



MINISTÉRIO DOS POVOS INDÍGENAS

FUNDAÇÃO NACIONAL DOS POVOS INDÍGENAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1-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.
2- NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO)
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. <u>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.</u> 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.

3- REFERÊNCIAS AOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO
A presente contratação será incluída no PAC da Coordenação Regional Araguaia Tocantins.

4- REQUISITO DA CONTRATAÇÃO
1. 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.

5- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULOS E DOS DOCUMENTOS QUE DÃO SUPORTE (OBRIGATÓRIO)		
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

6- LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DA SOLUÇÃO A CONTRATAR
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 <u>optar pela locação tradicional</u> (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 <u>compartilhamento de imóvel</u> 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.

Rocomenda-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- ESTIMATIVA DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS (OBRIGATÓRIO)

Conforme preceitua a *Instrução Normativa SEGES nº 103*, de 30 de dezembro de 2022, e que **dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional**, será realizado avaliação do imóvel, nos termos do inciso II do art. 24 da referida IN:

Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço, se for o caso; e

VIII - autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade promotora do procedimento.

§ 2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o **caput**:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 24, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 5º.

8- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO INDIVIDUALIZAÇÃO DO OBJETO (OBRIGATÓRIO)

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;

9- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS
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.

10- PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO
O imóvel atende prontamente as necessidades da CTL, não necessitando, portanto, de novas adequações.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES - CUSTO DE DESOCUPAÇÃO DA ATUAL SEDE DA CTL
Quanto aos custos com mudança para o novo imóvel, os 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- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO)
Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL a contratação.

MIKARLA CRISTINA FERREIRA DE BARROS
Matrícula SIAPE 1818956
Membro de Equipe de Planejamento

TANY SOUSA MOREIRA
Matrícula SIAPE
Membro de Equipe de Planejamento

RONALDO PEREIRA DE OLIVEIRA
Matrícula SIAPE 2448281
Membro de Equipe de Planejamento

Ciente, de acordo. **APROVO** o presente Estudo Técnico.

BOLIVAR PEREIRA RODRIGUES XERENTE
Coordenador Regional
Coordenação Regional Araguaia Tocantins



Documento assinado eletronicamente por **Mikarla Cristina Ferreira De Barros, Técnico em Indigenismo**, em 17/01/2025, às 15:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tany Sousa Moreira, Chefe de Serviço**, em 17/01/2025, às 15:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ronaldo Pereira de Oliveira, Técnico em Indigenismo**, em 17/01/2025, às 15:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **João Mitia Antunha Barbosa**, **Coordenador(a) Regional substituto(a)**, em 20/01/2025, às 14:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: http://sei.funai.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **7983491** e o código CRC **D2D5F197**.