

DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - ALTO SOLIMÕES

Estudo Técnico Preliminar 24/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 25036.000323/2025-83

2. Descrição da necessidade

Abrigar as instalações da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins - AM.

JUSTIFICATIVA MOTIVADA

A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel no município de Tonantins-AM, destinado ao funcionamento da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional), vinculada ao Distrito Sanitário Especial Indígena (DSEI). A CASAI desempenha papel essencial no apoio à atenção à saúde dos povos indígenas, proporcionando acolhimento, acompanhamento e suporte a pacientes indígenas em trânsito, em tratamento fora de sua área de residência.

A necessidade foi identificada em virtude da venda do imóvel atualmente ocupado pela CASAI, o que inviabiliza a continuidade da prestação dos serviços no local e torna urgente a celebração de novo contrato de locação para garantir a continuidade da assistência prestada aos usuários do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI-SUS).

O problema gerado é a iminente descontinuidade dos serviços de atenção à saúde indígena, com impacto direto no acolhimento e bem-estar dos pacientes, além de configurar grave risco institucional e social para a política pública de saúde indígena.

A real necessidade é, portanto, garantir a manutenção de um espaço adequado, contínuo e acessível, com infraestrutura mínima necessária para atender aos requisitos da CASAI, conforme orientações da SESAI/MS, assegurando condições dignas de atendimento aos usuários indígenas.

Caso a contratação não seja realizada, haverá interrupção dos serviços da CASAI em Tonantins-AM, comprometendo diretamente o atendimento aos pacientes indígenas da região, com riscos à saúde, à dignidade da pessoa humana e ao cumprimento das obrigações constitucionais e legais do Estado brasileiro no tocante à atenção diferenciada à saúde dos povos indígenas (Art. 231 da CF/88 e Lei nº 9.836/1999).

Com a contratação, almeja-se garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados, com foco na efetividade do cuidado, respeito à cultura indígena, promoção do acesso e humanização da atenção em saúde, alinhando-se ao interesse público, aos princípios do SUS e às diretrizes da Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas.

Justificativa de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis

Em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), emitido pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, realizamos os procedimentos necessários para verificar a disponibilidade de imóveis públicos que pudessem atender ao objeto da Locação de imóvel para abrigar as instalações da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins - AM.

A consulta ao SISREI (0048515951) confirmou a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às especificações necessárias para a locação

Implicações da Inviabilidade de Compartilhamento

A inviabilidade de compartilhamento decorre das seguintes razões fundamentais:

Necessidades Específicas: Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins - AM requer um espaço adaptado às suas necessidades únicas de operação e atendimento à população indígena, o que não é possível garantir com imóveis compartilhados que atendem a múltiplos órgãos.

Segurança e Privacidade: Compartilhar um imóvel com outras entidades poderia comprometer a segurança e a privacidade necessárias para o armazenamento de materiais sensíveis e medicamentos.

Eficiência Operacional: Imóveis compartilhados podem apresentar desafios adicionais de gestão e coordenação entre diferentes entidades, o que pode afetar a eficiência das operações da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins - AM.

A consulta ao SISREI e a análise dos imóveis disponíveis demonstram inequivocamente que o compartilhamento de imóvel não é viável para atender às necessidades específicas da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins - AM. Assim, a locação de um imóvel exclusivo e adequado é a solução mais apropriada para garantir a operação eficiente e a adequação das instalações, alinhada às exigências legais e operacionais.

Necessidade ou Problema a Ser Resolvido

A necessidade consiste na destinado ao funcionamento da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins - AM, locação de imóvel urbano não residencial, interior do estado do Amazonas, parte integrante do Distrito Sanitário Especial Indígena Alto Rio Solimões (DSEI/ARS). O imóvel deve atender aos requisitos mínimos especificados para acomodar a equipe de pessoal e os bens necessários à execução das atividades gerenciais e administrativas, essenciais ao suporte e coordenação das ações de saúde indígena na região. Essa locação se faz necessária devido à iminente finalização do 8º Termo Aditivo ao Contrato nº 02/2016 (0040938400), celebrado entre o Distrito Sanitário Especial Indígena Alto Rio Solimões e a locatária Jussara Araújo Gomes se encerrará em 28/06/2025, e o locatário não tem interesse em prorrogar o referido contrato, torna-se imprescindível a realização de novo processo licitatório, e à inexistência de imóveis no patrimônio da União ou locais adequados disponíveis no mercado local.

