

Estudo Técnico Preliminar 7/2023

1. Informações Básicas

Número do processo: 08769.002641/2023-23

2. Descrição da necessidade

A locação de um imóvel que atender às necessidades da sede da Coordenação Técnica Local da Fundação Nacional dos Povos Indígenas (FUNAI) em Parintins - AM é fundamental para o órgão indigenista. A FUNAI é uma autarquia federal brasileira responsável pela implementação de políticas públicas para a proteção, defesa e promoção dos direitos dos povos indígenas. A CTL de Parintins está sob jurisdição da Coordenação Regional de Manaus e atende às demandas do povo indígena Sateré-Mawé da região de Parintins e Barreirinha e a Terra Indígena Andirá-Marau, com 2.488 famílias, totalizando aproximadamente 12 mil indígenas. Semanalmente, passam pela CTL cerca de 100 a 200 indígenas demandando uma sede com instalações apropriadas para o desempenho de suas atividades.

Para isso, a sede da CTL precisa ter uma estrutura que atenda às formas de espera dos indígenas, com espaço para as famílias sentarem enquanto aguardam atendimento, para que as mães possam amamentar. Por outro lado, os servidores precisam ter ambientes de trabalho onde possam atender os indígenas com a melhor funcionalidade possível, com triagem, reuniões de esclarecimento e emissão de documentos. O imóvel precisa ser localizado na região central da cidade de Parintins, próximo ao porto onde as embarcações chegam e partem, próximo aos órgãos públicos responsáveis pelo acolhimento e pela oferta dos principais direitos prioritários dos indígenas (Defensoria Pública, Cartório, bancos, INSS, etc). A CTL em Parintins conta em seu quadro funcional com 3 servidores efetivos.

Ademais, a presente contratação de imóvel para a sede da Coordenação Técnica Local em Parintins-AM, se dá em virtude da negativa de interesse do locador em realizar renovação contratual do imóvel sede da CTL em Parintins situado na Rua Paes de Andrade, 212 – Centro – Parintins/AM, CEP:Nº69.151-200, conforme Carta Resposta (SEI nº 5490722).

O município de Parintins-AM não possui imóvel próprio pertencente à FUNAI, por isso é necessário manter uma sede alugada no mesmo município. Também foi realizada consulta prévia ao SISREI (SEI n.º 5496689), onde foi apresentada Declaração de Indisponibilidade de Imóveis/SPU - CTL PARINTINS/AM (SEI nº 5728025).

A contratação de um novo imóvel é crucial para proporcionar um ambiente de trabalho adequado, seguro e confortável para os funcionários da FUNAI, além de assegurar o acolhimento aos indígenas e a consequente prestação eficiente e eficaz dos serviços pela instituição, promovendo a proteção dos direitos e interesses dos povos indígenas. Por isso, a FUNAI está realizando uma coleta de propostas técnicas de imóveis urbanos que atendam aos requisitos mínimos especificados neste documento.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação Técnica Local em Parintins	João Melo Farias

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para funcionamento da sede da CTL em Parintins, será necessário a locação de um imóvel que tenha espaço suficiente para atender a demanda da unidade, abrigando em média 3 servidores e colaboradores, bem como possibilitar o atendimento a indígenas em acolhimento.

Conforme o Documento de Formalização de Demanda, o imóvel precisa ter as seguintes características mínimas:

Aluguel de Imóvel para a sede da Coordenação Técnica Local em Parintins-AM, em andar térreo para permitir acessibilidade ao público alvo e servidores, deverá contar com pelo menos: 3 salas com metragem de no mínimo 9 m², mais uma sala para depósito, no mínimo dois banheiros internos, cozinha, área de serviço, garagem para os veículos oficiais.

Recomenda-se que o imóvel atenda às seguintes especificações:

1. Localização central, em local de fácil acesso aos indígenas e órgãos públicos;
2. Imóvel escriturado, com certidão registrada em cartório de imóveis;
3. Segurança, com grades, portões e muro alto;
4. Instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com as necessidades da unidade;
5. Boas condições de conservação, evitando-se imóveis mais antigos;
6. Seja atendido pelas concessionárias de iluminação pública e fornecimento de água e esgoto;
7. Ausência de pendências e regularidade com o poder público e prestadoras de serviços de água e energia elétrica;
8. Possua medição individual de energia por meio de relógio medidor;
9. Tenha instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação;
10. Tenha rede elétrica capaz de operar com os equipamentos da unidade, entre eles computadores, ventiladores, aparelhos de ar condicionado, etc.;
11. Manter durante o prazo de vigência contratual, toda documentação do imóvel (impostos, taxas, autorização de funcionamento e outros exigidos por lei) em plena validade.

