

COORDENAÇÃO REGIONAL DE SUPORTE SÃO LUÍS

Estudo Técnico Preliminar 11/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 08620.003332/2026-06

2. Descrição da necessidade

2.1 O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade demonstrar a necessidade e avaliar a viabilidade da contratação de imóvel urbano no município de Santarém/PA para instalação e funcionamento da Coordenação da Frente de Proteção Etnoambiental Cuminapanema (CFPE-CPM) e, conforme a alternativa que se mostrar mais vantajosa, para atendimento conjunto ou individualizado da futura Coordenação Regional do Baixo Tapajós e Amazonas (CR-BTPJAM).

2.2 A prospecção de mercado deverá contemplar três configurações: I – imóvel destinado exclusivamente à CFPE-CPM; II – imóvel destinado exclusivamente à CR-BTPJAM; e III – imóvel que comporte conjuntamente as duas unidades. A solução será definida após análise das propostas, considerando adequação funcional, viabilidade operacional, custos de ocupação, eventuais adaptações e economicidade, sem antecipação da escolha.

2.3 A CFPE-CPM encontra-se sem escritório/sede funcional após o encerramento da locação do imóvel situado à Rua 24 de Outubro, nº 1854, bairro Aldeia, Santarém/PA. A decisão decorreu de ocorrências reiteradas de furtos e arrombamentos registradas em 2025, detalhadas no Processo SEI nº 08748.000112/2025-03, com adoção das providências legais e administrativas cabíveis. A ausência de sede compromete a rotina administrativa, a segurança patrimonial e a logística das ações desenvolvidas.

2.4 Paralelamente, deve ser considerada a necessidade de instalação da CR-BTPJAM, diante do risco de a nova unidade permanecer sem sede, das dificuldades de prospecção imobiliária e das limitações orçamentárias apontadas pela área competente. A futura unidade deverá desempenhar atividades de gestão administrativa, articulação institucional, gestão patrimonial e contratual, acompanhamento de ações finalísticas e apoio às unidades descentralizadas sob sua jurisdição, além de atendimento a indígenas, lideranças, representantes comunitários, órgãos públicos e parceiros institucionais.

2.5 As informações preliminares indicam que a antiga Unidade Técnica Local de Santarém contava com 6 servidores e 1 colaborador administrativo em exercício presencial. Para a implantação da CR-BTPJAM, estima-se a necessidade de aproximadamente 13 postos de trabalho. Considera-se, preliminarmente, área de 91 m² a 117 m² para escritório e de 26 m² a 39 m² para áreas de apoio, sem prejuízo da validação do layout e do programa de necessidades.

2.6 O compartilhamento de imóvel poderá racionalizar despesas continuadas, tais como locação, vigilância, limpeza, conectividade e manutenção predial. Essa possibilidade, contudo, deverá preservar a autonomia funcional, a segurança patrimonial, a confidencialidade e o controle de acesso, especialmente quanto aos ambientes e materiais operacionais da CFPE-CPM.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
COORDENAÇÃO DE FRENTE DE PROTEÇÃO ETNOAMBIENTAL -	

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Requisitos gerais do imóvel

4.1.1 O imóvel a ser locado deverá estar situado no município de Santarém/PA, em localização compatível com as atividades institucionais da Fundação Nacional dos Povos Indígenas – FUNAI, e apresentar condições adequadas de conservação, segurança, acessibilidade, salubridade, funcionalidade e infraestrutura, de modo a atender às necessidades administrativas, técnicas, operacionais e logísticas da Coordenação da Frente de Proteção Etnoambiental Cuminapanema (CFPE-CPM) e/ou da Coordenação Regional Baixo Tapajós e Amazonas (CR-BTPJAM), conforme a configuração identificada na prospecção de mercado.

4.1.2 A edificação deverá dispor de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições regulares de funcionamento, iluminação e ventilação adequadas, conectividade e possibilidade de instalação dos equipamentos necessários às atividades administrativas e operacionais. O layout deverá permitir a organização dos ambientes previstos neste capítulo, com circulação segura e funcional.

4.1.3 O imóvel deverá atender às normas técnicas e legais aplicáveis, inclusive às exigências pertinentes de acessibilidade e segurança contra incêndio, observadas as características da edificação e as obrigações legalmente exigíveis. Eventuais adaptações poderão ser admitidas quando tecnicamente viáveis, compatíveis com a necessidade administrativa e economicamente justificáveis, devendo seus custos e responsabilidades ser avaliados antes da contratação.

4.1.4 Os requisitos de áreas e ambientes deverão ser considerados em conjunto com o dimensionamento preliminar constante do capítulo 7. As metragens servem para orientar a prospecção e a avaliação técnica, não dispensando a verificação da funcionalidade do layout, das condições de uso e da adequação efetiva do imóvel.

4.2 Imóvel destinado exclusivamente à CFPE-CPM

4.2.1 O imóvel destinado exclusivamente à CFPE-CPM deverá permitir o desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas, operacionais e logísticas da unidade, considerando a abrangência territorial de sua atuação e as especificidades relacionadas à proteção de Povos Indígenas Isolados (PII) e de Recente Contato (PIRC).

4.2.2 Ambientes internos. O imóvel deverá contemplar, no mínimo, os seguintes espaços, organizados de modo compatível com as atividades da unidade:

4.2.2.1 Sala destinada à Coordenação da CFPE-CPM.

4.2.2.2 Sala de reuniões com capacidade para aproximadamente 15 (quinze) participantes.

4.2.2.3 Ambiente de escritório compartilhado para acomodação da equipe de servidores.

4.2.2.4 Sala destinada ao Fundo de Artesanato, para armazenamento, exposição e comercialização de artesanato do povo Zo'é.

4.2.2.5 Três salas destinadas, respectivamente, às atividades de Qualificação e Localização, Recente Contato e Proteção Etnoambiental.

