



Ministério da Saúde
Secretaria de Saúde Indígena
Distrito Sanitário Especial Indígena - Parintins
Serviço de Contratação de Recursos Logísticos

EDITAL Nº 6/2024

Processo nº 25040.000266/2024-92

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Parintins, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Parintins - DSEI/PIN, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar a sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Parintins - DSEI/PIN, onde são realizadas as ações de gestão e planejamento da saúde indígena sobre a área de atuação que compete a esta unidade. Assim, diante da urgência pelo cumprimento da Decisão de Tutela de Urgência Provisória, que culminou na interdição do prédio onde funcionava a sede administrativa, localizado na Rua Silva Campos, nº 1.433 - Centro, Parintins/AM e, conseqüentemente a saída imediata dos colaboradores que ali atuavam, vislumbra-se a celeridade na locação de imóvel comercial no município de Parintins/AM para uso institucional, que atenda às necessidades de instalação do DSEI Parintins.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a sede administrativa do DSEI/PIN em imóvel apropriado que não apresente risco de desmoronamento decorrente do fenômeno natural denominado terras caídas, proporcionando segurança nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do DSEI/PIN.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991,

que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 - Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do município - PDOT e ao Plano Diretor Local - PDL

5. DO LEIAUTE

5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 05 (cinco) dias corridos, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao (órgão ou entidade pública) e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.

5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

5.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do (órgão ou entidade pública).

5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 18:00 horas, horário de Brasília, do dia 24/10/2024, no Distrito Sanitário Especial Indígena - Parintins, sediado à Rua Silva Campos, 1433, Centro, Parintins/AM, CEP: 69151-293, pessoalmente ou

enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: - Proposta para Locação de Imóvel” ou por e-mail dseipar.sesai@saude.gov.br e selog.dseipin@gmail.com.

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela equipe de planejamento da contratação, observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a equipe de planejamento da contratação poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do Distrito Sanitário Especial Indígena - Parintins.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o DSEI/Parintins, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o DSEI/Parintins, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue imediatamente no ato da assinatura do contrato ou no prazo máximo de 05 (cinco) dias após a assinatura do contrato, considerando Decisão Tutela de Urgência Provisória (SEI nº 0041176370), que culminou na saída imediata de todos colaboradores da sede administrativa do DSEI Parintins que ali prestavam serviço.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo DSEI/Parintins.

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- l) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do DSEI/Parintins.

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as *built*.

8. DO RECEBIMENTO DO MÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo DSEI/Parintins.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será

emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo DSEI/Parintins, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. O DSEI/Parintins designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. O DSEI/Parintins, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresse consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo DSEI/Parintins, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo DSEI/Parintins, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo DSEI/Parintins, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo DSEI/Parintins, precedido de vistoria do imóvel.

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2024, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para

atender despesas da mesma natureza.

12.2. O DSEI Parintins pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

13. ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta;

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Edital - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: JUN/2024



Documento assinado eletronicamente por **Mecias Pereira Batista Junior**, **Coordenador(a) Distrital de Saúde Indígena**, em 14/10/2024, às 17:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º, do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#); e art. 8º, da [Portaria nº 900 de 31 de Março de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.saude.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0043791669** e o código CRC **84019708**.

Referência: Processo nº 25040.000266/2024-92

SEI nº 0043791669

Serviço de Contratação de Recursos Logísticos - SELOG/PIN
Rua Silva Campos, nº 1.433 - Bairro Centro, Parintins/AM, CEP 69151-293
Site - www.saude.gov.br



Ministério da Saúde
Secretaria de Saúde Indígena
Distrito Sanitário Especial Indígena - Parintins
Serviço de Contratação de Recursos Logísticos

ANEXO 1

QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL
(ADAPTAR CONFORME O CASO CONCRETO - AS REFERÊNCIAS SÃO ILUSTRATIVAS)

1. REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido (órgão ou entidade pública), as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil entre (742,50m ² e máxima de 990m ²) metros quadrados. Entende-se por área útil a efetivamente utilizada pelo (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município/Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial - PDOT e Plano Diretor Local - PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) concessionárias de telefonia e dados; c) saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana.
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos.
1.11	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município/Distrito Federal.
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.13	O imóvel deve estar localizado em área próxima à xxxx, conforme mapa abaixo, de forma a ser econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação: (inserir mapa, se for o caso)
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município Distrito Federal.
1.15	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.16	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.17	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.18	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.19	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 15 (quinze) dias, a contar da data da assinatura do contrato.

1.20	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.21	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.22	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.23	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.24	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios - TPEI
1.25	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.26	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

2. REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL e ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção. No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.
2.3	O imóvel deve possuir monitoramento das áreas comuns por CFTV.
2.4	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.5	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.

2.6	Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2.7	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.8	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.9	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.10	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.11	O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL-A ou B.
2.12	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas.
2.13	O imóvel deve possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios
2.14	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
2.15	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para <i>nobreaks</i> de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).

2.16	O imóvel deve possuir sistema de ar condicionado central com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado.
2.17	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.18	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.19	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
2.20	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
2.21	O imóvel deve possuir auditório com toda infraestrutura de climatização, rede elétrica, lógica, de voz, de áudio e multimídia e tratamento acústico e capacidade para acomodar no mínimo 120 (cento e vinte) pessoas.
2.22	Quantitativo de vagas de estacionamento a serem disponibilizadas exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo para o órgão ou entidade pública. O imóvel deve possuir estacionamento privativo ao órgão ou entidade pública para não menos de uma vaga para cada 45m ² de área útil (vide item 1.5 deste Anexo), vagas essas localizadas em subsolo ou área contígua ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Município/Distrito Federal.
2.23	O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de no mínimo 30 (trinta) bicicletas.

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Edital - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: JUN/2024



Documento assinado eletronicamente por **Mecias Pereira Batista Junior**, **Coordenador(a) Distrital de Saúde Indígena**, em 31/07/2024, às 15:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º, do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#); e art. 8º, da [Portaria nº 900 de 31 de Março de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.saude.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0041499708** e o código CRC **CF1595FC**.

Serviço de Contratação de Recursos Logísticos - SELOG/PIN
Rua Silva Campos, nº 1.433 - Bairro Centro, Parintins/AM, CEP 69151-293
Site - www.saude.gov.br



Ministério da Saúde
Secretaria de Saúde Indígena
Distrito Sanitário Especial Indígena - Parintins
Serviço de Contratação de Recursos Logísticos

ANEXO 2

MODELO DE CREDENCIAL

À xxxxx do Distrito Sanitário Especial Indígena - DSEI/Parintins
(endereço)

O(A) _____ (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) _____, portador(a) da cédula de identidade nº _____, da __, e do CPF nº _____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo DSEI/Parintins, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Parintins, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da sede do DSEI/Parintins, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa _____ praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Edital - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: JUN/2024



Documento assinado eletronicamente por **Mecias Pereira Batista Junior**, **Coordenador(a) Distrital de Saúde Indígena**, em 28/06/2024, às 09:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º, do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#); e art. 8º, da [Portaria nº 900 de 31 de Março de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.saude.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0041500353** e o código CRC **354FA43F**.