Público-Alvo da Contratação ou Solução

O público-alvo inclui os pacientes indígenas em trânsito, oriundos de aldeias e comunidades que necessitam de atendimento ambulatorial ou acompanhamento em unidades de saúde fora de suas localidades. Sua estrutura oferece condições de estadia temporária, alimentação, suporte psicossocial, além de apoio logístico ao tratamento de saúde dos usuários.

Riscos Relacionados ao Não Atendimento da Necessidade

O não atendimento dessa necessidade pode gerar os seguintes riscos:

Desassistência das comunidades indígenas locais, comprometendo o atendimento básico de saúde, o que agrava a vulnerabilidade dessa população.

Comprometimento das condições de trabalho dos colaboradores, que ficarão sem local adequado para desempenhar suas atividades e armazenar equipamentos e insumos, impactando a eficiência e a segurança dos serviços.

Descumprimento das exigências legais estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, que regula as licitações e contratos administrativos, resultando em possíveis implicações jurídicas para o órgão.

Interrupção das atividades do Polo Base, afetando o planejamento e a execução das políticas públicas de saúde voltadas aos povos indígenas, com repercussões sociais e institucionais significativas.

Impactos Positivos Relacionados ao Atendimento

O atendimento da necessidade trará os seguintes impactos positivos:

Garantia de continuidade e qualidade dos serviços de saúde prestados às comunidades indígenas, assegurando atendimento básico por meio de agentes de saúde e equipes multidisciplinares, em conformidade com os princípios do SUS.

Infraestrutura adequada para colaboradores e servidores, promovendo condições seguras e eficientes para o desempenho das atividades administrativas, logísticas e técnicas, além do correto armazenamento de insumos e equipamentos.

Adequação legal e administrativa aos preceitos da nova Lei nº 14.133/2021, conferindo maior segurança jurídica ao processo de locação.

Fortalecimento das ações do DSEI/ARS, permitindo um atendimento mais eficaz e abrangente, que respeite as peculiaridades geográficas e culturais da região e da população indígena.

Por Que o Órgão Deve Atender a Essa Necessidade

O órgão deve atender a essa necessidade devido à urgência e relevância social do serviço prestado pela Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) que é um elo essencial no sistema de saúde indígena. Com o fim do contrato vigente em Junho de 2025 e a inexistência de imóveis disponíveis no patrimônio público, torna-se imprescindível a instrução de um novo processo de locação conforme a Lei nº 14.133/2021. A omissão nesse atendimento poderá resultar em descontinuidade dos serviços essenciais de saúde, afetando diretamente a população indígena local e os profissionais que desempenham suas funções. Além disso, o atendimento a essa necessidade reafirma o compromisso do órgão com os princípios de eficiência, legalidade e interesse público, promovendo políticas públicas que garantem direitos fundamentais aos povos indígenas em áreas remotas do país.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Contratação de Recursos Logísticos	Alcelio Cavalcante Castelo Branco

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel a ser locado deve atender aos seguintes requisitos mínimos, considerados indispensáveis para o adequado funcionamento das atividades administrativas da unidade do DSEI Alto Rio Solimões, localizada no município de Tonantins/AM:

Características físicas mínimas do imóvel:

- o Área construída total mínima de aproximadamente 160 m², compatível com o quantitativo de ambientes administrativos necessários;
- o Dispor de pelo menos quatro salas/quartos adaptáveis a ambientes administrativos, além de duas salas maiores (ex. sala de estar e suíte ampla) que possam servir como recepção e coordenação;
- o Três banheiros funcionais e em boas condições de uso, o que garante suporte ao número de servidores e visitantes;
- o Cozinha e área de serviço, que permitem a instalação de copa e apoio logístico;
- o Garagem coberta ou área de estacionamento, com ao menos 01 vaga, considerando a existência de veículos oficiais utilizados pela unidade;
- o Rede de água potável, energia elétrica estável, esgotamento sanitário funcional, além de acesso à internet (fibra ou rádio) ou possibilidade de instalação;
- o Ambientes ventilados, com janelas ou circulação de ar natural e iluminação adequada;
- o Imóvel em estado de conservação compatível com o uso administrativo, com acessibilidade mínima (pisos nivelados, ausência de degraus elevados ou barreiras de acesso) e via pública pavimentada em concreto armado.