4.2.2.6 Ambiente fechado destinado ao almoxarifado e ao arquivo administrativo.

4.2.2.7 Depósito específico para equipamentos e materiais utilizados nas atividades de campo, incluindo motores, rádios, equipamentos de proteção individual (EPIs), ferramentas e demais insumos operacionais.

4.2.2.8 No mínimo, dois banheiros de uso social, em condições adequadas de utilização e distribuição.

4.2.2.9 Copa ou espaço de apoio para preparo e consumo de refeições.

4.2.3 O almoxarifado/arquivo administrativo e o depósito operacional deverão constituir ambientes distintos, de modo a permitir a separação e a organização dos documentos e materiais administrativos em relação aos equipamentos e insumos utilizados nas atividades de campo. O depósito operacional deverá oferecer condições compatíveis com a guarda, a conservação e o controle de acesso aos materiais armazenados.

4.2.4 Áreas externas. O imóvel deverá dispor de espaço para duas vagas de garagem, preferencialmente cobertas, além de área que permita operações de carga e descarga de materiais e equipamentos. A disposição deverá favorecer o acesso e a movimentação dos veículos e materiais utilizados nas atividades institucionais, sem comprometer a circulação e a segurança.

4.3 Imóvel destinado exclusivamente à CR-BTPJAM

4.3.1 O imóvel destinado exclusivamente à CR-BTPJAM deverá atender às necessidades administrativas, de atendimento ao público e de apoio operacional da unidade, com layout que permita a acomodação estimada de 13 (treze) postos de trabalho e o atendimento adequado aos usuários externos.

4.3.2 Ambientes internos. O imóvel deverá contemplar, no mínimo:

4.3.2.1 Quatro salas destinadas aos serviços e às equipes da Coordenação Regional.

4.3.2.2 Uma sala para o gabinete da Coordenação.

4.3.2.3 Ambiente destinado à recepção e ao atendimento institucional.

4.3.2.4 Uma sala de reuniões.

4.3.2.5 No mínimo, dois banheiros acessíveis ou passíveis de adaptação para atendimento às normas de acessibilidade aplicáveis.

4.3.2.6 Almoxarifado e/ou depósito para guarda de materiais, equipamentos e bens patrimoniais, além de espaço para arquivo e materiais administrativos, conforme a necessidade identificada.

4.3.2.7 Copa ou cozinha para apoio aos servidores.

4.3.3 É desejável a existência de espaço para armazenamento de cestas básicas, materiais utilizados nas atividades de campo e outros insumos institucionais. Esse espaço poderá ser compartilhado com outros ambientes de armazenamento, desde que a disposição física seja compatível e sejam preservadas a organização, a segurança, a conservação e o controle de acesso aos materiais.

4.3.4 Áreas externas. O imóvel deverá dispor de espaço para estacionamento de duas caminhonetes, preferencialmente em vagas cobertas, e área adequada para a guarda de duas voadeiras, considerando as dimensões das embarcações utilizadas pela unidade. Os espaços deverão permitir acesso, movimentação e armazenamento seguro dos veículos e embarcações, sem comprometer a circulação e a segurança do imóvel.

4.4 Imóvel destinado conjuntamente à CFPE-CPM e à CR-BTPJAM

4.4.1 Na hipótese de prospecção de imóvel para instalação conjunta das duas unidades, a edificação deverá atender às necessidades de ambas, contemplando os ambientes de uso exclusivo e os espaços de apoio passíveis de compartilhamento, desde que essa organização seja tecnicamente viável e não prejudique a execução das atividades institucionais.

4.4.2 Ambientes de uso exclusivo. Deverão ser preservados como exclusivos, especialmente:

4.4.2.1 A sala da Coordenação da CFPE-CPM e o gabinete da Coordenação da CR-BTPJAM.

4.4.2.2 As três salas destinadas às atividades de Qualificação e Localização, Recente Contato e Proteção Etnoambiental da CFPE-CPM.

4.4.2.3 A sala do Fundo de Artesanato da CFPE-CPM.

4.4.2.4 As quatro salas destinadas aos serviços e às equipes da CR-BTPJAM.

4.4.2.5 Os ambientes de armazenamento que, em razão da natureza dos materiais, da necessidade de controle de acesso ou das condições de segurança, devam permanecer separados.

4.4.3 O almoxarifado/arquivo administrativo e o depósito operacional da CFPE-CPM deverão permanecer separados entre si, para assegurar a organização dos documentos e materiais administrativos e o controle de acesso aos equipamentos e insumos utilizados nas atividades de campo. A possibilidade de compartilhamento do almoxarifado ou depósito da CR-BTPJAM com outros espaços deverá ser avaliada conforme a compatibilidade dos materiais armazenados, a segurança e a necessidade de acesso de cada unidade.

4.4.4 Ambientes passíveis de compartilhamento. Poderão ser compartilhados, desde que suficientes e funcionalmente adequados à demanda conjunta:

4.4.4.1 Sala de reuniões, desde que comporte o quantitativo de participantes previsto e permita o agendamento e a utilização pelas duas unidades.

4.4.4.2 Copa ou cozinha.

4.4.4.3 Banheiros, desde que em quantidade suficiente, acessíveis ou passíveis de adaptação e adequadamente distribuídos.

4.4.4.4 Áreas de circulação e demais espaços comuns de apoio.

4.4.4.5 Espaços de armazenamento de materiais e insumos, quando a natureza dos itens e as condições de segurança permitirem a utilização conjunta, com identificação e organização dos materiais de cada unidade.

4.4.4.6 Vagas de garagem e áreas externas de apoio, desde que comportem os veículos, as embarcações e as operações logísticas de ambas as unidades.

