

Estudo Técnico Preliminar 2/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 08743.001127/2024-40

2. Introdução

As contratações devem ser precedidas de Estudos Preliminares para análise da sua viabilidade e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Projeto Básico, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo fundamentar a contratação de aluguel de imóvel para funcionamento da Sede da Coordenação Técnica Local de Confresa-MT, localizado em via pavimentada e de fácil acesso aos cidadãos indígenas e não indígenas que busquem os serviços da Funai na localidade, atendendo a critérios legais de sustentabilidade ambiental e acessibilidade.

3. Descrição da necessidade

A FUNAI, como autarquia federal brasileira responsável pela implementação de políticas públicas para a proteção, defesa e promoção dos direitos dos povos indígenas, tem como uma de suas necessidades fundamentais a obtenção de instalações apropriadas para o desempenho de suas atividades, incluindo as coordenações técnicas locais em áreas indígenas.

A CTL de Confresa-MT subordinada à Coordenação Regional Araguaia Tocantins, atualmente é responsável pela assistência técnica e atendimento de 08 (oito) aldeias do povo indígena Tapirapé, com população estimada em aproximadamente 1.200 (mil e duzentos) indígenas, residentes na TI Urubu Branco, que abrange os municípios de Confresa-MT, Porto Alegre do Norte e Santa Terezinha-MT. Além disso, há atendimento relacionados à promoção social às etnias Kanela, Xerente no Araguaia e Maxacali-Krenak que habitam na região.

Nesse contexto, a locação de um imóvel para o funcionamento da FUNAI é essencial para garantir a continuidade das atividades inerentes à instituição, com espaço físico adequado para o desenvolvimento de trabalhos de assistência técnica, atividades administrativas, além de servir como ponto de apoio para a interlocução entre a FUNAI, órgãos parceiros e as comunidades indígenas.

O imóvel atualmente locado possui diversos problemas de estrutura (SEI 7971396 e 7971424) que demandam a intervenção do proprietário do imóvel, que embora não tenha formalizado, já manifestou diversas vezes o desejo de reaver o imóvel.

O que torna ainda mais urgente a procura por um novo imóvel é a iminente desintrusão da Terra Indígena Urubu Branco. Decisão judicial já transitada em julgado determinou a imediata retirada de posseiros da TI (SEI 7983489) e a CTL de Confresa servirá de base de apoio aos servidores/técnicos que irão participar do processo de desocupação.

Desse modo, é crucial que a FUNAI possua um imóvel apropriado para o desempenho de suas atividades, garantindo a continuidade da assistência técnica e do apoio às comunidades indígenas, bem como de todas as atividades administrativas, fundiárias e sociais de sua responsabilidade.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação Regional Araguaia Tocantins - CR-ATO	BOLIVAR PEREIRA RODRIGUES XERENTE

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

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 Confresa-MT e em área de fácil acesso e preferencialmente em via pavimentada, devendo atender os requisitos mínimos dispostos no Termo de Referência;
- **Especificações do Imóvel:** A especificação do imóvel deverá estar de acordo com a necessidade apresentada pela CTL. De acordo com a necessidade da Instituição, a metragem pretendida varia entre 100 e 200m². Ademais, prédio deverá contar com, no mínimo, duas salas para atendimento, espaço para recepção e espera por parte dos cidadãos que procurarem os serviços da CTL de Confresa-MT, dois banheiros para uso funcional e do público em geral, depósito /dispensa para armazenar alimentos/cestas básicas, além de local coberto para a guarda de 01 (um) veículo oficial, 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.

6. Levantamento de Mercado

Para se executar o levantamento de mercado da contratação pretendida, foi designada servidora para proceder levantamento de mercado local, produzindo documento que apresente imóvel adequado na localidade para locação, considerados os requisitos para contratação, com vistas ao funcionamento da CTL.