Localização e especificidades:

- o O imóvel deve estar situado na zona urbana do município de Tonantins/AM, em local de fácil acesso por vias públicas e que possibilite o deslocamento da equipe técnica para as áreas indígenas;
- o Deve estar próximo a serviços públicos essenciais (como bancos, Correios ou transporte fluvial), ainda que o município disponha de apenas dois órgãos federais (DNIT e Correios);
- o Considerando as especificidades do mercado local, trata-se de uma região remota, com oferta limitada de imóveis com as características necessárias ao uso institucional, o que reforça a necessidade de aproveitamento de imóveis originalmente residenciais, desde que compatíveis com a atividade administrativa.

Estimativa de área mínima: A área mínima necessária foi estimada com base no seguinte:

- o População principal do órgão no município: 04 servidores em trabalho presencial;
- o Postos de trabalho integrais: 04, com possibilidade de uso de espaços multiuso;
- o Não há previsão de postos de trabalho reduzidos ou em trabalho remoto nesta unidade;
- o A área de escritórios/atendimento deve comportar até 36 m² úteis (máximo de 9 m² por posto de trabalho);
- o Áreas complementares (banheiros, cozinha, recepção, depósito, garagem, circulação interna e externa) devem somar cerca de 120 m² adicionais, totalizando uma estimativa mínima de cerca de 150 a 160 m² de área construída;
- o O imóvel identificado possui 163,59 m² de área construída, além de jardim e garagem com área coberta de 136,86 m², o que o torna compatível com a demanda.

c) Sustentabilidade e padrões técnicos:

- Preferência por imóveis com **boa iluminação e ventilação natural**, reduzindo o consumo energético;
- Incentivo ao uso de lâmpadas de LED e equipamentos de baixo consumo;
- Utilização racional de água com torneiras e descargas econômicas;
- Os materiais utilizados no imóvel não devem conter substâncias nocivas à saúde (ex: amianto);
- Atendimento aos critérios da **vigilância sanitária**, conforme RDC nº 50/2002 e legislação correlata.

d) Inexistência de imóvel público disponível:

Foi realizada consulta formal ao **Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei)**, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, que **atestou a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** para atender à demanda, conforme comprovado nos autos.

e) Inviabilidade de compartilhamento com outro órgão:

Após análise da estrutura local e dos serviços públicos federais instalados no município, **verificou-se não haver viabilidade técnica ou operacional de compartilhamento de espaço físico com outro órgão da Administração Pública Federal**, nos termos da Portaria Conjunta SEGES/ME nº 38, de 31 de julho de 2020.

f) Justificativa do modelo escolhido:

Optou-se pelo modelo de **locação de imóvel de terceiros com recursos de custeio**, conforme art. 3º, inciso I, da IN nº 103/2022, por se tratar da solução **mais viável jurídica e economicamente**, frente à ausência de imóveis próprios, inviabilidade de cessão ou compartilhamento e necessidade de resposta imediata à demanda de atendimento aos povos indígenas.

A aquisição de imóvel ou construção própria, neste momento, mostrou-se **inviável orçamentária e logisticamente**, diante do tempo necessário para implementação e dos recursos envolvidos, o que comprometeria a continuidade e a regularidade da assistência.

5. Levantamento de Mercado

Durante o levantamento de mercado e a análise das alternativas viáveis para atendimento à necessidade de instalação da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins/AM, foi realizada consulta formal, por meio de ofício, acerca da possibilidade de compartilhamento de imóvel com órgãos da administração pública federal direta presentes no município, conforme determina o art. 5º, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/MGI nº 103/2022, e em conformidade com a Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, que orienta a busca pelo uso racional dos imóveis públicos.

No município de Tonantins/AM, identificou-se a presença de apenas dois órgãos federais: o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) e a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (Correios). Embora as instalações desses órgãos não sejam compatíveis com o perfil técnico-operacional necessário ao funcionamento de uma unidade de atenção à saúde indígena, como a CASAI, a solicitação de compartilhamento foi devidamente realizada com o objetivo de assegurar a transparência, a conformidade normativa e a devida diligência administrativa.

Não havendo retorno positivo quanto à disponibilidade ou adequação de imóvel público, restou justificada a necessidade da contratação de imóvel privado mediante locação.