4.4.5 O compartilhamento não deverá ser adotado quando comprometer o controle de acesso, a segurança, a conservação dos materiais, a organização documental ou a autonomia operacional das unidades. A viabilidade deverá ser avaliada de acordo com a disposição física do imóvel e as características das atividades desenvolvidas.

4.4.6 Áreas externas. O imóvel deverá dispor de área compatível com as necessidades das duas unidades, contemplando o estacionamento das caminhonetes, o espaço para guarda das duas voadeiras da CR-BTPJAM e as operações de carga e descarga de materiais e equipamentos da CFPE-CPM. O compartilhamento será admitido quando a configuração do imóvel permitir o atendimento simultâneo ou organizado das demandas, preservando as condições de segurança, acesso e circulação.

4.5 Condições de avaliação e aceitação dos imóveis

4.5.1 A avaliação dos imóveis apresentados no chamamento público deverá verificar o atendimento aos ambientes e às áreas externas exigidos para cada configuração, as condições de conservação e funcionamento, a segurança, a acessibilidade, a infraestrutura disponível e a compatibilidade do layout com as atividades institucionais.

4.5.2 A existência de adaptações necessárias deverá ser identificada e avaliada quanto à viabilidade técnica, aos custos, ao prazo de execução e à definição das responsabilidades, sem presumir que o imóvel será aceito sem vistoria ou avaliação específica.

4.5.3 Para a configuração compartilhada, a análise deverá demonstrar que os espaços exclusivos permanecem adequados e que os ambientes comuns atendem às duas unidades sem prejudicar o controle de acesso, a segurança patrimonial, a guarda de documentos e materiais ou a autonomia operacional.

4.5.4 As áreas externas destinadas a veículos, embarcações e carga e descarga deverão ser verificadas separadamente da área construída interna, observando-se a disponibilidade, as dimensões, as condições de acesso e a segurança. A definição final da solução dependerá da análise técnica e econômica das propostas e da demonstração de atendimento aos requisitos estabelecidos.

5. Levantamento de Mercado

5.1. No que se refere às alternativas de utilização ou adaptação de imóveis públicos existentes, registra-se que já foi obtida declaração da Superintendência do Patrimônio da União (SPU) quanto à indisponibilidade de imóveis da União aptos a atender à necessidade no município de Santarém/PA.

5.2. Ademais, foram realizadas tratativas junto a órgãos da Administração Pública Federal com vistas à identificação de imóveis disponíveis ou à possibilidade de compartilhamento de espaços institucionais, tendo sido recebidas manifestações desfavoráveis do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Pará (IFPA), do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) e da Universidade Federal do Oeste do Pará (UFOPA), conforme documentação constante dos autos. Nesse contexto, não se identificou alternativa viável de utilização, adaptação ou compartilhamento de imóvel público existente que atenda às necessidades identificadas.

5.3. Tal conclusão deve considerar, ainda, a possibilidade de instalação conjunta da CFPE-CPM e da CR-BTPJAM, hipótese que demanda espaço físico compatível com as necessidades administrativas, operacionais e logísticas de ambas as unidades, cuja complexidade de atuação e especificidades funcionais exigem condições adequadas de segurança, organização e autonomia operacional.

5.4. A ausência de sede própria vem impondo severas limitações ao desempenho das atividades institucionais da CFPE-CPM, bem como para instalação e início das operações da CR-BTPJAM afetando a organização administrativa, a guarda de materiais e equipamentos, a logística operacional e a articulação das ações de campo. Essa situação assume especial relevância diante da abrangência territorial de sua atuação, que compreende **extensas regiões dos estados do Pará, do Amapá, do Amazonas e de Roraima**. Assim, a disponibilidade de estrutura física adequada no município de Santarém/PA mostra-se essencial ao suporte das atividades institucionais da Fundação, não tendo sido identificadas, até o momento, alternativas de utilização ou compartilhamento de imóveis públicos com outros órgãos, de modo a viabilizar capacidade de atender satisfatoriamente às necessidades apresentadas, razão pela qual se justifica o prosseguimento da análise de soluções de locação de imóvel privado, contemplando as possibilidades de atendimento individualizado ou conjunto das duas unidades.

5.5. Para justificar a escolha do modelo de locação de imóveis pela Administração Pública, conforme o artigo 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, é essencial analisar as vantagens e a viabilidade jurídica e econômica dessa opção em comparação com a aquisição ou a continuidade do uso de imóveis já pertencentes à Administração:

5.5.1. Vantagens da Locação:

- Flexibilidade e Adaptação às Necessidades: A locação permite que a Administração ajuste rapidamente suas instalações conforme as demandas, sem os compromissos de longo prazo associados à compra de imóveis.
- Eficiência Orçamentária: Ao optar pela locação, é possível distribuir os gastos ao longo do período contratual, facilitando o planejamento financeiro e evitando investimentos iniciais elevados.
- Isenção de Custos de Manutenção e Valorização: Com a locação, a responsabilidade pela manutenção e eventuais valorizações do imóvel recai sobre o proprietário, liberando a Administração de encargos adicionais.

5.5.2. Viabilidade Jurídica:

- Conformidade com a Legislação Vigente: a locação de imóveis pela Administração Pública é regulamentada pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que estabelece procedimentos claros para a seleção de imóveis, garantindo transparência e legalidade nos processos licitatórios.
- Exceções Legais à Licitação: A nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) prevê, em seu artigo 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta, sem licitação, para a aquisição ou locação de imóvel cujas características e localização justifiquem a escolha, desde que devidamente comprovadas as condições que tornam inviável a competição.

5.5.3. Viabilidade Econômica:

- **Análise de Custo-Benefício:** A locação pode apresentar vantagens econômicas quando os custos de aquisição, manutenção e valorização de um imóvel próprio superarem os gastos com aluguel, especialmente em cenários de necessidade temporária ou mudanças frequentes de localização.
- **Aproveitamento de Recursos para Prioridades:** Ao optar pela locação, a Administração pode direcionar recursos financeiros para outras áreas prioritárias, evitando o imobilismo de capital em bens imóveis.