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) comprovante de pagamento de energia, água e esgoto; e

ii) 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 em questão (SEI 7979389), a locação de imóvel em tela revela-se necessária no presente momento. Ademais, considerando que unidade possui número considerável de indígenas a serem atendidos e o iminente processo de desintrusão da TI Urubu Branco, urge que a CTL providencie espaço para funcionamento imediato, tendo por finalidade, sobretudo, o eficiente atendimento aos povos indígenas da região.

Ademais, deve-se optar pela locação tradicional (art. 3º, I da IN 103/2022), tendo em vista que os demais modelos demandam mais tempo para instrução processual e a cidade, pouco mais de 35 mil habitantes (CENSO, 2022) não oferece muitos imóveis que comportem um órgão público, diante da obrigatoriedade de comprovação da documentação de regularidade do imóvel.

Quanto ao compartilhamento de imóvel com outros órgãos federais e/ou estaduais, foram feitas diversas consultas (7983491, 7984393, 7984488, 7984671 e 7984688), todavia, não obtivemos o retorno esperado. Contudo, vale consignar que devido as características da FUNAI e a necessidade de atendimento diferenciado ao seu público-alvo (os indígenas), com atividades de podem envolver fiscalização territorial, atendimento a indígenas em trânsito, dentre outros, recomenda-se o não compartilhamento de imóvel.

Recomenda-se que a contratação de imóvel para funcionamento da sede da CTL seja realizada por Inexigibilidade de Licitação, embasada no determinado em Inciso V, do artigo 74, da Lei nº 14.133/21:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A escolha do imóvel para locação se justifica em razão de sua estrutura que atende aos requisitos essenciais de segurança, considerando o contexto das atividades a serem desempenhadas pelo órgão. O imóvel possui cerca elétrica, muros altos, portão eletrônico e câmeras de segurança, configurando-se como um ambiente que oferece proteção reforçada e monitoramento contínuo. Esses elementos são indispensáveis para garantir a integridade física e psicológica dos servidores que atuarão na desocupação de uma terra indígena, operação que demanda alto nível de resguardo devido ao potencial de conflitos e à necessidade de preservar a segurança dos agentes públicos envolvidos.

A seleção desse imóvel, portanto, assegura um espaço seguro e confiável, alinhado aos princípios de precaução e eficiência administrativa. Além disso, conta com uma ampla área externa coberta, ar-condicionado já instalado na sala, uma cozinha equipada com armários, proporcionando maior conforto e praticidade no uso diário. Vale consignar, que embora o chamamento público tenha sido dispensado, foi realizada a prospecção de mercado e dos imóveis localizados, nenhum deles possui os atributos de segurança oferecidos pelo bem escolhido (SEI 8068279).

7. 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;

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

ALUGUEL DE IMÓVEL - COORDENAÇÃO TÉCNICA LOCAL DE CARAUARI		
UNIDADE	ITEM	VALOR ESTIMADO
SERVIÇO	Aluguel de 01 (um) imóvel para funcionamento da Sede da CTL-Confresa-MT, por período de 60 (sessenta) meses, prorrogáveis, preferencialmente localizado em perímetro urbano do município de Confresa-MT, em via pavimentada e de fácil acesso aos cidadãos indígenas e não indígenas que busquem os serviços da Funai na localidade, atendendo a critérios de sustentabilidade ambiental e acessibilidade, devendo ainda dispor de garagem.	Será realizada a avaliação do imóvel, nos termos do art. 24, II da IN 103 /2022

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 210.000,00

O serviço objeto desta contratação são caracterizados como comum, em razão de ser possível estabelecer as especificações utilizadas no mercado, padrões de qualidade e desempenho.

O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses iniciais, prorrogáveis nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

A formalização da contratação acontecerá por meio de assinatura de Contrato de Locação, contendo as obrigações das partes.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A FUNAI, como autarquia federal brasileira responsável pela implementação de políticas públicas para a proteção, defesa e promoção dos direitos dos povos indígenas, tem como uma de suas necessidades fundamentais a obtenção de instalações apropriadas para o desempenho de suas atividades, incluindo as coordenações técnicas locais em áreas indígenas.