6. Descrição da solução como um todo

Considerando os levantamentos realizados e a urgência na desocupação do imóvel atualmente utilizado, opta-se pela **locação direta de imóvel**, nos termos do art. 2º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/MGI nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por inexistência de imóvel público disponível para compartilhamento e pela inviabilidade técnica e econômica da realização de procedimento licitatório para fins de concorrência.

A presente solução se mostra a mais adequada frente às condições locais do município de Tonantins/AM, bem como aos critérios de economicidade, continuidade da prestação do serviço e atendimento imediato à população indígena.

A presente contratação tem como objeto a locação de imóvel urbano no município de Tonantins – AM, com a finalidade de abrigar a Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional), estrutura de apoio fundamental para o atendimento de saúde dos povos indígenas atendidos pelo Distrito Sanitário Especial Indígena (DSEI) Alto Rio Solimões.

A solução proposta – locação de imóvel – foi escolhida como a alternativa mais viável técnica e economicamente, considerando que:

- Não há imóvel público da União disponível no município para o funcionamento da CASAI;
- O imóvel atualmente utilizado será desocupado, em razão de sua venda pelo proprietário, tornando imprescindível a contratação de nova locação;
- A construção ou aquisição de imóvel próprio demanda tempo e recursos elevados, o que inviabiliza a continuidade imediata das atividades da CASAI, essenciais à saúde indígena.

Descrição da solução:

A locação deverá contemplar imóvel com características compatíveis às necessidades da CASAI, tais como:

- Mínimo de quatro (4) cômodos adaptáveis a dormitórios;
- Banheiros adequados à capacidade de usuários e equipe, preferencialmente com unidade acessível;
- Cozinha e refeitório;

- Sala para atendimento multiprofissional;
- Área administrativa;
- Depósito para insumos e medicamentos;
- Estrutura segura, ventilada, com instalações hidráulicas e elétricas funcionais;
- Localização acessível e próxima aos serviços de saúde.

Manifestação Técnica

Nos termos do art. 20, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, manifesta-se esta área técnica pela dispensa do chamamento público, com fundamento na singularidade do imóvel.

A singularidade em questão decorre de:

- localização estratégica e única para atendimento população indígena;
- inexistência de outros imóveis com condições semelhantes;
- características técnicas específicas do imóvel que viabilizam a atividade administrativa;
- economia gerada em função de menor necessidade de adaptação.

Destaca-se que a formalização desta justificativa técnica tem por objetivo atender aos princípios da transparência, eficiência e motivação dos atos administrativos, conferindo maior segurança jurídica ao procedimento de dispensa de licitação, nos termos do art. 74, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

Após análise das alternativas disponíveis no mercado local e considerando as características específicas da atividade a ser executada, optou-se pelo imóvel situado à rua Augusto Malheiro nº 307, Cep: 69.685-000, localizado no município de Tonantins no Estado do Amazonas, por se tratar da única opção apta a atender aos requisitos operacionais e logísticos exigidos para o pleno funcionamento da atividade administrativa.

A escolha está fundamentada na singularidade do imóvel, conforme dispõe o art. 20, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, sendo inviável a realização de chamamento público diante da inexistência de alternativas que atendam de forma adequada à demanda apresentada.

Justificativa econômica:

Do ponto de vista econômico, a locação representa a opção mais vantajosa e imediata para a Administração, evitando a interrupção dos serviços e os custos associados à descontinuidade do atendimento à população indígena. A escolha permite, ainda, adaptação rápida a eventuais mudanças de demanda, com menor investimento inicial em comparação a obras ou aquisição de imóvel.

Manutenção e assistência técnica:

Por se tratar de imóvel locado, a manutenção predial de infraestrutura estrutural será de responsabilidade do locador, conforme cláusulas a serem previstas em contrato, cabendo à Administração apenas a manutenção de uso (limpeza, pequenos reparos e conservação). Não há exigência de assistência técnica especializada contínua, salvo adaptações iniciais, que poderão ser incluídas no contrato ou executadas diretamente pela Administração.

Regime de Execução da Locação Imobiliária:

Conforme o **art. 8º da Instrução Normativa SEGES/MGI nº 103/2022**, a contratação será realizada sob o regime **sem investimento por parte do locador ou da Administração**, visto que o imóvel a ser locado já se encontra em condições adequadas para uso, não havendo necessidade de adaptações, reformas ou benfeitorias estruturais.