Referência: Processo nº 25040.000266/2024-92

SEI nº 0041500353

Serviço de Contratação de Recursos Logísticos - SELOG/PIN
Rua Silva Campos, nº 1.433 - Bairro Centro, Parintins/AM, CEP 69151-293
Site - www.saude.gov.br



Ministério da Saúde
Secretaria de Saúde Indígena
Distrito Sanitário Especial Indígena - Parintins
Serviço de Contratação de Recursos Logísticos

ANEXO 3

MODELO DE PROPOSTA

À xxxxx do Distrito Sanitário Especial Indígena - DSEI/Parintins
(endereço)

Apresentamos ao DSEI/Parintins proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Parintins, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da sede administrativa do DSEI/Parintins, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: _____;
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: () noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);
- c) total da área privativa: _____ () metros quadrados;
- d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): () metros quadrados;
- e) valor mensal do aluguel: R\$ _____ () ;
- f) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- g) valor do IPTU: R\$ _____ ();
- h) Garagem: _____ () vagas privativas.

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível ao DSEI/Parintins conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até **xxx dias a contar** da data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: _____ () dias. (observação: não inferior a 60 dias)

1. Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Fax:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

2. Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Cargo/Função

Carteira de Identidade:

Expedido Por:

Nacionalidade:

Estado Civil:

Endereço:

Telefone:

Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União

Modelo de Edital - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Atualização: JUN/2024



Documento assinado eletronicamente por **Mecias Pereira Batista Junior**, **Coordenador(a) Distrital de Saúde Indígena**, em 28/06/2024, às 09:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º, do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#); e art. 8º, da [Portaria nº 900 de 31 de Março de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.saude.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0041500886** e o código CRC **768DE152**.

Referência: Processo nº 25040.000266/2024-92

SEI nº 0041500886

Serviço de Contratação de Recursos Logísticos - SELOG/PIN
Rua Silva Campos, nº 1.433 - Bairro Centro, Parintins/AM, CEP 69151-293
Site - www.saude.gov.br

Termo de Referência 16/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
16/2024	257030-DIST. SANIT. ESP. INDIGENA PARINTINS	IVALDO BATISTA LEITE	14/10/2024 17:30 (v 2.0)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25040.000266/2024-92

1. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Parintins, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Parintins - DSEI/PIN, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

Nº Item	Descrição	CATSER	Unidade	Quantidade m ²
1	<p>Locação de imóvel para sede administrativa localizado em área urbana, devendo dispor de, no mínimo, uma área equivalente a 762,80 m² (mil e sessenta e três metros quadrados), para atender as necessidades do DSEI /Parintins, com os seguintes ambientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambientes Administrativos - envolve a estimativa de ocupação de área para todos os setores afim de ser utilizado como ambientes em escritório e estações de trabalho, onde se levou em consideração a quantidade atual de profissionais, mesas, armários e demais itens existentes em cada setor, além da estimativa de novas contratações de profissionais e compras previstas, considerando também uma margem de 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os setores; Áreas Comuns - é a estimativa de área dos ambientes que podem ser utilizados por todos os servidores e colaboradores deste órgão, como banheiro, recepção, copa e auditório, além de acrescentar 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços; Estacionamento - área estimada para estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, acrescido de 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos. 	4316	m ²	762,80 m ²

2	<p><u>Locação de imóvel para sede administrativa</u> localizado em área urbana, devendo dispor de, no mínimo, uma área equivalente a 300,20 m² (mil e sessenta e três metros quadrados), para atender as necessidades do DSEI/Parintins, com os seguintes ambientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Depósito / Arquivo e Almoxarife</u> - é a estimativa de área dos ambientes que servirão como Almoxarifado, Depósito Geral de Bens, Insumos e Bens Inservíveis, acrescido 20% sob a soma desses ambientes afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços; • <u>Estacionamento</u> - área estimada para estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, acrescido de 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos. 			300,20 m ²
	Total das Áreas Mínimas:			<u>1.063 m²</u>

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 Contratação de locação de imóvel para alocação da sede administrativa, de modo emergencial, visando atender a necessidade do Distrito Sanitário Especial Indígena - Parintins, diante da Decisão Tutela de Urgência Provisória (SEI nº 0041176370).

2.2 A atual sede do DSEI não comporta a contento o quantitativo de funcionários e servidores que atuam neste órgão, além do mais o prédio é antigo e está situado em área de muito alto risco, conforme relatório emitido pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM e Departamento de Gestão Territorial - DEGET. Portanto, a intenção é de realizar a locação de imóvel que abrigue estrutura de "Escritório Aberto" conforme o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal.

2.3 É imperioso ressaltar que a demanda atual de locação de imóvel para funcionamento da sede administrativa do DSEI/Parintins vem sendo tratada desde o 2021 por meio dos processos 25040.000532/2021-34 e 25040.000161/2022-71, sobrestados por motivos alheios a vontade da administração, como a revogação da Lei 8.666/1993, em conformidade com o Despacho (SEI nº 0038286767). Atualmente, a demanda vem sendo tratada no processo nº 25040.000127/2024-69 para contratação ordinária, por meio de Chamamento Público.

2.4 Neste sentido, considerando a importância do trabalho desenvolvido pelo DSEI Parintins, frisa-se a necessidade de um local adequado pra funcionamento da sede administrativa, onde são realizadas as ações de gestão e planejamento da saúde indígena sobre a área de atuação que compete a esta unidade. Assim, diante da urgência pelo cumprimento da Decisão de Tutela de Urgência Provisória (SEI nº 0041176370), que culminou na **interdição do prédio onde funcionava a sede administrativa**, localizado na Rua Silva Campos, nº 1.433 - Centro, Parintins/AM e, conseqüentemente a saída imediata dos colaboradores que ali atuavam, vislumbra-se a celeridade na locação de imóvel comercial no município de Parintins/AM para uso institucional, que atenda às necessidades de instalação do DSEI Parintins, dispostas nos autos.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1 Para estimar o quantitativo de áreas a serem contratadas, foram utilizados o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional do Ministério da Economia e a Cartilha de Procedimentos para Locação de Imóveis da Secretaria Especial de Saúde Indígena - SESAI.

3.2 Conforme manual do Ministério da Economia, o dimensionamento das áreas de um imóvel ocorrem em função da sua população, que é composta por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados.

3.3 Para comportar de modo adequado os profissionais que atuam na sede do DSEI Parintins de acordo com o Programa de Necessidades do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública, opta-se por utilizar o índice de 9m² em razão da necessidade de áreas amplas a comportar os diversos mobiliários de escritório (mesas, armários, cadeiras e longarinas), cujo prédio destinado à locação para sede administrativa deverá dispor de, no mínimo, uma área equivalente a 831 m² (oitocentos e trinta e um metros quadrados) e, na ausência de um único imóvel com a área mínima equivalente no município de Parintins, será necessária a locação de 02 imóveis para atender as necessidades do DSEI/Parintins.