5.6. Em síntese, a escolha pela locação de imóveis pela Administração Pública, quando alinhada às diretrizes legais e baseada em análises criteriosas de viabilidade jurídica e econômica, oferece flexibilidade, eficiência financeira e conformidade normativa, atendendo de forma eficaz às necessidades institucionais. Dessa forma, conforme estabelecidos pelo Art. 3º da IN SEGES/ME Nº 103/2022, existem 3 modelos que os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis:

5.6.1. locação tradicional:

- Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, caso haja necessidade, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pelo locatário, as adequações requeridas para atender às necessidades da sede.

5.6.2. locação com facilities:

- Consiste na disponibilização do imóvel conjuntamente com serviços necessários à sua operação, manutenção e funcionamento, possibilitando a concentração dessas atividades em uma única contratação.

5.6.3. locação built to suit - BTS:

- Retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar /servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário, sendo especialmente aplicável quando as características da necessidade não são adequadamente atendidas pelos imóveis disponíveis no mercado e demandam investimentos específicos e de maior vulto.

5.7. Para subsidiar a pesquisa de preços e a avaliação das alternativas disponíveis, foi realizado levantamento do mercado imobiliário, considerando aspectos como localização, características construtivas, área disponível, estado de conservação, condições de manutenção e valores de locação praticados na região. Conforme a necessidade identificada no processo, busca-se imóvel em condições de pronta utilização, de modo a evitar investimentos substanciais em construção, reforma ou adaptação antes do início das atividades institucionais, ressalvadas as adequações pontuais que se revelem necessárias e tecnicamente viáveis.

5.8. A análise das soluções disponíveis no mercado considerou diferentes modalidades de atendimento da necessidade administrativa, entre elas a locação tradicional, a locação associada a serviços de *facilities* e a modalidade *built to suit* (BTS). A locação tradicional consiste na disponibilização do espaço físico para utilização pela Administração, com definição contratual das responsabilidades relativas à conservação, à manutenção e às eventuais adaptações do imóvel. Essa modalidade permite avaliar diferentes imóveis disponíveis no mercado local e selecionar aquele que apresente compatibilidade com as necessidades institucionais, sem incorporar necessariamente serviços acessórios que não sejam indispensáveis ao objeto.

5.9. A contratação com serviços de *facilities*, por sua vez, pode envolver a disponibilização do imóvel associada à execução de serviços destinados à sua operação e manutenção. Já a modalidade *built to suit* pressupõe, em regra, a construção ou a realização de reforma substancial e personalizada para atendimento das necessidades do futuro ocupante, podendo demandar investimentos específicos e maior complexidade contratual.

5.10. No caso em análise, não foram identificados, até o momento, elementos que demonstrem a necessidade de construção sob medida ou de contratação integrada de serviços de operação e manutenção que justifiquem os custos e a complexidade adicionais potencialmente associados às modalidades *built to suit* ou *facilities*. A locação tradicional apresenta maior flexibilidade para a comparação de imóveis disponíveis, possibilita a contratação de área compatível com a necessidade efetiva de cada unidade e permite avaliar separadamente os custos de aluguel, ocupação e eventuais adaptações. Assim, mostra-se adequada como solução a ser prospectada, sem prejuízo da análise das condições concretas dos imóveis que venham a ser apresentados.

5.11. Parâmetro de preços adotado

5.11.1. Conforme os dados da pesquisa de preços constantes dos autos, o valor médio apurado para a locação foi de R\$ 37,47/m², enquanto a mediana correspondeu a R\$ 32,94/m².

5.11.2. Para fins de estimativa preliminar dos custos, adotou-se a **mediana de R\$ 32,94/m²**, por representar o valor central da série de preços e reduzir a influência de observações extremas, a exemplo dos valores de R\$ 63,49/m² e R\$ 20,09/m² identificados na pesquisa. A utilização desse parâmetro busca proporcionar uma referência mais robusta para o planejamento orçamentário, sem substituir a avaliação dos preços efetivamente ofertados e das condições específicas dos imóveis que venham a ser identificados.

5.11.3. A aplicação do valor mediano às áreas estimadas para cada configuração permite estabelecer referências preliminares de custo mensal e anual, conforme apresentado a seguir. Os valores possuem caráter estimativo e deverão ser confrontados com as propostas obtidas no chamamento público, considerando a adequação técnica e funcional de cada imóvel.

5.12. Estimativa de custos para imóvel exclusivo da CFPE-CPM

5.12.1. Para a configuração destinada exclusivamente à Coordenação da Frente de Proteção Etnoambiental Cuminapanema (CFPE-CPM), considera-se, nesta etapa, a faixa de área construída de 430 m² a 500 m², conforme o dimensionamento técnico preliminar.

Área construída estimada	Valor de referência por m²	Custo mensal estimado	Custo anual estimado
430 m² — limite mínimo	R\$ 32,94	R\$ 14.164,20	R\$ 169.970,40
500 m² — limite máximo	R\$ 32,94	R\$ 16.470,00	R\$ 197.640,00

5.12.2. Para fins de planejamento orçamentário preliminar, adotou-se como referência o ponto médio da faixa de área construída, correspondente a 465 m². Aplicando-se a mediana de R\$ 32,94/m², obtém-se o custo mensal estimado de **R\$ 15.317,10**, equivalente a **R\$ 183.805,20 por ano**.

5.12.3. Esse valor constitui uma referência para a prospecção de imóveis destinados exclusivamente à CFPE-CPM, sem representar preço previamente definido para a contratação. A estimativa deverá ser confrontada com a área efetivamente oferecida, a adequação dos ambientes às necessidades da unidade, as condições de conservação e funcionamento e os demais custos associados à ocupação.