A proponente deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para habilitação:

- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis; certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato.

Para ser considerado elegível, o imóvel selecionado deve estar completamente concluído e em pleno funcionamento, adaptado aos padrões exigidos e conforme a proposta apresentada pela proponente escolhida. É fundamental que todos os elementos construtivos e componentes físicos da edificação atendam às leis de uso e ocupação do solo, bem como as normas urbanísticas estabelecidas pelos governos municipais, estaduais e federais. Essa lista não é exaustiva e o proponente pode incluir outras características, especialmente as ambientais, como a possibilidade de economia de recursos naturais, ausência de impactos ambientais e redução do consumo de energia e água por meio de sistemas alternativos.

Importante ter em conta que, devido ao pequeno porte da cidade de Parintins - AM, possa não existir disponibilidade de imóvel para locação que atenda a todas as características descritas acima. Sendo assim, deverão ser justificadas aquelas das quais não foram possíveis atender quando da escolha do imóvel.

5. Levantamento de Mercado

Considerando a necessidade de um imóvel que atenda às finalidades essenciais da administração e as opções disponíveis no mercado, foram identificadas as seguintes soluções:

- Utilização de imóvel de propriedade da União, evitando a contratação onerosa de um imóvel de terceiro;
- Compra de imóvel por um preço compatível com o valor de mercado, após avaliação prévia;
- Locação de imóvel com ambientes adequados às necessidades da instituição.

A solução escolhida foi a locação de um imóvel, visto que foi solicitada ao Patrimônio da União a disponibilidade de uma edificação com área construída entre 50 e 100 m², e não foi possível obter um imóvel de propriedade da União que atendesse aos propósitos que se pretende. Superintendência do Patrimônio da União - SPU emitiu declaração de indisponibilidade de imóvel no município de Parintins - AM, conforme Declaração Indisponibilidade de Imóveis/SPU - CTL PARINTINS/AM (SEI nº 5728025).

Como não há disponibilidade orçamentária para aquisição de um novo imóvel pela FUNAI, foi realizada uma pesquisa no mercado imobiliário do município de Parintins - AM, com o objetivo de avaliar as propostas e selecionar a melhor alternativa para o objeto a ser contratado. A maioria dos imóveis que estão disponíveis para locação na cidade são do tipo residências, com estrutura para moradias e não para abrigar escritórios de órgão público.

Por fim, as cotações obtiveram resposta de 3 imóveis disponíveis no município, um sendo em condições que atendem às necessidades de funcionamento da CTL, conforme Mapa Comparativo de preços Parintins (SEI nº 5798793).

6. Descrição da solução como um todo

A locação de um imóvel com localização central para a CTL em Parintins é importante para que a unidade seja facilmente acessível aos indígenas e esteja em uma área estratégica, facilitando o acesso e a comunicação com outras instituições governamentais e parceiros.

A segurança é uma necessidade prioritária, uma vez que a CTL precisa garantir a proteção dos funcionários e dos indígenas atendidos pela instituição. Por isso, o imóvel deve contar com grades, portões e muro alto para garantir a segurança das instalações e não se situar em local ermo.

As instalações elétricas e hidráulicas deverão ser compatíveis com as necessidades da unidade, essenciais para garantir o funcionamento adequado de equipamentos, máquinas e ferramentas utilizados no desempenho das atividades da FUNAI. Além disso, o imóvel deve estar em boas condições de conservação, evitando-se imóveis mais antigos, o que pode gerar custos adicionais com manutenção e reparos.

O imóvel deve possuir pelo menos as dependências previstas de descrição dos requisitos de contratação, com justificativa caso não se obtenha no município de Parintins - AM.

O imóvel deve estar escriturado e com certidão registrada em cartório de imóveis, o que garante a legalidade da transação e evita problemas futuros. É necessário verificar a ausência de pendências e a regularidade com o poder público e prestadoras de serviços de água e energia elétrica, a fim de evitar atrasos e interrupções no fornecimento desses serviços.