A escolha desse regime e da ausência de investimento visa garantir maior celeridade à contratação e entrada em funcionamento da unidade, além de assegurar controle orçamentário e alinhamento com os princípios da eficiência e economicidade previstos na **Lei nº 14.133/2021**.

vigência contratual

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura deste contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A presente contratação refere-se à locação de imóvel único, com o objetivo de abrigar a Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) em Tonantins – AM. Assim, por sua natureza, trata-se de uma contratação indivisível em termos quantitativos, correspondente à necessidade integral de espaço físico adequado ao pleno funcionamento da unidade de acolhimento.

A quantidade estimada para esta contratação é de:

- 01 (um) imóvel locado, pelo período de 12(doze) meses, podendo ser prorrogado, ao valor mensal estimado de R\$ 7.000,00, totalizando R\$ 84.000,00 anuais.

A escolha da metragem e das condições do imóvel teve como base:

1. Série histórica de atendimentos da CASAI Regional nos últimos anos, que demonstram a média mensal de usuários indígenas acolhidos na unidade (entre 15 e 30 pessoas), exigindo espaço com dormitórios, refeitório, banheiros, área de convivência e, quando possível, sala de atendimentos e área administrativa.
2. Mudança emergencial de imóvel, em virtude da alienação do imóvel atualmente utilizado, o que inviabiliza a permanência e exige substituição imediata, sem perda na capacidade operacional.
3. Inexistência de imóveis públicos disponíveis ou outras alternativas economicamente vantajosas no município, conforme levantamento de mercado realizado.
4. Análise da oferta local de imóveis, que indicou o valor médio de R\$ 7.000,00 mensais para imóveis com estrutura e localização compatíveis com a finalidade da CASAI.

Como o objeto não se subdivide em unidades fracionáveis, não há interdependência direta com outras contratações que justifique economia de escala via parcelamento, tampouco contratação de múltiplos imóveis menores.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 7.000,00

Valor estimado da locação mensal: R\$ 7.000,00 (sete mil reais)

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

No caso em tela, a contratação refere-se à locação de um único imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins – AM, estrutura cuja finalidade exige a centralização das atividades em um único espaço físico, por razões operacionais, assistenciais, sanitárias e de segurança.

A CASAI requer, em um mesmo imóvel:

- Espaços integrados para dormitórios, banheiros, cozinha/refeitório, salas de atendimento, setor administrativo e áreas de apoio logístico;
- Condições de vigilância, controle de acesso e segurança dos usuários;
- Facilidade de gestão, controle sanitário e logística de abastecimento.

A eventual divisão deste objeto em mais de um imóvel ou unidades isoladas (parcelamento físico) comprometeria gravemente a prestação do serviço público, gerando fragmentação do cuidado à saúde, aumento de custo operacional, maior exposição dos usuários indígenas a deslocamentos urbanos e perda de eficiência administrativa.

Assim, o parcelamento do objeto não é técnica nem economicamente viável, tampouco atende ao interesse público. A locação de um único imóvel, com estrutura adequada e unificada, representa a solução mais eficiente, segura e alinhada com os princípios da economicidade, da eficiência e da continuidade do serviço público.

Portanto, justifica-se a não adoção do parcelamento, conforme permitido pela legislação vigente, sem prejuízo à competitividade e respeitando os preceitos legais e jurisprudenciais aplicáveis à matéria (inclusive a Súmula nº 247 do TCU).

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A contratação pretendida – locação de imóvel para abrigar as instalações da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins – AM – possui relação direta com a contratação atualmente vigente para locação do imóvel que vem sendo utilizado pela CASAI, cujo encerramento ocorrerá em razão da venda do imóvel por parte do locador, obrigando sua desocupação.

Trata-se, portanto, de uma renovação de solução já existente, porém em novo endereço, visando à continuidade da prestação dos serviços de apoio ao atendimento à saúde indígena, de forma ininterrupta.

Adicionalmente, pode haver afinidade funcional com contratações futuras ou vigentes de prestação de serviços de apoio logístico, manutenção predial corretiva, fornecimento de alimentação e higienização, os quais são operados dentro das dependências da CASAI. No entanto, tais contratos são autônomos e possuem escopo distinto, sendo apenas complementares à estrutura física que se pretende viabilizar com a presente contratação.