5.13. Estimativa de custos para imóvel exclusivo da CR-BTPJAM

5.13.1. Para a configuração destinada exclusivamente à Coordenação Regional Baixo Tapajós e Amazonas (CR-BTPJAM), considera-se, conforme o dimensionamento técnico preliminar, uma área construída estimada de 190 m², destinada ao atendimento das necessidades administrativas e operacionais da unidade.

Área construída estimada	Valor de referência por m²	Custo mensal estimado	Custo anual estimado
190 m²	R\$ 32,94	R\$ 6.258,60	R\$ 75.103,20

5.13.2. A estimativa resulta em custo mensal de **R\$ 6.258,60**, equivalente a **R\$ 75.103,20 por ano**. Por se tratar, nesta etapa, de uma estimativa baseada em área de referência, o valor deverá ser revisto caso a prospecção identifique a necessidade de área maior ou menor para atendimento adequado das atividades da CR-BTPJAM.

5.13.3. A avaliação dos imóveis deverá considerar não apenas a área interna, mas também a disponibilidade e a adequação dos espaços necessários à guarda das embarcações, ao estacionamento dos veículos e às operações de apoio logístico, observando-se a compatibilidade entre a estrutura oferecida e os requisitos definidos neste Estudo Técnico Preliminar.

5.14. Estimativa de custos para imóvel compartilhado pela CFPE-CPM e pela CR-BTPJAM

5.14.1. Para a configuração de ocupação conjunta, considera-se a faixa preliminar de área construída de 500 m² a 510 m². Esse cenário deverá comportar os ambientes exclusivos de cada unidade e os espaços passíveis de

compartilhamento, desde que a utilização comum não comprometa a segurança, o controle de acesso, a organização documental, a guarda de materiais e equipamentos ou a autonomia operacional das equipes.

Área construída estimada	Valor de referência por m²	Custo mensal estimado	Custo anual estimado
500 m² — limite mínimo	R\$ 32,94	R\$ 16.470,00	R\$ 197.640,00
510 m² — limite máximo	R\$ 32,94	R\$ 16.799,40	R\$ 201.592,80

5.14.2. Para fins de planejamento orçamentário preliminar, considera-se o ponto médio da faixa, correspondente a 505 m². Aplicando-se a mediana de R\$ 32,94/m², obtém-se o custo mensal estimado de **R\$ 16.634,70**, equivalente a **R\$ 199.616,40 por ano**.

5.14.3. A estimativa deverá ser avaliada em conjunto com a viabilidade operacional do compartilhamento. A eventual economia decorrente do uso comum de salas de reunião, copa, banheiros, circulação e outras áreas de apoio deverá ser ponderada em relação à necessidade de preservar ambientes exclusivos e de dispor de áreas externas compatíveis com o estacionamento dos veículos, a guarda das duas voadeiras da CR-BTPJAM e as operações de carga e descarga de equipamentos e materiais da CFPE-CPM.

5.14.4. Ressalta-se que a metragem estimada para a configuração conjunta constitui referência para a prospecção, não devendo ser interpretada como garantia de que qualquer imóvel com área equivalente atenderá às necessidades das duas unidades. A adequação dependerá da distribuição interna dos ambientes, das condições de acesso e segurança, da possibilidade de compartilhamento e da disponibilidade de áreas externas apropriadas.

5.15. Síntese comparativa das estimativas

5.15.1. Para facilitar a análise comparativa das alternativas, apresentam-se os valores centrais de referência para cada configuração, calculados a partir da mediana de R\$ 32,94/m² e das áreas consideradas no dimensionamento preliminar.

Configuração	Área de referência	Custo mensal estimado	Custo anual estimado
Imóvel exclusivo da CFPE-CPM	465 m²	R\$ 15.317,10	R\$ 183.805,20
Imóvel exclusivo da CR-BTPJAM	190 m²	R\$ 6.258,60	R\$ 75.103,20
Imóvel compartilhado	505 m²	R\$ 16.634,70	R\$ 199.616,40

5.15.2. Os valores apresentados servem exclusivamente como parâmetros iniciais para o planejamento e a comparação das alternativas. A comparação definitiva deverá considerar a necessidade de contratação de um ou de dois imóveis, a adequação das áreas internas e externas, a distribuição dos ambientes, as condições de conservação, os custos de eventuais adaptações e os demais encargos que possam integrar a ocupação, evitando-se concluir pela maior vantagem de uma alternativa apenas com base no valor nominal do aluguel.

5.16. Conclusão do levantamento de mercado

5.16.1. Diante das alternativas analisadas, das necessidades administrativas, institucionais e operacionais das unidades envolvidas e das características do mercado imobiliário local, conclui-se pela adequação da locação tradicional de imóvel como solução a ser prospectada. Essa modalidade permite avaliar imóveis disponíveis no mercado e comparar diferentes configurações de atendimento, com flexibilidade para selecionar a alternativa que melhor concilie adequação técnica, viabilidade operacional e economicidade.

5.15.2. A prospecção deverá contemplar três configurações possíveis: I — imóvel destinado exclusivamente à CFPE-CPM; II — imóvel destinado exclusivamente à CR-BTPJAM; e III — imóvel que comporte conjuntamente as duas unidades. Em cada hipótese, deverão ser observados os requisitos gerais e específicos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, inclusive quanto ao dimensionamento dos ambientes, às condições de segurança e acessibilidade, à infraestrutura, à conservação e à disponibilidade de áreas externas adequadas às atividades operacionais.

