

COORDENAÇÃO REGIONAL DO TAPAJÓS - PA

Estudo Técnico Preliminar 1/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 08764.000038/2026-08

2. Descrição da necessidade

2.1. A Unidade Técnica Local de Santarém (UTL Santarém), vinculada à Coordenação Regional do Tapajós (CR Tapajós), desempenha um papel essencial na execução de políticas públicas destinadas à proteção e promoção dos direitos das populações indígenas da região oeste do Pará. Suas atividades incluem o atendimento direto aos povos indígenas, ações de mediação de conflitos, implementação de programas de etnodesenvolvimento e articulação com outros órgãos públicos e instituições parceiras. Atualmente, a unidade enfrenta sérias dificuldades estruturais no imóvel onde está instalada, situação que compromete gravemente a prestação dos serviços à população indígena e o funcionamento interno da unidade. Essa condição foi amplamente destacada em apontamentos e recomendações do Ministério Público Federal (MPF), que indicaram a necessidade de adequação das instalações para garantir condições dignas de trabalho e atendimento. Entre os problemas identificados no imóvel atual, destacam-se:

2.1.1. Falta de acessibilidade: O imóvel não possui estrutura adequada para atender pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, como rampas de acesso, sanitários adaptados ou piso tátil, em descumprimento às normas da Lei nº 10.098/2000 e da NBR 9050/ABNT.

2.1.2. Espaço insuficiente:

1. O espaço disponível atualmente é inadequado para comportar os servidores e colaboradores da unidade, além de não possuir área suficiente para o atendimento ao público.
2. Não há espaço adequado para arquivo físico, depósito de materiais e realização de reuniões, o que compromete a organização administrativa.

2.1.3. Problemas na estrutura:

1. A iluminação e ventilação do imóvel são inadequadas, resultando em um ambiente insalubre, que prejudica tanto o desempenho das atividades laborais quanto a qualidade do atendimento ao público.
2. Os sistemas elétrico e hidráulico não suportam a demanda da unidade, apresentando falhas recorrentes que impactam diretamente as atividades institucionais.

2.1.4. Localização desfavorável: O imóvel atual está localizado em uma área distante do porto de Santarém, dificultando o acesso das populações indígenas que dependem, em sua maioria, de transporte fluvial para se deslocarem até a sede do município. Essa localização representa um obstáculo logístico, gerando dificuldades tanto para os usuários quanto para a equipe da unidade que atua diretamente nessas comunidades.

2.2. Diante dessas condições, torna-se imprescindível a locação de um imóvel adequado, que atenda às demandas estruturais, logísticas da UTL Santarém, que cumpra a legislação vigente e que possibilite a execução eficiente e segura das atividades da unidade.

3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|-------------------|----------------------------------|
| UTL Santarém | Geraldo de Almeida Dias |
| Sead - CR Tapajós | Victor Paceli de Miranda Martins |

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

4.1.1. Localização: Próximo ao porto de Santarém, em área de fácil acesso por vias fluviais e terrestres, considerando a realidade logística da região e as necessidades das populações indígenas.

4.1.2. Área Construída: No mínimo 120m², com espaço suficiente para comportar as atividades administrativas e operacionais da unidade, além de área destinada ao atendimento público.

4.1.3. Estrutura mínima:

1. 3 salas ou espaço adaptável para a divisão de ambientes administrativos;
2. Banheiros em conformidade com as normas de acessibilidade;
3. Espaço para recepção e atendimento ao público;
4. Estacionamento para veículos oficiais, preferencialmente com cobertura.

4.1.4. Normas de acessibilidade: O imóvel deverá atender aos critérios previstos na Lei nº 10.098/2000 e da NBR 9050/ABNT, com rampas, piso tátil e sanitários adaptados.

4.1.5. Outros requisitos:

1. Iluminação e ventilação natural em conformidade com os padrões de saúde e segurança;
2. Documentação regular e atualizada, incluindo Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CVCB) ou documento equivalente;
3. Infraestrutura para instalação de rede lógica, climatização e sistemas elétricos adequados às demandas da unidade.

4.2. A relação acima não se trata de rol exaustivo, podendo o imóvel possuir 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.