3.4 O detalhamento do dimensionamento proposto para a referida contratação consta pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar - ETP 19/2024 (SEI nº 0043083378), anexo deste TR.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1 O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Apêndice I).

4.2 A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1 Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o DSEI/Parintins, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2 Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender DSEI/Parintins o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1 A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2 Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão negativa de Débito com o INSS;
- Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- CEIS – Portal da Transparência;
- CADIN – no SIAFI;
- Certidão negativa com a Receita Municipal 8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

8.1 O DSEI/Parintins poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 05 (cinco) anos.

8.2 O DSEI/Parintins pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3 A urgência para tal ato se justifica pelo cumprimento Decisão Tutela de Urgência Provisória (SEI nº 0041176370), que culminou na saída imediata da sede administrativa de todos colaboradores do DSEI Parintins que ali prestavam serviço.

8.4 Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

9.2 As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Anexos:

I – Caderno de Especificações

II – Cálculo de áreas

III - Estudo Técnico Preliminar.

10. AUTORIZAÇÃO

10. AUTORIZAÇÃO

Aprovo o presente Termo de Referência, desta UASG 257030, na qualidade de Autoridade Competente, com fulcro no artigo 6, Inciso XXIII, art. 45, inc. 5, § 6º da Lei nº 14.133/2021, considerando as justificativas apresentadas no referido instrumento, bem como as necessidades apontadas, visto que a pretendida contratação é de extrema necessidade e visa dar continuidade à missão institucional desse Distrito na prestação de serviços em prol da saúde indígena.

MECIAS PEREIRA BATISTA JÚNIOR

Coordenador Distrital de Saúde Indígena - DSEI/PIN

Portaria GM/MS Nº 481/2023

11. 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](#).

DEMETRIO EVANGELISTA CASTRO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 14/10/2024 às 17:17:00.

FRANCIVALDA RODRIGUES DA SILVA

Equipe de apoio

ANDERSON GERALDO GONDIM DOS SANTOS

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 14/10/2024 às 17:24:31.

MECIAS PEREIRA BATISTA JUNIOR

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 14/10/2024 às 17:30:07.

Estudo Técnico Preliminar 19/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 25040.000266/2024-92

2. Descrição da necessidade

Contratação de **locação de imóvel localizado em área urbana destinado a abrigar a sede administrativa e almoxarifado do DSEI/Parintins**, no município de Parintins/AM, em cumprimento a Decisão Tutela de Urgência Provisória (SEI nº 0041176370).

5.1. Histórico da Sede - DSEI/Parintins

O DSEI Parintins possui sua sede administrativa situada à Rua Silva Campos, em zona urbana, no centro do município de Parintins, caracterizado por ser um estabelecimento térreo, de propriedade da União, que, desde sua construção, há cerca de 60 (sessenta) anos, já abrigou diversas atividades, como hospital, servindo de alojamento para servidores públicos, instalação do IBGE e, desde 2013, o DSEI Parintins funciona no local.

Por se tratar de um prédio bastante antigo e situado em **área de risco**, conforme Relatório "Diagnóstico das Áreas de Risco Localizadas ao Longo da Orla do Município de Parintins – AM de 2010 e de 2016, realizado pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM e Departamento de Gestão Territorial - DEGET, e documentos anexos os quais destacam visualmente através de imagens de satélite a problemática da orla de Parintins, a qual sofre ação erosiva pelas águas do Rio Amazonas, fenômeno conhecido por "terras caídas".

De acordo com o estudo técnico geotécnico citado anteriormente, dentre as sugestões de intervenção para minimização, controle e prevenção de desastre estão a **remoção das casas e moradores do local em risco**.

O prédio localizado em área de risco, apresenta estrutura em condições inadequadas para os trabalhadores do DSEI/Parintins, situação que pôde ser corroborada através de relatório proveniente de visita técnica realizada por equipe de profissionais do COAMB - Coordenação de Gestão dos Determinantes Ambientais da Saúde Indígena, em março de 2021 podendo-se destacar:

[...] Sendo observadas diversas não conformidades na edificação.

Nota-se a presença de mofo nas paredes, telhado desalinhado e com goteiras, banheiros e chuveiros fora de funcionamento, portas sem fechaduras e deterioradas, paredes com pintura e revestimento desgastado, infiltrações, baixa pressão de água nas torneiras, entre outros. [...]

Para realizar a reforma completa, considerando que o prédio está localizado em área cujo **grau de risco** é classificado como **muito alto**, seria necessária a construção de muro de contenção na orla da cidade, obra essa que foge à competência do DSEI.

O prédio da sede do DSEI possui uma área de 609m², sendo insuficiente ao considerar o contingente da força de trabalho do órgão, cuja área é muito inferior à demanda pelo órgão,

causando desconforto e falta de espaço para abrigar adequadamente materiais e profissionais que atuam na unidade, tendo em vista a importância de um ambiente de trabalho adequado para uma boa execução de serviços administrativos, aumentando a satisfação dos funcionários e elevando o nível de produtividade.

Concomitante às necessidades de um ambiente de trabalho saudável aos trabalhadores, é urgente que se atenda as recomendações dadas pelo Serviço Geológico do Brasil que há tempos orienta a remoção de edificações em áreas de risco como forma de **garantir a segurança de pessoas**.

Nos últimos cinco anos ocorreram em Parintins vários episódios de desbarrancamento em áreas de risco. Em 2016 um trecho da Rua Caetano Prestes desmoronou. No ano de 2018 a rua Nakauth teve que ser interditada devido ao risco de desmoronamento. Já em 2021 houveram duas ocorrências de mesma natureza. A primeira na praça do Comunas, e a segunda na área da praça Cristo Redentor.

Em vistoria técnica o Corpo de Bombeiros Militar do Amazonas reprovou as instalações da atual sede deste DSEI, dentre outros fatores, em razão da edificação estar sujeita a desbarrancamento.

Todas essas situações reforçam os alertas emitidos pelos estudos técnicos do CPRM e DEGET impondo a urgente **necessidade de mudança da sede do DSEI**.

De um lado tem-se a insuficiência da área da atual sede que não atende as necessidades do distrito, somada a insalubridade das instalações da sede administrativa que conforme relatório do COAMB funciona em condições precárias. Por outro lado tem-se a necessidade de remover a sede do local em que se encontra por estar instalada em área de muito alto risco, sujeita a desbarrancamento e que não oferece condições de segurança para atividades com presença humana constante.

Recentemente o Ministério Público do Trabalho, recomendou com a máxima urgência a realocação dos trabalhadores do prédio do DSEI após detecção de **situação de grave e iminente risco a que estão submetidos os funcionários**.

É imperioso ressaltar que a demanda atual de locação de imóvel para funcionamento da sede administrativa do DSEI/Parintins vem sendo tratada desde o 2021 por meio dos processos 25040.000532/2021-34 e 25040.000161/2022-71, sobrestados por motivos alheios a vontade da administração, como a revogação da Lei 8.666/1993, em conformidade com o Despacho (SEI nº 0038286767). Atualmente, a demanda vem sendo tratada no processo nº 25040.000127/2024-69 para contratação ordinária, por meio de Chamamento Público.

