

Estudo Técnico Preliminar 1/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 08782.000058/2024-91

2. Descrição da necessidade

São os requisitos mínimos necessários ao atendimento da necessidade:

- **Do local onde o imóvel deve se localizar, prioritariamente:** O imóvel a ser alugado deverá estar localizado no perímetro urbano de Tabatinga e em área de fácil acesso e preferencialmente em via pavimentada, devendo atender os requisitos mínimos dispostos no Projeto Básico;
- **Especificações do Imóvel:** A especificação do imóvel deverá estar de acordo com a necessidade apresentada pela CR. De acordo com a necessidade da Instituição, a metragem pretendida varia entre 187 e 374m². Ademais, prédio deverá contar com, no mínimo, salas para atendimento, espaço para recepção e espera por parte dos cidadãos que procurarem os serviços da CR, banheiros para uso funcional e do público em geral, além de local para guarda de os veículos oficiais, entre veículos em uso e em manutenção/fora de uso.
- **Critérios de sustentabilidade:** Uso de equipamentos ou desenho de climatização mecânica, por meio da ventilação natural, ou que reduzam a necessidade de resfriamento por meio de condicionadores de ar; Automação de iluminação do prédio: amplas janelas, vitrais ou claraboias que possibilitem o trabalho em algumas áreas sem a necessidade de uso de energia elétrica para iluminação durante o dia; sistema público de saneamento básico.
- **Critérios de acessibilidade:** Observação das normas NBR 9050 que tratam da acessibilidade aos banheiros, no que se refere à instalação de barras, sanitários e toalheiros de forma a serem acessíveis; Observação ao Decreto nº 5.296, de 02.12.2004, em especial ao Art. 8º que diz:

“Para os fins de acessibilidade considera-se:

I - acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;

II - barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação, classificadas em:

a) barreiras urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;

b) barreiras nas edificações: as existentes no entorno e interior das edificações de uso público e coletivo e no entorno e nas áreas internas de uso comum nas edificações de uso privado multifamiliar;”...

E também ao inciso IV que diz:

“VI - edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;”.

Ademais, deve-se verificar se a unidade possui algum servidor portador de necessidade especial e adequar o imóvel a sua necessidade. Ex: Piso tátil para cegos. No momento, porém, não há servidores com deficiência trabalhando nesta unidade.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão Técnica - DIT	Ildnei Tomas do Carmo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para se executar o levantamento de mercado da contratação pretendida, indica-se:

Seja designada comissão ou servidor para proceder levantamento de mercado local, elaborando mapa de estimativas de preços e/ou preços referenciais, produzindo memorando que apresente imóvel adequado na localidade para locação, considerados os requisitos para contratação, com vistas ao funcionamento da CR.

Procedida a escolha do imóvel, o locador deve apresentar a seguinte documentação:

- i) comprovações de regularidade fiscal,
- ii) previdenciária e
- iii) trabalhista, conforme orientado em Parecer jurídico.

Importa, ademais, verificar:

- i) Vistoria de Corpo de bombeiros;
- ii) comprovante de pagamento de energia, água e esgoto; e
- iii) certificação de efetivo domínio do imóvel por parte do locador, observando-se a necessidade de conferir as certidões apresentadas. Caso se trate de representação, deve ser juntada aos autos procuração pública específica para a assinatura do contrato com a Funai.

No que se refere à ESCOLHA DO TIPO DA SOLUÇÃO A CONTRATAR e, considerando que não houve imóvel ofertado pela Secretaria de Patrimônio da União no município de Tabatinga, a locação de imóvel em tela revela-se necessária no presente momento. Ademais, considerando que unidade possui número considerável de servidores e de bens patrimoniais em sua carga, urge que a CR e FPE providencie espaço para funcionamento imediato, tendo por finalidade, sobretudo, o eficiente atendimento aos povos indígenas da região.

Pode-se indicar que a contratação de imóvel para funcionamento da sede seja realizada por Dispensa de Licitação, embasada no determinado em Inciso I, do artigo 72, da Lei nº 14.133/21:

(...) Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo (...)

5. Levantamento de Mercado

Conforme preceitua IN Nº 3, de 20.04.2017, da Secretaria de Gestão do MPOG, que altera a IN nº 5, de 27.06.2014, e que **dispõe sobre os procedimentos administrativos básicos para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral**, tal atividade, obrigatória no processos licitatórios, deverá ser realizada mediante a utilização de um dos seguintes parâmetros, observada a ordem de preferência:

I - Painel de Preços, disponível no endereço eletrônico <http://paineldeprescos.planejamento.gov.br>;

II - contratações similares de outros entes públicos, em execução ou concluídos nos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data da pesquisa de preços;

III - pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenha a data e hora de acesso; ou

IV - pesquisa com os fornecedores, desde que as datas das pesquisas não se diferenciem em mais de 180 (cento e oitenta) dias.