4.3. Importante ter em conta que, devido às características do município de Santarém/PA, 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

5.1. Foi realizada consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI gerenciado pela Secretaria de Patrimônio da União - SPU acerca da disponibilidade de imóveis para uso de propriedade da União, o qual resultou na emissão da Declaração de Indisponibilidade de Imóveis - SPU (SEI nº 09687335).

5.2. Também foi realizada consulta sobre a possibilidade de uso compartilhado do imóvel (SEI 8216939, 8217839, 8219009, 8219443, 8219870), que não obteve resposta favorável.

5.3. Foi realizada pesquisa de preço no mercado local através de imobiliárias e outras empresas do ramo (SEI nº 9035251 e 10229591), onde conclui-se que:

5.3.1. Existe grande variação no valor do aluguel de um imóvel na região, sendo que o preço pode oscilar consideravelmente a depender de diversos fatores, como localização, tamanho, tipo de imóvel (casa, apartamento, loja, etc), suas condições físicas e documentais.

5.3.2. Há disponibilidade de salas comerciais na região central da cidade, localização adequada para a instalação da unidade, entretanto, a maioria dos imóveis encontrados não possuíam vaga de estacionamento para as viaturas da unidade, característica fundamental para o imóvel, não dispunham das condições adequadas de acessibilidade e/ou não apresentavam a documentação necessária para a contratação.

5.3.3. Os imóveis residenciais pesquisados não cumprem prontamente à totalidade dos requisitos da contratação, sendo necessárias adaptações para atender à demanda.

5.3.4. A média de preços encontrada entre os 12 (doze) imóveis pesquisados (considerando levantamento realizado em agosto de 2025 - SEI 9035251) é de R\$ 4.302,08 (quatro mil, trezentos e dois reais e oito centavos). A maioria dos imóveis encontrados foi construída com finalidade de moradia, sendo necessário realizar adaptações físicas para atendimento aos requisitos da contratação (tais como instalação de rampas de acesso para pessoas com mobilidade reduzida, piso tátil, barras de apoio no banheiro, preparação do sistema elétrico para instalação de centrais de ar, etc). Os custos necessários para a realização de tais adaptações acarretariam num incremento no valor mensal do aluguel.

5.3.5. A maior parte dos imóveis disponíveis para locação não dispunha de regularidade em sua documentação, inviabilizando a formalização de uma contratação pública.

5.3.6. Dentre os imóveis visitados, apenas um atendeu integralmente aos requisitos necessários ao funcionamento da unidade (Imóvel 8, constante no Anexo Levantamento de Mercado SEI nº 10229591), destacando-se a conformidade com as normas de acessibilidade vigentes, a localização e a regularidade em sua documentação. No que se refere a valores, o custo mensal de tal imóvel perfaz o montante de R\$ 6.570,00 (seis mil, quinhentos e setenta reais).

6. Descrição da solução como um todo

6.1 A solução proposta para atendimento às necessidades da Unidade Técnica Local de Santarém consiste na locação de um imóvel situado na região próxima ao porto da cidade de Santarém, em boas condições de acessibilidade e segurança, com localização estratégica para atendimento às comunidades indígenas atendidas e em condições adequadas para o desempenho das atividades administrativas dos trabalhadores da unidade.

6.2. Em conformidade com o disposto no art. 3º, caput, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, optou-se pelo modelo de locação tradicional como a solução mais adequada para atender à necessidade de instalação da Unidade Técnica Local no município de Santarém/PA. Essa escolha se fundamenta em razões técnicas, econômicas e administrativas que garantem a eficiência e a viabilidade jurídica da contratação.

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

6.3. A principal justificativa para a escolha do modelo de locação tradicional está nas restrições orçamentárias enfrentadas pela FUNAI, que inviabilizam a compra, construção ou reforma substancial de um imóvel próprio. O orçamento atual prioriza a continuidade das atividades finalísticas da instituição, como a assistência técnica e o atendimento às comunidades indígenas, o que torna a locação a única alternativa viável e economicamente acessível para resolver a demanda imediata.

6.4. Além disso, a urgência da situação reforça a necessidade de uma solução rápida e eficiente. A locação tradicional permite a ocupação imediata de um imóvel, atendendo à demanda de forma ágil e evitando interrupções nas atividades essenciais da unidade.

