contabilização e análise do padrão de ocupação do imóvel. Nesse sentido o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes define essas áreas da seguinte maneira: Área Computável: Área Útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

7.4.1. Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

7.4.2. Área para o trabalho individual: área útil destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio.

7.4.3. Área para o trabalho coletivo: área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, que pode compor salas de reunião e ambientes de cotrabalho.

7.4.4. Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como sanitários, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.

7.4.5. Área Não Computável: Área Útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

7.4.5.1. Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

7.4.5.2. Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

7.3. Para fins de dimensionamento, foram considerados os seguintes **critérios técnicos**:

a) Almoxarifado

- Área necessária para armazenamento de materiais de consumo, equipamentos e bens patrimoniais, observando:
- Volume médio mensal de entrada e saída de materiais;
- Necessidade de áreas segregadas por tipo de material;
- Espaço para circulação, carga e descarga;
- Área mínima para estocagem segura e organizada.

Estima-se área compatível com a demanda histórica de atendimento das unidades abrangidas pelo DSEI, acrescida de margem técnica para sazonalidade e reposição de estoques.

b) Seção de Apoio Administrativo e Patrimonial

- Quantidade estimada de postos de trabalho administrativos;
- Área destinada a esta seção compatível com:
- Espaço para estações de trabalho;
- Arquivamento físico e digital;
- Salas de apoio e atendimento interno;

Considera-se, para fins de estimativa, a metragem padrão por posto de trabalho adotada pela Administração Pública, acrescida das áreas comuns necessárias ao funcionamento da unidade.

c) Central de Abastecimento Farmacêutico

- Área destinada ao armazenamento e distribuição de medicamentos e insumos farmacêuticos, considerando:
- Volume médio de dispensação;
- Necessidade de ambientes específicos (armazenamento geral, área de separação e expedição);
- Atendimento às boas práticas de armazenamento, segurança e controle de acesso;

A estimativa contempla espaço suficiente para manter o estoque regulador necessário ao atendimento contínuo das unidades de saúde vinculadas.

7.4. Diante da integração das três unidades funcionais, estima-se a necessidade de contratação de um único imóvel com área total suficiente para comportar, de forma segregada e funcional, os ambientes acima descritos, incluindo áreas comuns, circulação, sanitários, áreas técnicas e apoio logístico.

A estimativa global de área foi definida com base:

- Na demanda atual das unidades atendidas;
- Na experiência de uso de imóveis similares pela Administração;
- Na expectativa de manutenção do volume operacional durante a vigência contratual.

Ressalta-se que os quantitativos apresentados possuem **caráter estimativo**, podendo sofrer ajustes pontuais na fase de execução contratual, sem descaracterizar o objeto, desde que preservada a finalidade pública e a economicidade da contratação.

7.5. Resumo da Estimativa de Quantidade:

- Quantidade estimada: 1 (um) imóvel
- Período da locação: (vinte quatro) meses

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

8.1. O valor estimado da contratação dar-se-á por meio de chamamento público, cujo o objetivo é prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

8.2. Por meio do chamamento público o DSEI saberá se existem imóveis que atendem aos interesses do Distrito e qual o valor de mercado praticado atualmente. Caso o estudo de leiaut indique que a contratação se dará por contratação direta, o preço será justificado por meio de pesquisa de preços, conforme prescreve o art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, art. 24, inciso VII, da IN 103/2022 c/c art. 7º da IN 65 /2021.

8.3. Caso contrário, o valor obtido no chamamento será o valor estimado da contratação, que comporá o edital de licitação.

8.4. Considerando que o modelo é o de locação built to suit – BTS, o edital de chamamento deve deixar clara a natureza BTS da contratação (imóvel construído ou adaptado conforme especificações da Administração);

8.5. Assim, caso necessite de adaptações no imóvel, o locador será obrigado a atender após a assinatura do contrato, no prazo previsto.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Para a presente contratação, não há viabilidade de parcelamento da solução, sendo necessária a locação integral do imóvel selecionado para sediar o Almoxarifado, CAF e SEPAT. Essa decisão se justifica pelos seguintes fatores:

9.1.1. Indivisibilidade da Solução

O objeto da contratação – a locação de um imóvel específico– é indivisível por natureza locação integral do imóvel, uma vez que não há como fracionar a ocupação do espaço sem comprometer sua funcionalidade. O imóvel deve ser locado em sua totalidade para atender às necessidades do Almoxarifado, SEPAT e CAF, garantindo:

- **Ambientes adequados para os atendimentos** do Almoxarifado, CAF e SEPAT;
- **Setores administrativos bem distribuídos**, conforme a estrutura organizacional da unidade.
- **Espaço físico contínuo e integrado**, essencial para a eficiência dos serviços.