Ante ao exposto, resta evidente a necessidade da contratação de locação de imóvel adequado para funcionamento da sede administrativa, onde são realizadas as ações de gestão e planejamento da saúde indígena sobre a área de atuação que compete a esta unidade, considerando a importância do trabalho desenvolvido pelo DSEI Parintins, em cumprimento a Decisão de Tutela de Urgência Provisória (SEI nº 0041176370).

5.2. Indisponibilidade de Imóveis

Em 13 de julho de 2023, através da consulta prévia AM-0063/2023, a SPU foi consultada para manifestar a existência de imóvel público pertencente à União disponível no município de Parintins /AM, que atendesse as necessidades do órgão.

Em 19 de setembro do mesmo ano a Secretaria de Patrimônio da União emitiu declaração de indisponibilidade (0041319272) atestando a inexistência de outro prédio público disponível que satisfaça as necessidades do DSEI Parintins.

5.3. Inviabilidade de compartilhamento

A viabilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades locais foi diligenciada pelo DSEI conforme se observa nos autos do processo.

Foi solicitada a cessão de parte do prédio pertencente a Universidade Federal do Amazonas (UFAM), no município de Parintins, uma vez que aparentemente o prédio encontrava-se inutilizado após a construção do novo campus. No entanto, como se extrai da documentação comprobatória, a solicitação negada.

5.4. Escolha do modelo do imóvel

O art. 3º da IN 103/2022 indica três modelos possíveis para firmar os contratos de locação: tradicional, com facilities ou built to suit (BTS).

No modelo de locação tradicional o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, recepção, vigilância, entre outros.

Já no modelo de locação com facilities o espaço físico locado contempla serviços adicionais para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, controle de acesso, e outros.

No modelo de locação built to suit (BTS) o locador procede à prévia aquisição, construção ou reforma do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, afim de que seja a este locado.

No caso da presente contratação, considerando que o DSEI possui em plena vigência contratos de serviços de apoio administrativo sob sua gestão, a adoção do modelo com facilities não se mostra conveniente.

Por outro lado, o modelo de locação BTS se mostra demasiadamente oneroso vez que exige do locador uma série de eventos gerenciais complementares. Além do mais, esse modelo de locação é relativamente moroso, o que afasta sua escolha já que a necessidade do órgão requer solução com a maior brevidade possível.

Assim, opta-se pela escolha do modelo tradicional de locação por ser mais ágil, economicamente vantajoso e por se mostrar conveniente e oportuno para a Administração.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Contratação de Recursos Logísticos do DSEI Parintins	Evaldo Batista Leite

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. DO IMÓVEL

O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos pelo órgão.

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo DSEI Parintins, as propostas preferencialmente devem conter os seguintes requisitos e informações:

O imóvel deverá ser localizado na cidade de Parintins, em perímetro urbano e de fácil acesso;

O terreno do imóvel não poderá estar localizado em área alagadiça nem em área de risco de desmoronamento;

O imóvel deverá ser acessível a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme Lei nº 10.098/2000, Decreto nº 5.296/2004 e Decreto nº 6.949/2009, no que couber, de acordo com Guia Nacional de Licitações Sustentáveis.

O imóvel deve possuir estrutura de "Escritório Aberto" conforme o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal;

O imóvel deverá possuir infraestrutura urbana com rede de água potável, rede de água pluvial, rede elétrica, pavimentação, telefonia, iluminação pública e coleta de lixo;

Estar totalmente construído, em condições de uso, em alvenaria no todo ou em parte, em perfeito estado de uso e conservação;

Possuir instalações elétricas bifásica 220 W e estabilizada;

Possuir sistemas de instalação para aparelhos condicionadores de ar, combate a incêndio, rede lógica (cabearamento para telefonia e internet) e hidráulica em perfeito funcionamento;

Disponer de reservatório(s) de água preferencialmente com capacidade de 4.000 litros;

Iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis;

Estacionamento com capacidade para duas caminhonetes;

Área total mínima de 1.063,00 m², sendo distribuída da seguinte forma:

Imóvel I - Sede Administrativa: localizado em área urbana, devendo dispor de, no mínimo, uma **área equivalente a 762,80 m²** (mil e sessenta e três metros quadrados), para atender as necessidades do DSEI/Parintins, com os seguintes ambientes:

- **Ambientes Administrativos** - envolve a estimativa de ocupação de área para todos os setores afim de ser utilizado como ambientes em escritório e estações de trabalho, onde se levou em consideração a quantidade atual de profissionais, mesas, armários e demais itens existentes em cada setor, além da estimativa de novas contratações de profissionais e compras previstas, considerando também uma margem de 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os setores;
- **Áreas Comuns** - é a estimativa de área dos ambientes que podem ser utilizados por todos os servidores e colaboradores deste órgão, como banheiro, recepção, copa e auditório, além de acrescentar 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços;
- **Estacionamento** - área estimada para estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, acrescido de 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos.

Imóvel II - Almoxarifado: localizado em área urbana, devendo dispor de, no mínimo, uma **área equivalente a 300,20 m²** (mil e sessenta e três metros quadrados), para atender as necessidades do DSEI/Parintins, com os seguintes ambientes:

- **Depósito / Arquivo e Almoxarife** - é a estimativa de área dos ambientes que servirão como Almoxarifado, Depósito Geral de Bens, Insumos e Bens Inservíveis, acrescido 20% sob a soma desses ambientes afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços;
- **Estacionamento** - área estimada para estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, acrescido de 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos.

4.2. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel deverá estar no nome do locador ou da pessoa jurídica, ou, se o locador for terceiro deverá ter procuração devidamente assinada e autenticada em cartório para tal procedimento;

O imóvel deve possuir Certidão Oficial de Registro de imóvel (escritura) ou documento equivalente;

O imóvel deve possuir o documento do "habite-se";

Deverão ser apresentadas as duas últimas faturas de água e energia elétrica quitadas.

4.2. DA DOCUMENTAÇÃO DO LOCADOR

- Cópia da cédula de identidade e do CPF;
- Cópia do comprovante de residência;
- Certidões de regularidade fiscal;
- Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso vigente no município.

4.3. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

É responsabilidade do(a) CONTRATADO(A), realizar no mínimo as ações de sustentabilidade ambiental prevista neste termo e na Instrução Normativa SLTI nº 01 de 19 de janeiro de 2010, de modo que promovam:

- reciclagem e destinação adequada dos resíduos gerados;

- otimização na utilização de recursos e na redução de desperdícios e da poluição, notadamente quanto ao uso de substâncias tóxicas ou poluentes;

- prever a destinação ambiental adequada dos bens usados ou inservíveis, através do desenvolvimento ou adoção de manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores.