Não há, até o momento, previsão de outras contratações que tratem de locação adicional de imóveis com a mesma finalidade no município de Tonantins – AM. A presente contratação é, portanto, isolada, porém relacionada diretamente com a necessidade de continuidade da operação da CASAI Regional.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação, que tem por objeto a locação de imóvel no município de Tonantins – AM para abrigar as instalações da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional), encontra-se alinhada ao planejamento estratégico e operacional da Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI) e do Distrito Sanitário Especial Indígena (DSEI) Alto Rio Solimões, sendo parte fundamental da infraestrutura de apoio à execução da política nacional de atenção à saúde indígena.

A CASAI constitui unidade de retaguarda indispensável para o atendimento de indígenas em tratamento fora de seus territórios de origem, conforme diretrizes do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASI-SUS). Portanto, a sua manutenção, por meio da locação de imóvel adequado, está diretamente vinculada à finalidade institucional da SESAI/DSEI e à continuidade das ações de atenção básica e especializada à população indígena.

A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) do exercício vigente, devidamente registrada sob a categoria correspondente à "locação de imóveis para uso institucional", conforme codificação do sistema de planejamento de contratações do Governo Federal.

ID do ITEM no PCA	CLASSE/GRUPO	IDETIFICADOR DA FUTURA CONTRATAÇÃO
190	721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	257025-71/2025

Caso a execução da despesa se torne necessária em caráter emergencial, anterior à data originalmente planejada, em virtude da desocupação do imóvel atual por motivo de venda pelo locador, tal situação será devidamente justificada e registrada em aditivo ao PAC, conforme orientações da IN nº 1/2019 e do Guia do PAC da CGU/SEGES.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação da locação de imóvel para abrigar a Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) em Tonantins – AM proporcionará ganhos significativos, tanto diretos quanto indiretos, aos serviços prestados à população indígena atendida pelo DSEI Alto Rio Solimões. Esses ganhos podem ser demonstrados sob diversas perspectivas:

1. Efetividade dos serviços públicos:

A locação de imóvel adequado garantirá a continuidade e melhoria da qualidade do acolhimento aos indígenas em tratamento fora de seu domicílio, assegurando um ambiente estruturado, seguro, higiênico e acessível, conforme os padrões definidos pela Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI).

2. Economicidade:

Evita-se a interrupção das atividades da CASAI e o deslocamento de usuários para outros municípios, o que acarretaria custos adicionais com transporte, estadia e logística, além de prejuízos assistenciais. A locação representa a solução com melhor custo-benefício no curto prazo, diante da indisponibilidade de imóvel público e da inviabilidade de construção própria.

3. Eficiência administrativa:

A centralização das atividades da CASAI em um único imóvel proporciona facilidade de gestão e supervisão, além de melhor aproveitamento dos contratos de serviços correlatos (alimentação, higienização, apoio logístico), otimizando o uso dos recursos materiais e humanos já disponíveis.

4. Sustentabilidade e impacto local:

A contratação contribui para o desenvolvimento local sustentável, ao fomentar a economia regional por meio da movimentação do setor imobiliário e da geração indireta de emprego e renda em serviços de apoio à CASAI (manutenção predial, transporte, fornecimento de insumos e alimentação).

5. Atendimento à política pública prioritária:

Trata-se de uma ação diretamente vinculada à política de atenção diferenciada à saúde indígena, de caráter constitucional e estratégico para o Estado brasileiro, reforçando o compromisso da administração pública com a inclusão, equidade e respeito à diversidade sociocultural.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar a contratação de imóvel destinado à instalação da Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins – AM, a Administração adotará as seguintes providências prévias à celebração contratual:

1. Vistoria Técnica e Verificação de Adequação:

Será realizada vistoria técnica no imóvel selecionado, com o objetivo de verificar sua conformidade com os requisitos operacionais e sanitários necessários ao funcionamento da CASAI, incluindo:

- Condições estruturais (espaço, ventilação, instalações elétricas e hidráulicas);
- Possibilidade de adequação para dormitórios, cozinha, salas de atendimento, entre outros;
- Acessibilidade e segurança.