5.16.3. As propostas recebidas deverão ser avaliadas de forma comparativa, considerando a adequação técnica e funcional dos imóveis, a viabilidade de eventuais adaptações, os custos de locação e ocupação e as condições de

funcionamento das unidades. Os resultados da prospecção subsidiarão a definição da solução mais vantajosa para a Administração, sem antecipar a decisão quanto à configuração imobiliária a ser adotada e sem prejuízo das deliberações administrativas pertinentes.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução consiste na locação tradicional de imóvel urbano no município de Santarém/PA, destinado ao atendimento das necessidades administrativas, operacionais e logísticas da Coordenação da Frente de Proteção Etnoambiental Cuminapanema (CFPE-CPM) e da Coordenação Regional Baixo Tapajós e Amazonas (CR-BTPJAM), considerando a possibilidade de atendimento individualizado ou conjunto das unidades. Para identificar as alternativas disponíveis no mercado imobiliário local, será realizado chamamento público, contemplando três configurações: I – imóvel destinado exclusivamente à CFPE-CPM; II – imóvel destinado exclusivamente à CR-BTPJAM; e III – imóvel que comporte conjuntamente as duas unidades.

6.2. A solução deverá proporcionar instalações adequadas ao desenvolvimento das atividades institucionais, incluindo ambientes administrativos e de atendimento, salas para atividades técnicas e reuniões, espaços de apoio, áreas para armazenamento de documentos, materiais e equipamentos, além de infraestrutura externa compatível com as necessidades de veículos, embarcações e operações logísticas, conforme os requisitos específicos de cada unidade. Na hipótese de ocupação conjunta, deverão ser avaliadas as possibilidades de compartilhamento de ambientes e infraestrutura, preservando-se os espaços que, em razão da natureza das atividades, do controle de acesso ou da necessidade de separação dos materiais, devam permanecer exclusivos.

6.3. A definição da configuração a ser adotada dependerá da análise das propostas obtidas no chamamento público, considerando a adequação dos imóveis aos requisitos estabelecidos, o dimensionamento dos ambientes, as condições de conservação e funcionamento, a necessidade e a viabilidade de adaptações, os custos de locação e ocupação e a economicidade da solução. A análise deverá contemplar, ainda, a viabilidade operacional de cada alternativa e a compatibilidade entre a estrutura oferecida e as atribuições institucionais das unidades.

6.4. A contratação compreenderá a disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, observadas as obrigações contratuais relativas à conservação, à manutenção e às eventuais adaptações necessárias, conforme a distribuição de responsabilidades definida no instrumento contratual. Dessa forma, a solução busca assegurar condições apropriadas para o funcionamento das unidades em Santarém/PA, contribuindo para a organização administrativa, o suporte às atividades de campo e a continuidade das ações institucionais da FUNAI, com seleção da alternativa mais vantajosa para a Administração a partir dos resultados da prospecção de mercado e da análise técnica e econômica correspondente.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Para estimar a área necessária à locação, foram considerados três cenários alternativos. As metragens são parâmetros preliminares para orientar a prospecção e não constituem limites rígidos de exclusão. A avaliação deverá verificar o atendimento ao programa de necessidades, a disposição arquitetônica, a acessibilidade, a circulação e a viabilidade de adaptação.

7.2. Alternativa 1 – Imóvel exclusivo para a CFPE-CPM

7.2.1 Mantém-se como referência aproximada a área construída de 420 m², conforme o dimensionamento específico da CFPE-CPM registrado no ETP. O relatório técnico específico deverá ser conferido para compatibilizar essa referência com a faixa de 430 m² a 500 m² mencionada no capítulo 5.

Item	Ambiente	Quantidade	Área estimada
1	Sala da Coordenação	1	20 m²

2	Sala de reuniões	1	38 m ²
3	Sala de apoio às equipes em missão	1	32 m ²
4	Sala SLC	1	25 m ²
5	Sala SEPROTE	1	20 m ²
6	Sala SRC	1	20 m ²
7	Sala SEAD	1	15 m ²
8	Copa/cozinha	1	15 m ²
9	Banheiros de uso social	2	10 m ² no total
10	Espaço social/convivência	1	20 m ²
11	Depósito de equipamentos e materiais operacionais	1	60 m ²
12	Almoxarifado e arquivo administrativo	1	30 m ²
13	Espaço para o Fundo de Artesanato Zo'é (FAZ)	1	20 m ²
14	Subtotal dos ambientes discriminados		325 m ²
15	Circulação, áreas técnicas e espaços complementares	—	Incluídos na estimativa global
16	Área construída total de referência		Aproximadamente 420 m ²

7.2.2 Deverão ser consideradas duas vagas para viaturas oficiais, preferencialmente cobertas, e área de carga e descarga. A adequação final dependerá da verificação do layout, da segurança patrimonial, da acessibilidade e da infraestrutura de comunicação.

7.3. Alternativa 2 – Imóvel exclusivo para a CR-BTPJAM

7.3.1 Considerando a estimativa de aproximadamente 13 postos de trabalho presenciais, a necessidade de atendimento institucional, reunião, armazenamento e áreas de apoio, adota-se como referência preliminar área construída de aproximadamente 190 m², admitindo-se na prospecção imóveis na faixa aproximada de 180 m² a 200 m², desde que atendam integralmente ao programa de necessidades.

--	--	--	--

Item	Ambiente	Quantidade	Área estimada
1	Salas para equipes e atividades técnicas	4	68 m² (17 m² cada)
2	Gabinete da Coordenação	1	12 m²
3	Recepção e atendimento institucional	1	14 m²
4	Sala de reuniões	1	16 m²
5	Banheiros, incluindo unidades acessíveis ou adaptáveis	2	12 m² no total
6	Almoxarifado e depósito de materiais/equipamentos	1 conjunto	15 m²
7	Arquivo e materiais administrativos	1	5 m²
8	Copa/cozinha	1	12 m²
9	Subtotal dos ambientes discriminados		154 m²
10	Circulação, áreas técnicas e espaços complementares	—	36 m²
11	Área construída total de referência		Aproximadamente 190 m²

7.3.2 A área proposta é estimativa de planejamento, não parâmetro normativo obrigatório. O layout deverá demonstrar a acomodação dos postos de trabalho e o atendimento adequado aos usuários. Os 12 m² destinados aos banheiros constituem reserva preliminar e deverão ser validados por avaliação técnica quanto à acessibilidade, dimensões e instalações.