A CTL de Confresa-MT subordinada à Coordenação Regional Araguaia Tocantins, atualmente é responsável pela assistência técnica e atendimento de 08 (oito) aldeias do povo indígena Tapirapé, com população estimada em aproximadamente 1.200 (mil

e duzentos) indígenas, residentes na TI Urubu Branco, que abrange os municípios de Confresa-MT, Porto Alegre do Norte e Santa Terezinha-MT. Além disso, há atendimento relacionados à promoção social às etnias Kanela, Xerente no Araguaia e Maxacali-Krenak que habitam na região.

Nesse contexto, a locação de um imóvel para o funcionamento da FUNAI é essencial para garantir a continuidade das atividades inerentes à instituição, com espaço físico adequado para o desenvolvimento de trabalhos de assistência técnica, atividades administrativas, além de servir como ponto de apoio para a interlocução entre a FUNAI, órgãos parceiros e as comunidades indígenas.

O imóvel atualmente locado possui diversos problemas de estrutura (SEI 7971396 e 7971424) que demandam a intervenção do proprietário do imóvel, que embora não tenha formalizado, já manifestou por diversas vezes o desejo de reaver o imóvel.

O que torna ainda mais urgente a procura por um novo imóvel é a iminente desintrusão da Terra Indígena Urubu Branco. Decisão judicial já transitada em julgado determinou a imediata retirada de posseiros da TI (SEI 7983489) e a CTL de Confresa servirá de base de apoio aos servidores/técnicos que irão participar do processo de desocupação.

Desse modo, é crucial que a FUNAI possua um imóvel apropriado para o desempenho de suas atividades, garantindo a continuidade da assistência técnica e do apoio às comunidades indígenas, bem como de todas as atividades administrativas, fundiárias e sociais de sua responsabilidade.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Quanto aos custos com mudança para o novo imóvel, o transporte dos bens pode ser realizado pela própria FUNAI, por meio de caminhão baú, e as instalações de internet serão realizadas pela empresa que presta serviço ao órgão. Dessa forma, os custos de desmobilização do imóvel ocupado pela FUNAI se resumirá apenas à reforma para entrega do bem à proprietária.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação será incluída no PAC da Coordenação Regional Araguaia Tocantins.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Entre os resultados pretendidos com a contratação estão:

Estabelecer uma adequada referência física da Funai na localidade de Confresa-MT 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 e seguro para a guarda dos bens patrimoniais da Funai pertencentes à carga da CTL Confresa-MT;

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

14. Providências a serem Adotadas

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:

a) 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, bem como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.

b) Outrossim, como na cidade somente existe um imóvel disponível, os padrões de acessibilidade serão observados dentro da possibilidade do imóvel, bem como adaptações futuras.

Não será admitida a subcontratação.

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A contratada assumirá a responsabilidade por todos os serviços componentes da licitação, inclusive seus consumíveis, mitigando-se riscos, racionalizando-se e aproveitando os recursos de forma eficiente, e desonerando-se a fiscalização e a gestão contratual. UASG 194033 Estudo Técnico Preliminar 4/2024 6 de 6 Deverá contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento das recomendações voltadas para sustentabilidade ambiental, de acordo com o Art. 225 da Constituição Federal/88, e em conformidade com Art. 18, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. Os produtos confeccionados devem estar em consonância com as disposições da lei nº 12.305/2010, que trata da Política Nacional de Resíduos Sólidos, em especial no que se refere ao artigo 7º, XI.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Em conformidade com o Artigo 20, inciso II da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022 de 30 de dezembro de 2022, será dispensado a realização de chamamento público, tendo em vista a singularidade do imóvel a ser locado.

Para fins de habilitação, deverá o LOCADOR comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Jurídica.

Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020.

Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista.

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do LOCADOR.

Caso o LOCADOR seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei. Habilitação do Imóvel

O LOCADOR deverá apresentar os seguintes documentos:

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;

se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

Contrato Social da imobiliária, se for o caso;

Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

17. 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](#).

TANY SOUSA MOREIRA

Responsável pela contratação direta

BOLIVAR PEREIRA RODRIGUES XERENTE

Autoridade competente