A escolha de um imóvel que atenda a todas essas especificações é crucial para garantir um ambiente de trabalho adequado e seguro para os funcionários da FUNAI e indígenas, além de assegurar a prestação eficiente e eficaz dos serviços pela instituição, promovendo a proteção dos direitos e interesses dos povos indígenas.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Será alugado um imóvel dentro das especificações previstas no item 4 e subitens. Inicialmente o contrato será de 1 ano, podendo ser prorrogado, caso haja necessidade.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 6.000,00

O valor estimado da contratação foi obtido através de pesquisa feita no município de Parintins - AM junto a proprietários de imóveis, pessoas físicas. Foi feita avaliação do imóvel por Engenheiro Civil, que atesta que o valor do imóvel se encontra com preço vantajoso, ou seja, inferior ao valor da avaliação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto da contratação deve ser entregue de maneira unificada, para o melhor gerenciamento dos serviços prestados, buscando minimizar os riscos de eventuais prejuízos à administração. Com o serviço se trata de locação de imóvel, os pagamentos serão parcelados mensalmente.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Ao mesmo tempo em que se estará realizando a locação de imóvel para funcionamento da CTL em Parintins, paralelamente estará em contratação a instalação e manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado que serão utilizados na nova sede.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação de imóvel para instalação da sede da Coordenação Técnica Local em Parintins - AM não havia sido previsto no PGC 2023 em virtude da unidade contar com contrato vigente de locação de imóvel. Portanto, será incluída no PGC 2024.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação em questão visa à instalação da sede da Coordenação Técnica Local em Parintins - AM. A instalação de uma sede adequada para a CTL é fundamental para que a FUNAI possa atuar de forma eficiente e eficaz na proteção e promoção dos direitos dos povos indígenas, bem como no cumprimento de suas obrigações institucionais, previstas na legislação pertinente. A CTL é o principal elo de ligação entre a FUNAI e as comunidades indígenas da região, sendo responsável por prestar assistência técnica e administrativa, bem como por conduzir as ações necessárias à promoção da qualidade de vida e da autonomia dos povos indígenas. Sendo assim, a contratação da sede da CTL é uma medida estratégica que visa garantir a plena realização das atividades da FUNAI na região, promovendo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida das comunidades indígenas. Além disso, a instalação de uma sede adequada contribui para o fortalecimento da presença do Estado na região, assegurando a efetivação dos direitos constitucionais dos povos indígenas.

13. Providências a serem Adotadas

Não há providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Recomenda-se que a edificação a ser contratada apresente critérios que visem minimizar os impactos ambientais, seguindo as melhores práticas de sustentabilidade. Para tanto, sugere-se a adoção de sistemas que permitam a redução do consumo de energia e água, tais como:

- a) Sistemas eficientes de redução do consumo de energia elétrica, como a utilização de equipamentos de climatização mecânica que permitam a ventilação natural e reduzam a necessidade de resfriamento por meio de condicionadores de ar;
- b) Sistemas nas torneiras que possibilitem a economia de água;
- c) Adoção de soluções que reduzam o impacto ambiental, como automação de iluminação do prédio, utilização de amplas janelas, vitrais ou claraboias para aproveitamento da luz natural durante o dia, e, se possível, a preferência por imóveis que possuam sistemas de produção de energia limpa e reuso da água da chuva.

A adoção dessas práticas contribui para o desenvolvimento sustentável, além de promover a redução de custos operacionais do imóvel e diminuição do consumo de recursos naturais, favorecendo assim a preservação do meio ambiente.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base no presente ETP, essa EPC declara viável a locação do imóvel para a CTL em Parintins - AM, em primeiro momento com a realização de dispensa sem disputa eletrônica, uma vez que já foi constatado não haver outros imóveis disponíveis para a contratação em epígrafe.

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.](#)

Despacho: Documento de Formalização da Demanda (DFD) Sead - CR-MAO (SEI nº 5499290)

JOAO MELO FARIAS

Membro da comissão de contratação

Despacho: Documento de Formalização da Demanda (DFD) Sead - CR-MAO (SEI nº 5499290)

ANANDA GANDRA AGUIAR

Membro da comissão de contratação

Despacho: Documento de Formalização da Demanda (DFD) Sead - CR-MAO (SEI nº 5499290)

TOMAS BATISTA DE OLIVEIRA

Membro da comissão de contratação

Despacho: Documento de Formalização da Demanda (DFD) Sead - CR-MAO (SEI nº 5499290)

SERGIO DE SEIXAS BUTEL

Membro da comissão de contratação