7.3.3 Na área externa, deverão ser previstos espaços para duas caminhonetes e para guarda de duas voadeiras, com comprimento estimado entre 5 m e 7,5 m cada, além de acesso para carga e descarga. Essas áreas externas não integram a área construída indicada.

7.4. Alternativa 3 – Imóvel compartilhado pela CFPE-CPM e pela CR-BTPJAM

7.4.1 Para a ocupação conjunta, preservam-se os ambientes exclusivos necessários à CFPE-CPM e à CR-BTPJAM e prevê-se o compartilhamento da sala de reuniões, da copa/cozinha e dos banheiros. A área construída total de referência será de 500 m² a 510 m², condicionada à comprovação de que a distribuição dos ambientes, a circulação e as áreas técnicas são suficientes.

Item	Ambiente	Quantidade	Área estimada
AMBIENTES EXCLUSIVOS DA CFPE-CPM			

1	Sala da Coordenação	1	20 m²
2	Sala de apoio às equipes em missão (pré/pós-missão)	1	32 m²
3	Sala do SLC	1	25 m²
4	Sala do SEPROTE	1	20 m²
5	Sala do SRC	1	20 m²
6	Sala do SEAD	1	15 m²
7	Espaço social/convivência	1	20 m²
8	Depósito de equipamentos e materiais operacionais	1	60 m²
9	Almoxarifado e arquivo administrativo	1	30 m²
10	Espaço para o Fundo de Artesanato Zo'é (FAZ)	1	20 m²
Subtotal dos ambientes exclusivos da CFPE-CPM			262 m²
AMBIENTES EXCLUSIVOS DA CR-BTPJAM			
11	Salas para equipes e atividades técnicas	4	68 m² (17 m² cada)
12	Gabinete da Coordenação	1	12 m²
13	Recepção e atendimento institucional	1	14 m²
14	Depósito para materiais e equipamentos	1	15 m²
15	Arquivo e materiais administrativos	1	5 m²
Subtotal dos ambientes exclusivos da CR-BTPJAM			114 m²
AMBIENTES DE USO COMPARTILHADO			
16	Sala de reuniões	1	38 m²

17	Copa/cozinha	1	15 m ²
18	Banheiros comuns, incluindo unidades acessíveis ou adaptáveis	2	12 m ² no total
Subtotal dos ambientes compartilhados			65 m ²
Subtotal geral dos ambientes discriminados			441 m ²
Circulação, áreas técnicas e espaços complementares			59 a 69 m ²
Área construída total de referência			500 a 510 m²

7.4.2 A memória de cálculo considera 262 m² de ambientes exclusivos da CFPE-CPM, 114 m² de ambientes exclusivos da CR-BTPJAM e 65 m² de ambientes compartilhados, totalizando 441 m² de ambientes discriminados. Para alcançar a área global de 500 m² a 510 m², reservam-se 59 m² a 69 m² para circulação, áreas técnicas e espaços complementares.

7.4.3 A área de 12 m² para dois banheiros é uma previsão preliminar e deverá ser confirmada no projeto/layout do imóvel, considerando acessibilidade, quantidade de usuários, instalações e normas aplicáveis. Caso a avaliação técnica demonstre insuficiência, deverá ser revista a distribuição das demais áreas ou justificada a adequação da metragem global.

7.4.4 As áreas externas deverão comportar as caminhonetes oficiais, as duas voadeiras da CR-BTPJAM e as operações de carga e descarga da CFPE-CPM. O compartilhamento não poderá comprometer a segurança patrimonial, o controle de acesso, a organização documental ou a autonomia operacional das unidades.

7.5. Síntese comparativa das alternativas

Item	Alternativa	Área construída de referência	Configuração
1	I – Imóvel exclusivo para a CFPE-CPM	Aproximadamente 420 m ²	Ambientes próprios da CFPE-CPM e espaços de apoio. Conferir compatibilidade com a faixa de 430 m ² a 500 m ² citada no levantamento de mercado.
2	II – Imóvel exclusivo para a CR-BTPJAM	Aproximadamente 190 m ²	Ambientes administrativos, de atendimento, reunião e apoio para demanda estimada de 13 postos de trabalho.
3	III – Imóvel compartilhado	500 a 510 m ²	Ambientes exclusivos para cada unidade e compartilhamento de reunião, copa/cozinha e banheiros.

7.5.1 As áreas são parâmetros de referência e não devem ser utilizadas isoladamente para excluir imóveis. A escolha dependerá da adequação funcional, da viabilidade de adaptação, dos custos envolvidos, da disponibilidade de áreas externas e da demonstração de vantajosidade.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 199.616,40

8.1 A estimativa preliminar utiliza a mediana de R\$ 32,94/m² identificada no Mapa Comparativo de Preços – Imóveis (SEI nº 10753186), com base em 11 referências de locação no Estado do Pará. A adoção desse parâmetro deverá ser confirmada quanto à comparabilidade dos imóveis e às condições efetivamente encontradas no mercado de Santarém/PA.