9.2. Impossibilidade Técnica e Operacional do Parcelamento

9.2.1. Diferentemente de aquisições de bens ou serviços que podem ser parceladas por lotes ou fornecimento escalonado, a locação de um imóvel exige uma contratação única. A fragmentação desse contrato:

- **Não traria qualquer benefício operacional ou econômico**, já que o imóvel deve ser ocupado em sua totalidade;
- Poderia comprometer a **continuidade e a eficiência** dos atendimentos do Almoxarifado, CAF e SEPAT.

9.3. Garantia de Estabilidade e Continuidade dos Serviços

9.3.1. O Almoxarifado, CAF e SEPAT, desempenha um papel essencial na assistência à saúde da população indígena e local. Qualquer mudança na estrutura física poderia impactar negativamente.

- **A logística do atendimento**, criando dificuldades no acesso aos serviços
- **A estabilidade da unidade**, já que um contrato parcelado poderia gerar incertezas sobre a permanência no local.
- **A economicidade da contratação**, pois um contrato integral evita custos adicionais com novas mudanças ou adaptações futuras.

9.4. Conformidade com a Lei nº 14.133/2021

9.4.1. A **Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021)** prevê a possibilidade de parcelamento em contratações quando isso for vantajoso para a Administração. No entanto, no presente caso, **o parcelamento não se aplica**, pois:

- A solução é indivisível e deve ser contratada integralmente;
- Não há vantagem operacional, técnica ou econômica na fragmentação da contratação;
- O contrato de longo prazo proporciona maior previsibilidade orçamentária e continuidade dos serviços públicos essenciais.

9.5. Conclusão

Diante do exposto, **não há justificativa para o parcelamento da solução**. Essa abordagem garante, sendo imprescindível a **locação integral do Imóvel para o período de 60 meses**. Essa abordagem garante **estabilidade, eficiência e continuidade** locação integral do imóvel, alinhando-se aos princípios da **economicidade, eficiência e interesse público** estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Inicialmente cumpre-nos esclarecer que contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

10.2. Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

10.3. O presente processo ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A locação de imóvel destinado ao funcionamento do Almoxarifado, do Serviço de Patrimônio (SEPAT) e da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) do Distrito Sanitário Especial Indígena Cuiabá (DSEI Cuiabá), Documento de Formalização nº 87/2026, UASG 257039, em consonância com a IN SEGES nº 1/2019.

11.2. Alinhamento aos Planos do Ministério da Saúde. O objeto em análise faz parte dos serviços planejados pelo Serviço de Contratação de Recursos Logísticos - SELOG/CGB.

11.3. Alinhamento a Políticas Públicas.

11.3.1. Importante destacar que dentro do Planejamento Estratégico do Ministério da Saúde não há metas definidas para a área de gestão da Secretária, uma vez que o Ministério da Saúde, atualmente, só monitora as metas definidas no Plano Plurianual - PPA.

11.3.2. Reitera-se que a presente contratação também está alinhada à Política Nacional de Atenção dos Povos Indígenas - PNASPI, uma vez que as atividades meio são necessárias para o alcance das atividades finalísticas.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Com a referida contratação se pretende realizar a instalação do Almoxarifado, SEPAT e CAF sob a gestão específica do Distrito Sanitário Especial Indígena Cuiaba, no qual, diversos citaremos alguns benefícios estratégicos e operacionais que tratá a locação:

12.1.1 Facilita o atendimento presencial e o relacionamento com indígenas,

12.1.2 Redução de deslocamentos para funcionários e colaboradores,

12.1.3 Maior eficiência na gestão e execução das atividades operacionais,

12.1.4 Possibilidade de escolher um imóvel com espaço e estrutura compatíveis com as necessidades da equipe

12.2. Considerando que a atual edificação encontra-se em desacordo com as normas de segurança contra incêndio e pânico e com a **Lei Estadual nº 12.149, de 16 de junho de 2023**, que dispõe sobre a segurança contra incêndio e pânico no Estado de Mato Grosso, bem como com as Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso (NTCB) aplicáveis à edificação.