- otimização com adoção de medidas para evitar o desperdício de água e energia;

- cuidados nas lavagens como uso da água não contaminada ou com a presença de metais pesados ou agentes bacteriológicos que possam a vir causar danos ao meio ambiente e ou equipamentos da CONTRATANTE;

- respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado refere-se a prospecção e análise das alternativas possíveis existentes no mercado. É a busca pela solução técnica e economicamente adequada à demanda, na medida do interesse público, conforme o inciso III do artigo 7º da IN 40/2020-SEGES.

Preliminarmente tem-se que a reforma ou construção de uma nova sede administrativa para o DSEI seria a melhor alternativa para a solução do problema. No entanto, considerando que o terreno pertencente a unidade está localizado em área de risco e que para sanear esse impasse são necessárias obras para contenção de margem (enrocamento), essa possibilidade não se mostra viável, principalmente a considerar que a construção do muro de contenção não está na alçada de competência deste órgão.

Outra opção pensada pelo órgão foi solicitar a cessão de um imóvel de outro ente governamental (Universidade Federal do Amazonas). Nesse sentido, foi solicitado ao reitor da UFAM a disponibilização do imóvel localizado na rua Paraíba, 2189, Centro, Parintins/AM, para funcionar a sede do DSEI Parintins. Porém, através de decisão plenária, o conselho diretor da UFAM se manifestou pela impossibilidade de ceder o imóvel. Os documentos que comprovam as referidas tratativas constam no processo mencionado e também estão anexados aos autos do processo 25040.000127/2024-69.

Conforme Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU a locação de imóvel deve ser precedida de consulta à Secretaria do Patrimônio da União sobre a existência de imóvel público disponível. Em atenção a tal requisito, o DSEI informa que consultou a referida secretaria através do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI, onde foi constatada a indisponibilidade de imóveis públicos que satisfaçam as necessidades e os interesse da Administração. A declaração de indisponibilidade consta nos autos (0041319272) comprovando a inexistência de imóvel público capaz de atender as necessidades do órgão.

Ante a impossibilidade de satisfazer a necessidade pública com a reforma ou construção de uma nova sede administrativa, ou ainda através de cessão de imóveis públicos, resta apenas a opção de locação de imóvel. Sabe-se que no mercado imobiliário de Parintins/AM não é comum a existência de imóveis para locação com as características que o órgão necessita, sendo maior a oferta de imóveis residenciais e comerciais de pequeno porte. Porém, qualquer conclusão a respeito do tema é precipitada antes da prospecção de mercado, quando enfim a autoridade competente poderá dispor de subsídios para decidir qual a melhor solução para equacionar o impasse.

6. Descrição da solução como um todo

Trata-se da locação de imóvel destinado a abrigar a sede administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena de Parintins.

Atualmente cerca 82 (oitenta e dois) funcionários estão lotados na sede do DSEI entre servidores, conveniados e terceirizados, que desempenham suas atividades nas áreas fim e meio da saúde indígena.

Será de responsabilidade do locatário realizar manutenções preventivas, corretivas, reformas, revitalizações no imóvel, caso haja seu desgaste devido ao uso.

O imóvel deverá se manter adequado aos requisitos aqui expostos durante toda a vigência do contrato e suas eventuais prorrogações, atendendo aos requisitos mínimos da contratação dispostos no item 4 deste Estudo Técnico Preliminar.

Possuir infraestrutura urbana com rede de água potável, rede de água pluvial, rede elétrica, pavimentação, telefonia, iluminação pública e coleta de lixo;

Estar totalmente construído, em condições de uso, em alvenaria no todo ou em parte, em perfeito estado de uso e conservação;

Possuir instalações elétricas bifásica 220 W e estabilizada;

Possuir sistemas de instalação para aparelhos condicionadores de ar, combate a incêndio, rede lógica (cabearno para telefonia e internet) e hidráulica em perfeito funcionamento;

Disponer de reservatório(s) de água preferencialmente com capacidade de 4.000 litros;

Iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis;

Estacionamento com capacidade para duas caminhonetes.

7. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Via de regra, em conformidade com o que dispõe o art. 47, inciso II da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento deve ser ou não deve ser justificado o parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

A priori, a sede do DSEI não poderia ser alocada em mais de um imóvel dada a indissolubilidade da natureza dos serviços prestados pela entidade, onde atuam conjuntamente equipes multidisciplinares de maneira contínua e constante. A alocação da sede do distrito em mais de um imóvel poderia comprometer ou até mesmo diminuir a eficiência dos serviços desenvolvidos pelo órgão, considerando a distância entre os atores envolvidos.

Contudo, em análise do mercado local, o parcelamento da solução se torna possível, uma vez que se mesmo sendo um único item de contratação, os imóveis disponíveis na área urbana do município de Parintins não atendem a capacidade mínima estimada em m² para alocação da sede administrativa do DSEI Parintins.

Para comportar de modo adequado os profissionais que atuam na sede do DSEI Parintins de acordo com o Programa de Necessidades do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública, opta-se por utilizar o índice de 9m² em razão da necessidade de áreas amplas a comportar os diversos mobiliários de escritório (mesas, armários, cadeiras e longarinas), cujo prédio destinado à locação para sede administrativa deverá dispor de, no mínimo, uma área equivalente a 1.063 m² (mil e sessenta e três metros quadrados) e, na ausência de um único imóvel com a área mínima equivalente no município de Parintins, será necessária a locação de 02 imóveis para atender as necessidades do DSEI/Parintins com as seguintes características:

Área total mínima de 1.063,00 m², sendo distribuída da seguinte forma:

Imóvel I - Sede Administrativa: localizado em área urbana, devendo dispor de, no mínimo, uma **área equivalente a 762,80 m²** (mil e sessenta e três metros quadrados), para atender as necessidades do DSEI/Parintins, com os seguintes ambientes:

- **Ambientes Administrativos** - envolve a estimativa de ocupação de área para todos os setores afim de ser utilizado como ambientes em escritório e estações de trabalho, onde se levou em consideração a quantidade atual de profissionais, mesas, armários e demais itens existentes em cada setor, além da estimativa de novas contratações de profissionais e compras previstas, considerando também uma margem de 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os setores;
- **Áreas Comuns** - é a estimativa de área dos ambientes que podem ser utilizados por todos os servidores e colaboradores deste órgão, como banheiro, recepção, copa e auditório, além de acrescentar 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços;
- **Estacionamento** - área estimada para estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, acrescido de 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos.

Imóvel II - Almojarifado: localizado em área urbana, devendo dispor de, no mínimo, uma **área equivalente a 300,20 m²** (mil e sessenta e três metros quadrados), para atender as necessidades do DSEI/Parintins, com os seguintes ambientes:

- **Depósito / Arquivo e Almojarife** - é a estimativa de área dos ambientes que servirão como Almojarifado, Depósito Geral de Bens, Insumos e Bens Inservíveis, acrescido 20% sob a soma desses ambientes afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços;
- **Estacionamento** - área estimada para estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, acrescido de 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Para estimar o quantitativo de áreas a serem contratadas, foram utilizados o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional do Ministério da Economia, a Cartilha de Procedimentos para Locação de Imóveis da Secretaria Especial de Saúde Indígena e o Programa Racionaliza.