Item	Cenário de referência	Área	Valor mensal estimado	Valor anual estimado
1	Alternativa 1 – CFPE-CPM	420 m²	R\$ 13.834,80	R\$ 166.017,60
2	Alternativa 2 – CR-BTPJAM	190 m²	R\$ 6.258,60	R\$ 75.103,20
3	Alternativa 3 – compartilhado (limite inferior)	500 m²	R\$ 16.470,00	R\$ 197.640,00
4	Alternativa 3 – compartilhado (limite superior)	510 m²	R\$ 16.799,40	R\$ 201.592,80
5	Referência central da alternativa compartilhada	505 m²	R\$ 16.634,70	R\$ 199.616,40

8.2 Os valores das alternativas individuais são projeções matemáticas com o mesmo parâmetro por metro quadrado e não substituem pesquisa de preços específica. Para fins de referência orçamentária do cenário compartilhado, considera-se provisoriamente a área central de 505 m², correspondente a R\$ 199.616,40 anuais. Esse valor não representa decisão antecipada pela alternativa compartilhada e deverá ser revisto à luz da prospecção e da disponibilidade orçamentária.

8.3 Nota de conferência: o valor de R\$ 199.616,40 corresponde a 505 m² × R\$ 32,94/m² × 12 meses. Recomenda-se confirmar se o campo “Valor” no sistema deve registrar a estimativa da alternativa preferencial ou a referência central de uma faixa de alternativas.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

14.1. A definição quanto ao parcelamento será subsidiada pelos resultados do chamamento público e pela análise comparativa das alternativas. Serão avaliadas a locação de imóveis distintos, destinados individualmente a cada unidade, e a locação de um único imóvel que comporte ambas, considerando adequação dos espaços, autonomia funcional, viabilidade operacional e custos totais de ocupação.

14.2. A solução conjunta deverá comprovar atendimento integral às necessidades das duas unidades; a solução individualizada deverá demonstrar viabilidade técnica e econômica. A decisão será fundamentada nas condições concretas verificadas na prospecção.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não há contratação correlata ou interdependente, de modo que o processo ocorre de forma independente, não estando vinculado a qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A locação de imóvel para abrigar a CFPE-CPM e a CR-BTJAM está prevista no Plano de Contratações Anuais 2026:

11.2. CFPE-CPM:

I - UASG: 194014

II - Id PCA PNCP: 00059311000126-0-000044/2026

III - Data de publicação no PNCP: 08/04/2026

IV - Id do item no PCA: 122

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

VI - Id da futura contratação: 194014/8/2026

11.2. CR-BTPJAM:

I - UASG: 194012

II - Id PCA PNCP: 00059311000126-0-000081/2026

III - Data de publicação no PNCP: 23/05/2026

IV - Id do item no PCA: 1

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

VI - Id da futura contratação: 194012-1/2026

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação tem como benefícios esperados a disponibilização de estrutura física adequada ao desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais e logísticas da CFPE-CPM e da CR-BTPJAM, contribuindo para a melhoria das condições de trabalho, da organização institucional e da eficiência na execução das atribuições da FUNAI em Santarém/PA. Espera-se, ainda, assegurar condições apropriadas para a guarda e o armazenamento de materiais, equipamentos, documentos e insumos, bem como para o planejamento e o suporte às ações de campo, favorecendo a continuidade e a efetividade das atividades institucionais. A solução deverá também proporcionar melhores condições de segurança, acessibilidade, salubridade e funcionalidade dos ambientes, observadas as necessidades específicas de cada unidade. Por fim, a prospecção das diferentes configurações de ocupação permitirá avaliar alternativas de atendimento individualizado ou conjunto, buscando a compatibilização entre as necessidades institucionais, a viabilidade operacional e a economicidade, de modo a subsidiar a seleção da solução mais vantajosa para a Administração.

13. Providências a serem Adotadas

Como providências necessárias ao prosseguimento da contratação, deverá ser realizado chamamento público para prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário de Santarém/PA, contemplando as três configurações previstas neste Estudo Técnico Preliminar: imóvel destinado exclusivamente à CFPE-CPM, imóvel destinado exclusivamente à CR-BTPJAM e imóvel que comporte conjuntamente as duas unidades. Após o recebimento das manifestações e propostas, deverão ser analisadas a compatibilidade dos imóveis com os requisitos estabelecidos, a necessidade de eventuais adaptações, os custos de locação e ocupação e a viabilidade técnica, operacional e econômica de cada alternativa. Os resultados deverão subsidiar a definição da solução mais vantajosa para a

Administração e o prosseguimento da instrução processual, incluindo, conforme o caso, a realização de vistoria dos imóveis selecionados, a elaboração ou atualização dos documentos técnicos e orçamentários pertinentes e a adoção das providências necessárias à formalização da contratação, observadas as normas aplicáveis.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1.A contratação pretendida mostra-se viável sob os aspectos técnico, operacional e administrativo, considerando a necessidade de disponibilização de instalações físicas adequadas ao funcionamento da CFPE-CPM e da CR-AMTPJ no município de Santarém/PA e a ausência de alternativas viáveis identificadas para utilização, adaptação ou compartilhamento de imóveis públicos. A locação tradicional de imóvel constitui solução compatível com a natureza da necessidade identificada, permitindo a prospecção de espaços que atendam aos requisitos de infraestrutura, segurança, acessibilidade, funcionalidade e dimensionamento estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar. A realização de chamamento público possibilitará conhecer as opções disponíveis no mercado imobiliário local e avaliar comparativamente as configurações de atendimento previstas, seja por meio de imóveis destinados individualmente às unidades, seja por meio de imóvel compartilhado, considerando a adequação às necessidades institucionais, os custos envolvidos e a economicidade da solução.

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](#).

ELDER PAULO RIBAS DA SILVA

Pregoeiro

TAIS DE CASSIA PECANHA ROCHA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 20/10/2026 às 15:36:34.

ANNA BEATRIZ SILVA CASTRO

Equipe de apoio

GUILHERME DALTRO SIVIERO

Membro da comissão de contratação

VANDERLEI LEITE DA SILVA

Membro da comissão de contratação

CLAUDIA MARQUES ROLDAO

Autoridade competente