12.3. A locação do imóvel terá como resultado realizar ações antecipatórias para proteger a saúde das pessoas e o meio ambiente, com área e instalações adequadas para execução das atividades de planejamento, coordenação, avaliação e execução das ações da atenção básica à saúde indígena e saneamento ambiental.

12.4. A contratação de serviços built to suit – BTS oferece uma série de benefícios diretos e indiretos que impactam positivamente tanto a operação do imóvel quanto a experiência dos usuários. A seguir, são apresentados esses benefícios de forma objetiva.

1. Adequação Plena às Necessidades do Órgão

- O imóvel é projetado e construído sob medida, atendendo integralmente às especificações técnicas, funcionais e operacionais da Administração.
- Garante-se maior eficiência no uso dos espaços e melhor desempenho das atividades institucionais.

2. Otimização de Recursos Públicos

- Evita gastos com reformas, adaptações ou ampliações futuras.
- A locação de longo prazo permite o diluir do investimento necessário para a construção, com impacto menor no orçamento anual.

3. Modernidade e Sustentabilidade

- Possibilidade de aplicação de tecnologias modernas, soluções sustentáveis e sistemas de eficiência energética desde a fase do projeto.
- Redução de custos operacionais ao longo do tempo (ex: energia, manutenção, acessibilidade).

4. Previsibilidade e Segurança Jurídica

- O modelo BTS permite contratos de longo prazo, com regras claras para amortização do investimento e rescisão.
- Está respaldado pelo art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, conferindo segurança jurídica às partes.

5. Redução de Passivos com Indenizações

- Por disposição legal, nos contratos BTS, o locador não faz jus à indenização por benfeitorias, reduzindo riscos e litígios ao final do contrato.

6. Agilidade na Disponibilização de Infraestrutura

- O imóvel é entregue pronto para uso, conforme cronograma pactuado, evitando atrasos típicos de obras públicas e processos licitatórios tradicionais.

7. Valorização do Atendimento ao Usuário Final

- Ambientes construídos conforme as necessidades específicas dos usuários promovem maior conforto, acessibilidade e funcionalidade, impactando diretamente a qualidade do serviço público prestado.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. A administração deve providenciar as contratações referentes aos serviços necessários para realizar a mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários necessários previamente à celebração do contrato para locação do(s) imóvel(is) de forma adequada com subsídios necessários para alocação de pessoal, segurança e limpeza.

13.2. Não haverá necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Deverá ser observado a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

14.2. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

14.2.1. resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

14.2.2. resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

14.2.3. resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

14.2.4. resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

14.2.5. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

14.3. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

14.3.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

14.3.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

14.3.3. Nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

À luz do exposto, conclui-se com base no estudo realizado que a contratação pleiteada é viável, necessária e adequada a esta instituição. Cientes de que cabe ao Estado zelar para que as aquisições de bens e serviços sejam realizadas do modo mais econômico quanto seja possível, visando promover o uso racional dos recursos públicos que são limitados, também deve zelar pela proteção da sociedade perante riscos à sua qualidade de vida, ao seu bem estar, à sua saúde, e pela proteção do meio ambiente, compreendido em suas realidades natural, cultural e social.

Torna-se imprescindível a Locação de Imóvel para atender as necessidades do DSEI Cuiabá, por meio Chamamento Público, visto as particularidades do imóvel.

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](#).

OSMAR RODRIGUES AROENOGUAJIWU

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 23/09/2026 às 11:14:12.

DONATO FERREIRA DA SILVA

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 23/09/2026 às 16:12:36.

EDMILSON CLAUDIO PAES DE CARVALHO

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 23/09/2026 às 15:34:46.