Pretende-se com este processo viabilizar a **locação de imóvel comercial no município de Parintins/AM para uso institucional** que atenda às necessidades de instalação da sede administrativa do DSEI Parintins.

Conforme manual do Ministério da Economia, o dimensionamento das áreas de um imóvel ocorrem em função da sua população, que é composta por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados.

De acordo com informações preliminares obtidas junto ao setor de gestão de pessoas e ao serviço de recursos logísticos atualmente o DSEI conta com um contingente de 82 (oitenta e duas) pessoas lotadas na sede do órgão:

Dimensionamento da População Principal

--	--	--	--	--	--

Setor	Função	Quantidade	Posto de Trabalho	Dimensionamento	Subtotal
Gabinete	Coordenador	01	integral	01	05
	Chefe de gabinete	01	integral	01	
	Apoiador técnico	01	integral	01	
	Secretários	02	integral	02	
SELOG	Servidores	04	integral	04	12
	Secretários	04	integral	04	
	Conveniados	04	integral	04	
SEOFI	Servidores	03	integral	03	04
	Secretários	01	integral	01	
SESANI	Servidores	05	integral	05	16
	Secretário	01	integral	01	
	Engenheiro civil	02	integral	02	
	Apoiador Técnico em Saneamento	01	integral	01	
	Gestora de saneamento	01	integral	01	
	Técnico de saneamento	02	integral	02	
	Técnico ambiental	01	integral	01	
	Técnico em edificações	03	integral	03	
	Servidora	02	integral	02	

SEAD	Secretários	02	integral	02	04
SIASI	Técnicos de enfermagem	08	integral	08	08
DIASI	Servidores	01	integral	01	29
	Médicos	10	reduzido	05	
	Enfermeiros	07	integral	07	
	Técnicos de enfermagem	07	integral	07	
	Técnico em patologia	01	integral	01	
	Cirurgião dentista	05	reduzido	03	
	Nutricionista	01	integral	01	
	Psicólogo	02	integral	02	
	Farmacêutico	01	integral	01	
Assistente Social	01	integral	01		
CONDISI	Colaboradores	04	integral	04	04
Quantidade Total					82

Ainda de acordo com o manual, se faz importante o cálculo da população de apoio, que não se confunde com a população principal por não utilizarem postos de trabalho nas áreas de escritório.

População de Apoio

Setor	Função	Quantidade	Total
Sede DSEI	Auxiliar de limpeza	03	06
	Motorista terrestre	02	

	Vigilante	01	
--	-----------	----	--

Segundo o manual de dimensionamento de imóveis, para a adequação de edificações institucionais o cálculo das áreas computáveis ocorre em função da População Principal do imóvel segundo os limites definidos pelo Índices de Ocupação conforme quadro abaixo:

Índices de Ocupação

Tipo	Mínimo	Máximo
Área de escritório/pessoa	7m ²	9m ²
Área de apoio/pessoa	2m ²	3m ²

De posse das informações acima podemos calcular o quantitativo de área mais adequado para comportar o contingente de funcionários do DSEI utilizando-se do Programa de Necessidades, que reúne características e condicionantes para compor o espaço necessário ao desenvolvimento das atividades do órgão.

Conforme manual do Ministério da Economia, por facilitar a análise de informações, o Programa de Necessidades deve subsidiar a elaboração de projetos como o presente processo de locação de imóvel. Logo, o Programa de Necessidades deverá servir de parâmetro para justificar o quantitativo de áreas a serem contratadas com o presente processo de locação de imóvel.

Assim, para que um novo local comporte adequadamente a quantidade de profissionais que trabalham na sede do DSEI, opta-se por utilizar o índice de 9m² em razão da necessidade de áreas amplas a comportar os diversos mobiliários de escritório (mesas, armários, cadeiras e longarinas)..

Assim, para comportar de modo adequado os profissionais que atuam na sede do DSEI Parintins de acordo com o Programa de Necessidades do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública, **o prédio destinado à locação de imóvel deverá dispor de área equivalente a aproximadamente 1.063,00 m² ou, na ausência de um único imóvel, dois ou mais que atendam a área total mínima exigida.**

Corroborar com esse levantamento o dimensionamento preliminar realizado a partir da população principal de acordo com as diretrizes do Programa racionaliza, do Ministério da Economia.

DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR			
A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL		A PARTIR DA ÁREA CONSTRUÍDA	
Servidores em trabalho integral	75	Área construída	1.500,00 m ²
Servidores em trabalho reduzido	15	Área específica	100,00 m ²
Área específica	100,00 m ²		
População principal	82,5		
ÁREAS BRUTAS E ESTIMADAS			
ÁREA COMPUTÁVEL		Área útil bruta	1.363,64 m ²
Área de escritório	mínima 577,50 m ² máxima 742,50 m ²	Área técnica bruta	409,09 m ²
Área de apoio	mínima 165,00 m ² máxima 247,50 m ²	Área computável bruta	954,55 m ²
Área computável mínima	742,50 m ²	Área computável estimada	854,55 m ²
Área computável máxima	990,00 m ²	POPULAÇÃO ESTIMADA	
		População principal mínima	71
		População principal máxima	95
ÁREA RECOMENDADA			
Área construída mínima	1.323,93 m ²		
Área construída máxima	1.712,86 m ²		

Portanto, tem-se que o cálculo feito a partir da população principal aponta que o imóvel, de acordo com a planilha de dimensionamento preliminar do Programa Racionaliza, deve possuir, no mínimo, uma área construída de 1.323,93m² e no máximo 1.712,86m².

9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A locação do imóvel impactará na necessidade de mais postos de vigilância desarmada, até que se determine definitivamente o procedimento a seguir em face da interdição do prédio da sede administrativa do DSEI Parintins, não procedendo somente na alteração da lotação dos vigilantes.

Assim, o contrato 25/2021 precisará incrementar o acréscimo de mais 4 profissionais plantonistas (dois diurnos 12x36h e dois noturnos 12x36).

Haverá a necessidade da instalação de mais um ponto de consumo de energia elétrica e água encanada, a serem incluídos nos atuais contratos vigentes. Portanto, após efetivação da contratação de locação do imóvel o distrito deverá incluir a nova unidade consumidora nos contratos 1/2019 (energia elétrica) e 06/2019 (água encanada).

Haverá também a necessidade de instalação de aparelhos condicionadores de ar no imóvel a ser locado. O DSEI já efetuou a compra de aparelhos de 12.000 BTUS, no entanto, deve-se avaliar a possibilidade de compra de centrais de ar (condicionadores de maior potência) uma vez que a intenção é que o imóvel deverá possua estrutura de escritório aberto.

Poderá ser preciso contratação de serviços gráficos para confecção de placa, fachada ou totem para identificação do órgão.

10. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 696.000,00

CUSTO TOTAL ESTIMADO DA LOCAÇÃO

Para estimar o valor da locação foi realizada pesquisa de preços em atendimento ao que determina a Instrução Normativa nº 65/2021, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral.

A pesquisa considerou os aspectos de regionalização e similaridades com as obrigações requeridas no presente processo.

Em atenção a Cartilha de Procedimentos para Locação de Imóveis os preços são apresentados por metro quadrado e referem-se a locação de imóveis na mesma localidade (Parintins/AM).

Foram priorizados os parâmetros I (sistemas oficiais de governo, como Pannel de Preços ou banco de preços em saúde) e II (contratações similares feitas pela Administração Pública).

Parâmetro I: após análise das contratações retornadas pela plataforma Pannel de Preços, esse parâmetro de pesquisa foi desconsiderado, uma vez que os resultados remetem a locação de imóveis com características, finalidades e localidades distintas às exigidas no presente processo. A pesquisa de preços no sistema Compras.gov utilizando os filtros pertinentes não encontrou nenhuma contratação de locação de imóvel.

Parâmetro II: através de e-mail o DSEI consultou órgãos da Administração Pública no município de Parintins em busca de contratos de locação de imóveis aptos a embasar a pesquisa. Foram consultados: a Prefeitura Municipal de Parintins, a Câmara Municipal de Parintins, a Secretaria Estadual de Educação (Seduc), o Instituto Federal do Amazonas, a Universidade Federal do Amazonas e a Defensoria Pública do Estado do Amazonas.

O Instituto Federal do Amazonas, a Universidade Federal do Amazonas e a Câmara Municipal de Parintins responderam à consulta informando que não possuem contrato de locação. Os demais órgãos não enviaram resposta. Assim, não foram encontrados resultados para contratações similares.

Parâmetro III: não é de conhecimento deste órgão a existência de mídias especializadas ou sítios eletrônicos especializados em serviços do objeto em questão.

Parâmetro IV: os valores obtidos através de cotação junto a fornecedores constam na tabela abaixo.

Instrumento de Cotação	Município /UF	Área Total (m²)	Valor Mensal	Valor Anual	Valor do m²
Contrato Q-Boi	Parintins /AM	219	R\$ 15.000,00	R\$180.000,00	R\$ 68,49
Contrato SRP	Parintins /AM	238	R\$ 12.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 50,42
Contrato C. de Oliveira Góes	Parintins /AM	990	R\$ 60.000,00	R\$ 720.000,00	R\$ 60,60
Proposta Luciane Batista	Parintins /AM	762,80	R\$ 38.000,00	R\$ 456.000,00	R\$ 49,82
Proposta MR Jomar	Parintins /AM	300,20	R\$ 20.000,00	R\$ 240.000,00	R\$ 66,62
Média de Preços por m² no Município de Parintins/AM					R\$ 59,19

Para estimar o valor da contratação utilizou-se a seguinte metodologia:

Área mínima estimada X valor médio por m² = estimativa do valor mensal da contratação

$$1.063,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 59,19 = \text{R\$ } 62.918,97 \text{ (mensal)}$$

$$\text{R\$ } 62.918,97 \times 12 \text{ meses} = \text{R\$ } 755.027,64 \text{ (anual)}$$

Assim, tem-se que o valor estimado da contratação é de **R\$ 755.027,64** (setecentos e cinquenta e cinco mil, vinte e sete reais e sessenta e quatro centavos) por m².

No entanto, considerando a escassez de imóveis que possam atender as necessidades do distrito e diante da possibilidade de contratação direta, a estimativa com as propostas apresentadas dos únicos imóveis disponíveis para precificação do objeto, tem-se como valor global da contratação de **R\$ 696.000,00** (seiscentos e noventa e seis mil reais) para uma área de 1.063,00 m², ficando assim:

Nº Item	Descrição	CATSER	Unidade	Quantidade m ²	Valor Mensal	Valor Global
1	<p><u>Locação de imóvel para sede administrativa</u> localizado em área urbana, devendo dispor de, no mínimo, uma área equivalente a 762,80 m² (mil e sessenta e três metros quadrados), para atender as necessidades do DSEI/Parintins, com os seguintes ambientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Ambientes Administrativos</u> - envolve a estimativa de ocupação de área para todos os setores afim de ser utilizado como ambientes em escritório e estações de trabalho, onde se levou em consideração a quantidade atual de profissionais, mesas, armários e demais itens existentes em cada setor, além da estimativa de novas contratações de profissionais e compras previstas, considerando também uma margem de 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os setores; • <u>Áreas Comuns</u> - é a estimativa de área dos ambientes que podem ser utilizados por todos os servidores e colaboradores deste órgão, como banheiro, recepção, copa e auditório, além de acrescentar 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços; • <u>Estacionamento</u> - área estimada para estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, acrescido de 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos. 	4316	m ²	762,80 m ²	R\$ 38.000,00	R\$ 456.000,00

2	<p>Locação de imóvel para sede administrativa localizado em área urbana, devendo dispor de, no mínimo, uma área equivalente a 300,20 m² (mil e sessenta e três metros quadrados), para atender as necessidades do DSEI/Parintins, com os seguintes ambientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Depósito / Arquivo e Almoxarife - é a estimativa de área dos ambientes que servirão como Almoxarifado, Depósito Geral de Bens, Insumos e Bens Inservíveis, acrescido 20% sob a soma desses ambientes afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços; • Estacionamento - área estimada para estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, acrescido de 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos. 			300,20	R\$ 20.000,00	R\$ 240.000,00
	Total das Áreas Mínimas:			1.063 m²	R\$ 58.000,00	R\$ 696.000,00
	Valor Global da Contratação:	R\$ 696.000,00 (seiscentos e noventa e seis mil reais)				

CUSTOS DE DESMOBILIZAÇÃO

Apesar do órgão dispor de frota de veículos utilitários tipo pick-up, estes podem não ser suficientes para realizar a desmobilização do imóvel locado. Portanto, esta equipe de planejamento realizou o levantamento de eventuais despesas necessárias a realização do processo de desmobilização. São eles:

Descrição	Qtd	Unidade	Valor unitário	Subtotal
Frete de caminhão baú	10	serviço	R\$ 200,00	R\$ 2.000,00
Carregadores	4	diária	R\$ 100,00	R\$ 400,00
Montador de móveis	2	diária	R\$ 120,00	R\$ 240,00
Instalador de redes	2	diária	R\$ 150,00	R\$ 300,00
Combustível (diesel)	120	litros	R\$ 7,48	R\$ 897,60
Valor total estimado para desmobilização				R\$ 3.837,60

Considerando que o DSEI possui contrato vigente de serviços de limpeza e conservação com fornecimento de materiais, os custos com esse tipo de serviço não foram considerados.

CUSTO DE ADEQUAÇÃO / RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Os custos serão estimados com base no valor dos serviços de manutenção predial do contrato 22 /2022, levando em consideração aspectos que provavelmente seriam necessários em caso de necessidade de restituição do imóvel quando alugado por período superior a 60 meses.