A IN nº 3, de 20.04.2017, orienta, ainda com relação ao seu artigo 2º:

§1º Os parâmetros previstos nos incisos deste artigo poderão ser utilizados de forma combinada ou não, devendo ser priorizados os previstos nos incisos I e II e demonstrada no processo administrativo a metodologia utilizada para obtenção do preço de referência.

§2º Serão utilizadas, como metodologia para obtenção do preço de referência para a contratação, a média, a mediana ou o menor dos valores obtidos na pesquisa de preços, desde que o cálculo incida sobre um conjunto de três ou mais preços, oriundos de um ou mais dos parâmetros adotados neste artigo, desconsiderados os valores inexequíveis e os excessivamente elevados.

§3º Poderão ser utilizados outros critérios ou metodologias, desde que devidamente justificados pela autoridade competente.

§4º Os preços coletados devem ser analisados de forma crítica, em especial, quando houver grande variação entre os valores apresentados.

§5º Para desconsideração dos preços inexequíveis ou excessivamente elevados, deverão ser adotados critérios fundamentados e descritos no processo administrativo.

§6º Excepcionalmente, mediante justificativa da autoridade competente, será admitida a pesquisa com menos de três preços ou fornecedores.

6. Descrição da solução como um todo

A contratação dos serviços em lote único, sem parcelamento do seu objeto, é a que melhor atende os interesses e necessidades da Administração pelos motivos a seguir:

I – As manutenções *in loco* permitem a unicidade do objeto, suprime problemas de continuidade dos serviços contratados garantindo a um só tempo celeridade, harmonia, equilíbrio e revisão dos atos.

II - Quanto maior o valor do contrato, mais se torna atraente para as empresas do segmento e melhor o aproveitamento de recursos, tais como equipamentos e materiais de uso eventual ;

III - Não haverá a necessidade de gerir mais de um contrato, havendo economia:

a) nos procedimentos da fiscalização de contratos, pois os controles serão exercidos somente sobre uma empresa;

b) de recursos financeiros, pois não serão duplicadas as publicações dos eventuais resultados de julgamento da licitação, dos extratos de contrato e termos de aditamentos;

c) de recursos humanos, visto que tanto a equipe que processará a licitação, como a assessoria jurídica e a equipe de fiscalização, concentrarão suas ações;

IV - Não haverá qualquer prejuízo para os potenciais licitantes pois o volume de negócios será atraente para que muitas empresas do mercado possam participar da licitação;

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Entre os resultados pretendidos com a contratação estão:

Estabelecer uma adequada referência física da Funai na localidade de Tabatinga-AM para os cidadãos indígenas e não indígenas, instituições do Poder Público e da Sociedade Civil que busquem os serviços prestados pela Instituição;

Proporcionar espaço adequado para a guarda dos bens patrimoniais da Funai pertencentes à carga da CR-AS;

Garantir qualidade de vida e melhores condições de trabalho aos servidores lotados na CR.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 13.000,00

O valor estimado da contratação foi obtido através de pesquisa de preço, realizada no município de Tabatinga/AM, junto a proprietários de imóveis, pessoas físicas, uma vez que a infraestrutura da cidade é precária e não existem pessoas jurídicas atuando no mercado imobiliário. Foi solicitada declaração da Prefeitura e esta demonstra que o valor do imóvel ofertado está dentro dos padrões locais. Será feita avaliação do imóvel por Engenheiro Civil, que ateste que o valor do imóvel se encontra com preço vantajoso dentro das especificações e valor de mercado.

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 Sede da Coordenação Regional do Alto Solimões em Tabatinga /AM, paralelamente estará em contratação a reforma da Sede da CR-AS e FPEVJ, cancelando a contratação de locação de imóvel, tão logo a sede própria esteja em condições para abrigar seus servidores e colaboradores, promovendo a atenção aos povos indígenas na região do Alto Solimões e Vale do Javari.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação de imóvel para instalação da Sede da Coordenação Regional do Alto Solimões em Tabatinga/AM, possui alinhamento com o Plano Anual de Contratações 2023.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação em questão visa à instalação da Sede da Coordenação Regional do Alto Solimões e a Frente de Proteção Etnoambiental Vale do Javari (FPEVJ) em Tabatinga/AM, pelo período necessário para que o prédio próprio da CR-AS seja reformado.

A instalação de uma sede adequada para a CR-AS e a CFPEVJ 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 CR-AS e a CFPEVJ, 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 **inviável** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

15.1. Justificativa da Inviabilidade

Com base no presente ETP, essa EPC declara viável a locação do imóvel para a CR-AS e a CFPEVJ em Tabatinga/AM, em primeiro momento com a realização de dispensa sem e 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-AS (SEI nº 6211687)

ILDNEI TOMAS DO CARMO

Membro da comissão de contratação