

COORDENAÇÃO REGIONAL DE MANAUS - AM

Estudo Técnico Preliminar 9/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 08769.000772/2023-76

2. Descrição da necessidade

A locação de um imóvel que atenda às necessidades da sede da Coordenação Técnica Local da Fundação Nacional dos Povos Indígenas (FUNAI) em Nhamundá - 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 Nhamundá está sob jurisdição da Coordenação Regional de Manaus e atende às demandas dos povos indígenas Hixkaryana, Showyana, Karafawyana, Waiwai e Kaxuyana da Terra Indígena Nhamundá-Mapuera, totalizando aproximadamente 1,5 mil indígenas.

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 e 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 Nhamundá, próximo ao porto onde as embarcações chegam e partem e aos órgãos públicos responsáveis pelo acolhimento e pela oferta dos principais direitos prioritários dos indígenas (Defensoria Pública, Cartório, bancos, INSS, etc). A CTL em Nhamundá conta atualmente com 1 servidor não pertencente ao quadro efetivo da Funai, além de 2 vagas para servidores efetivos a serem ocupadas por aprovados no Concurso Público Nacional Unificado.

Ademais, a presente contratação de imóvel para a sede da Coordenação Técnica Local se dá em virtude de sua interdição pela Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil de Nhamundá, conforme Laudo de Vistoria (SEI nº 5001608). A CTL está localizada na Rua Nelson de Melo, S/Nº – Centro – Nhamundá/AM, CEP: 69140-970.

Outrossim, foram feitas solicitações tanto ao Município de Nhamundá (SEI n.º 5037421) quanto à CASAI existente na cidade (SEI n.º 6083589), porém, as solicitações foram indeferidas devido a falta de instalações e à natureza da atividade, respectivamente. Também consta a consulta SISREI (SEI n.º 5058222), na qual foi informada pela Secretaria de Patrimônio da União que a União não dispõe de imóvel para ceder à FUNAI local.

Assim, devido à interdição da sede da CTL e à impossibilidade de utilização ou compartilhamento de instalações governamentais, é necessário realizar contratação de locação, medida 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.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Apoio Administrativo - Sead	Hélen Esther Ribeiro Forasteiro

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para funcionamento da sede da CTL em Nhamundá, será necessário a locação de um imóvel que tenha espaço suficiente para atender a demanda da unidade, abrigoando 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 Nhamundá-AM, em andar térreo para permitir acessibilidade ao público alvo e servidores, deverá contar com pelo menos: **área útil mínima de 35 m² e máxima de 60 m²**, 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.; e
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:

1. Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
2. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
3. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis; e
4. 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 Nhamundá- 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 às opções disponíveis no mercado, foram identificadas as seguintes soluções:

1. Utilização de imóvel de propriedade da União, evitando a contratação onerosa de um imóvel de terceiro;
2. Compartilhamento de imóvel com outro órgão público;
3. Compra de imóvel por um preço compatível com o valor de mercado, após avaliação prévia; e
4. 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 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 Nhamundá- AM, conforme Declaração Indisponibilidade de Imóveis/SPU - CTL NHAMUNDÁ/AM (SEI nº 5058222). Além disso, foram feitas solicitações tanto ao Município de Nhamundá (SEI nº 5037421) quanto à CASAI existente na cidade de Nhamundá (SEI nº 6083589), porém, as solicitações foram indeferidas devido à falta de instalações e à natureza da atividade, respectivamente.

Como não há disponibilidade orçamentária para aquisição de um novo imóvel pela FUNAI, foi realizada uma pesquisa no mercado imobiliário do município de Nhamundá- 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 residenciais, com estrutura para moradias e não para abrigar escritórios de órgão público.

Por fim, a pesquisa resultou em apenas 2 (duas) propostas de imóveis disponíveis no município, sendo **somente um imóvel que reúne condições técnicas, estruturais e de preço compatíveis** com a necessidade da Administração. Tal situação caracteriza **inviabilidade de competição**, hipótese contemplada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação por inexigibilidade quando se trata de locação de imóvel cujas características e localização tornem necessária sua escolha.

6. Descrição da solução como um todo

A locação de um imóvel com localização central para a CTL em Nhamundá 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 Nhamundá- 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\$): 2.800,00

O valor estimado da contratação foi obtido através de pesquisa feita no município de Nhamundá-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, conforme Nota Técnica 13 (SEI nº 9004320).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Tendo em vista a própria natureza do objeto, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A fim de zelar e manter as condições adequadas de uso do imóvel, é recomendável à CR-Manaus que firme termos aditivos aos contratos de manutenção predial e de limpeza e conservação hoje em vigor no âmbito da CTL-Nhamundá, a fim de adequar os instrumentos contratuais à nova sede da unidade.

Para manter o funcionamento salubre do ambiente, é recomendável também a contratação do serviço de manutenções preventivas e corretivas dos aparelhos de ar-condicionado instalados no local.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação tem seu respaldo no Planejamento Estratégico da Fundação Nacional dos Povos Indígenas - FUNAI, cuja futura avença está contemplada no Plano de Contratações Anual - PCA 2025, conforme detalhamento a seguir:

- Id PCA PNCP: **00059311000126-0-000010/2025**;
- Data de publicação no PNCP: **15/05/2024**;
- Id do item no PCA: **62**;
- Classe/Grupo: **721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO**;
- Identificador da Futura Contratação: **194006-18/2025**.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

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; e
- 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 Nhamundá - 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: Portaria 24 (SEI nº 8898297)

ANANDA GANDRA AGUIAR

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 26/08/2025 às 09:55:05.

Despacho: Portaria de Pessoal/MPI nº 145/2023

EMILSON FROTA DE LIMA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 26/08/2025 às 12:00:23.

Despacho: Portaria 24 (SEI nº 8898297)

PEDRO HENRIQUE MAGALHAES DIAS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 26/08/2025 às 10:55:45.

Despacho: Portaria 24 (SEI nº 8898297)

RODRIGO MINELVINO DE FREITAS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 26/08/2025 às 10:41:04.