Descrição	Qtd	Unidade	Valor unitário	Subtotal
Fixação de alvenaria com vedação de argamassa	22	metro	R\$ 6,92	R\$ 152,24
Pintura com tinta de esmalte sintético fosco	140	m2	R\$ 8,74	R\$ 1.223,60
Pintura em verniz sintético brilhante em madeira	72	m2	R\$ 20,55	R\$ 1.479,60
Carpinteiro auxiliar	10	hora	R\$ 15,66	R\$ 156,66
Servente de obras	22	hora	R\$ 14,88	R\$ 327,36
Remoção de pintura PVA e acrílica	100	m2	R\$ 4,79	R\$ 479,00
Aplicação de fundo selador em paredes	140	m2	R\$ 1,93	R\$ 270,20
Aplicação e lixamento de massa em paredes	100	m2	R\$ 14,89	R\$ 1.489,00
Limpeza de forro	200	m2	R\$ 1,77	R\$ 354,00
Capina e limpeza manual de terreno	120	m2	R\$ 3,56	R\$ 427,20
Poda de árvore com remoção de entulho	2	und	R\$ 294,43	R\$ 588,86
Carga manual de entulho em caminhão basculante	5	m3	R\$ 13,31	R\$ 66,55
Valor total estimado para restituição				R\$ 7.014,27

CUSTO DE ADAPTAÇÃO

Não é possível mensurar o custo de adaptação antes da fase de seleção do imóvel uma vez que, a depender do prédio, pode não se fazer necessária a realização de qualquer adaptação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O objeto da pretensa contratação está contemplado no Plano de Gerenciamento de Contratações (PGC) que constitui atualmente uma das principais ferramentas de planejamento do Governo Federal. Assim sendo, temos que esta contratação está prevista no Planejamento Anual de Contratação (PAC) do DSEI Parintins para o exercício de 2024.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O imóvel que abriga atualmente as instalações da sede administrativa do DSEI Parintins não possui mais condições de funcionamento, visto que localiza-se em área de risco condenada pela Defesa Civil, pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM e Departamento de Gestão Territorial - DEGET, conforme documentação apensa ao processo.

Por estar situado na orla da cidade e por não possuir muro de arrimo em sua encosta, o prédio vem sofrendo as intempéries naturais das águas do Rio Amazonas que a cada dia avança por sobre o talude, tornando perigosa a permanência do corpo técnico de servidores e colaboradores no local. A retirada da sede desse local é, portanto, flagrante.

Sabe-se que um ambiente de trabalho adequado e seguro interfere positivamente na execução de serviços administrativos, aumentando a satisfação dos funcionários e elevando o nível de eficiência e produtividade.

Além do mais a área da atual sede é insuficiente para atender as necessidades do distrito, visto que não comporta de maneira adequada os equipamentos, insumos e trabalhadores da unidade. Assim, a transferência da sede administrativa para outro local traz significativas vantagens no desenvolvimento das atividades de gestão e planejamento voltados à saúde indígena.

A locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede do DSEI tem por objetivo permitir ao órgão que disponha de espaço físico próprio adequado para a execução de suas atividades gerenciais e administrativas, visando, sobretudo, melhorar a qualidade de trabalho para os servidores, prestando um atendimento de qualidade a população indígena.

Para que ações de saúde indígena a cargo do DSEI possam ser executadas com eficiência, é imprescindível a existência de espaço físico que comporte com qualidade, conforto e segurança a sede administrativa do órgão.

A missão institucional da unidade será beneficiada considerando que a contratação possibilitará condições adequadas, salubres e seguras de trabalho.

Haverá economia de recursos materiais visto que na atual sede, devido a problemas estruturais, é recorrente a perda de materiais de consumo e insumos devido. Problemas com a falta de espaço acabam fazendo com que produtos sejam mal armazenados e guardados em ambientes impróprios, ficando sob os efeitos de calor, umidade e chuva, devido a goteiras e infiltrações.

A contratação pretende dar abrigo com dignidade e segurança os trabalhadores do órgão, o público em geral e os usuários atendidos com os serviços prestados pela Administração.

13. Providências a serem adotadas

Para realizar o acompanhamento da locação serão designados servidores que procederão a fiscalização da execução do contrato.

É recomendável a promoção de chamamento público para a prospecção do mercado imobiliário, para que a autoridade competente tenha elementos para decidir pela realização de licitação, pela dispensa ou inexigibilidade de licitação.

Solicitar Laudo de Vistoria do imóvel por profissional habilitado (pode ser feita por engenheiro do próprio órgão, desde que amparada por elementos concretos e bem fundamentada).

Não se vislumbra necessidade de outras providências exceto aquelas relacionadas a capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual, uma vez que o(a) contratado(a) deverá se responsabilizar pelo imóvel.

14. Possíveis Impactos Ambientais

O consumo desordenado de água e o descarte inadequado de resíduos sólidos são considerados provocadores de impacto ambiental e podem influenciar no esgotamento de recursos hídricos e a contaminação do solo.

Por isso, é importante que se adote as seguintes práticas de sustentabilidade nos termos da IN nº 01 SLTI/MPOG, de 19/01/2010 e demais legislação vigente na execução dos serviços, quando couber:

- Adotar medidas para evitar o desperdício de água tratada, conforme instituído no Decreto nº 48.138, de 8 de outubro de 2003;
- Respeitar as Normas Brasileiras - NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.

Ressalta-se que as contratações públicas sustentáveis representam a adequação da contratação ao que se chama consumo sustentável. Significa ser a “proposta mais vantajosa para a Administração”, levando-se em conta não apenas o menor preço, mas o custo como um todo, considerando a manutenção da vida no planeta e o bem-estar social.

Vale lembrar que os recursos naturais do país e sua biodiversidade são recursos públicos e como tal, devem ser preservados.

Não é suficiente que o Estado busque a proposta mais vantajosa em termos econômicos, faz-se necessário também que o conteúdo da melhor proposta atente-se para os aspectos ambientais em cumprimento ao mandamento constitucional de que o Poder Público em conjunto com a sociedade é responsável pela promoção e manutenção de um meio ambiente ecologicamente equilibrado essencial à sadia qualidade de vida.

15. 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](#).

DEMETRIO EVANGELISTA CASTRO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 12/09/2024 às 12:00:34.

ANDERSON GERALDO GONDIM DOS SANTOS

Equipe de apoio

*Assinou eletronicamente em 12/09/2024 às 12:05:18.***FRANCIVALDA RODRIGUES DA SILVA**

Equipe de apoio

MECIAS PEREIRA BATISTA JUNIOR

Autoridade competente

*Assinou eletronicamente em 12/09/2024 às 12:07:57.***16. Declaração de Viabilidade**

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Declara-se expressamente que a contratação é viável e razoável, justificando com base nos elementos colhidos durante os Estudos Preliminares, em conformidade com o inciso XIII, art. 7º, IN 40/2020.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - pre-dimensionamento_v3_2022-08-12.xlsx (51.37 KB)