6.5. O modelo de locação tradicional também é amplamente consolidado juridicamente e operacionalmente simples de implementar. Ele já é utilizado de maneira recorrente pela FUNAI e por outros órgãos públicos, o que assegura sua segurança jurídica e praticidade administrativa. Além disso, esse modelo oferece flexibilidade na contratação de serviços acessórios, como limpeza e vigilância, que podem ser ajustados conforme a necessidade administrativa, permitindo uma gestão eficiente dos recursos públicos.

6.6. Por fim, a locação tradicional é mais compatível com a realidade do município, que apresenta reduzidas opções imobiliárias e limitações de infraestrutura. Diferentemente do modelo de locação built to suit (BTS), que exige construção ou reforma significativa, a locação tradicional possibilita a seleção de imóveis já existentes no mercado, facilitando o atendimento às necessidades da UTL sem a necessidade de investimentos adicionais em obras ou adaptações significativas.

6.7. Portanto, a escolha pela locação tradicional é fundamentada em sua viabilidade técnica, econômica e jurídica, além de atender de forma eficiente à urgência da situação e às condições locais. Essa solução garante a retomada rápida das atividades da UTL, respeitando as restrições orçamentárias e priorizando o uso responsável dos recursos públicos.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A quantidade a ser contratada é de um imóvel com vigência inicial em 24 (vinte e quatro) meses, com possibilidades de prorrogação conforme a legislação vigente.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 168.000,00

8.1. O valor estimado da contratação é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais, incluindo o valor do aluguel e do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), totalizando o montante de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais) por ano e de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)

8.2. Importante destacar que a estimativa do valor se baseia no imóvel encontrado que apresenta condições efetivas de sediar a UTL.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. 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.

9.2. O locador será responsável pela entrega do imóvel em perfeitas condições e a Administração, locatária, será encarregada de manter o imóvel em conformidade com as normas de habitabilidade e funcionalidade durante todo o período contratual.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Poderá ser necessário avaliar a necessidade de adaptações no imóvel após a seleção do mesmo, quanto a divisórias, instalação de pontos de energia elétrica e internet, climatização, etc.

10.2. A princípio, o transporte e a montagem dos ambientes de trabalho no novo imóvel ficará a cargo da própria Unidade.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A locação de imóvel para instalação da sede da Unidade Técnica Local de Santarém possui alinhamento com o Plano Anual de Contratações - PCA 2026 (<https://pncp.gov.br/app/pca/00059311000126/2026/37>) da Coordenação Regional do Tapajós:

I - ID PCA no PNCP: 00059311000126-0-000037/2026

II - Data da publicação no PCA: 14/11/2025

III - Id do item no PCA: 5

IV - Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

V - Identificador da Futura Contratação: 194012/000003/2026

12. Uso compartilhado de imóvel

12.1. Conforme exigido pelo art. 5º, II, c/c §2º, I e II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, foi analisada a possibilidade de compartilhamento de áreas com outros órgãos públicos federais no município de Santarém/PA (Documentos SEI 8216939, 8217839, 8219009, 8219443, 8219870). Após essa análise, constatou-se a inviabilidade de compartilhamento de imóvel pelos seguintes motivos:

12.1.1. Não existem outros órgãos públicos federais com sede no município que poderiam compartilhar espaço físico com a Unidade Técnica Local da FUNAI.

12.2. Dessa forma, não há condições materiais ou logísticas que viabilizem o compartilhamento de imóvel com outros órgãos públicos na localidade, sendo imprescindível a locação de um espaço exclusivo para o funcionamento da UTL da FUNAI, garantindo a continuidade de suas atividades essenciais de assistência às comunidades indígenas da região.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. Os benefícios previstos incluem a disponibilização de condições dignas de trabalho para os servidores e colaboradores que já atuam na UTL em Santarém e proporcionar atendimento acessível às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, além de reduzir os riscos apontados pelo MPF.

13.2. A escolha por imóvel localizado nas proximidades dos portos de Santarém reduz custos de deslocamentos tanto para as comunidades assistidas quanto para a própria administração quando da realização das suas missões institucionais.

14. Providências a serem Adotadas

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

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. 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.

15.2. 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.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1. Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária para atendimento às demandas da Unidade Técnica Local de Santarém, subordinada à Coordenação Regional do Tapajós, no município de Santarém/PA.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida, obedecidas as formalidades legais.

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](#).

HANS AMANCIO CAETANO KABA MUNDURUKU

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 11/05/2026 às 15:47:21.