2. Elaboração de Termo de Referência e Documentação Técnica:

Com base na vistoria e no estudo técnico preliminar, será elaborado o Termo de Referência, incluindo cláusulas específicas sobre obrigações do locador e condições de uso do imóvel.

3. Capacitação e designação de fiscais:

A unidade administrativa competente indicará formalmente os servidores que atuarão como Gestor e Fiscal do Contrato de Locação, os quais já possuem capacitação ou serão, se necessário, incluídos em ações de treinamento sobre fiscalização contratual, conforme os manuais e diretrizes da Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI) e orientações da CGU/SEGES.

4. Verificação documental e regularidade jurídica do imóvel:

Antes da assinatura do contrato, serão exigidos todos os documentos que comprovem a regularidade jurídica do imóvel e a legitimidade do locador, como:

- Matrícula atualizada do imóvel;
- Certidões negativas de ônus e ações;
- Cópia do contrato social ou documentos pessoais (no caso de pessoa física);
- Alvarás, quando aplicável.

5. Planejamento de logística de mudança:

Será providenciado o planejamento para a transferência das atividades da CASAI para o novo imóvel, com o menor impacto possível à assistência prestada, observando os aspectos de transporte, reorganização de mobiliário, equipamentos e serviços essenciais.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação de locação de imóvel para abrigar a Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins – AM apresenta baixo potencial de impacto ambiental, uma vez que se trata do uso de edificação já existente, sem previsão de construção de novas estruturas ou intervenções significativas no meio ambiente.

Contudo, considerando o funcionamento contínuo de uma unidade de acolhimento e apoio à saúde, podem existir impactos ambientais indiretos relacionados à geração de resíduos sólidos, consumo de água e energia elétrica e emissão de efluentes sanitários. Dessa forma, as seguintes medidas preventivas e mitigadoras serão adotadas:

1. Gestão adequada de resíduos:

- Implantação de sistema de coleta seletiva para resíduos comuns e recicláveis;
- Treinamento dos servidores e usuários quanto ao descarte correto dos resíduos.

2. Consumo consciente de recursos:

- Orientação para uso racional de água e energia elétrica;
- Manutenção preventiva de instalações hidráulicas e elétricas para evitar desperdícios;
- Preferência por equipamentos com selo de eficiência energética, quando aplicável.

3. Efluentes sanitários:

- Verificação da conexão do imóvel à rede pública de esgoto ou existência de sistema de fossa séptica dimensionado adequadamente;
- Manutenção regular dos sistemas de tratamento e descarte de efluentes.

4. Adequação às normas ambientais locais:

- Respeito às normas e regulamentos ambientais do município de Tonantins e do estado do Amazonas;
- Vistoria para garantir que o imóvel não esteja localizado em áreas ambientalmente protegidas ou de risco.

Em razão das características do objeto, não se identifica a necessidade de licenciamento ambiental, uma vez que não há atividade de impacto significativo ou instalação nova. Ainda assim, os princípios da sustentabilidade e responsabilidade socioambiental serão observados em toda a execução do contrato.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nos elementos levantados durante a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), conclui-se que a contratação da locação de imóvel para abrigar a Casa de Saúde Indígena Regional (CASAI Regional) no município de Tonantins – AM é plenamente viável, necessária e razoável.

A viabilidade da contratação está fundamentada nos seguintes aspectos:

- Necessidade urgente e comprovada da substituição do imóvel atual, cuja permanência tornou-se inviável em razão da venda pelo locador, exigindo sua desocupação;
- Inexistência de imóvel próprio disponível e economicamente vantajoso no município para atender à finalidade proposta;
- Oferta identificada no mercado local, com custo mensal compatível com os parâmetros praticados e valor estimado anual de R\$ 84.000,00;
- Impactos ambientais mínimos, associados ao uso de estrutura já existente e mitigados por boas práticas de gestão;
- Ganhos diretos à saúde indígena, com a manutenção da assistência e acolhimento em local adequado, evitando interrupção de serviços essenciais;
- Compatibilidade com o planejamento institucional, com previsão no Plano Anual de Contratações (PAC);
- Adoção de medidas preventivas e de fiscalização para garantir a correta execução do contrato e o uso eficiente dos recursos públicos.

Dessa forma, conclui-se que a contratação atende aos critérios de efetividade, economicidade, eficiência e sustentabilidade, sendo a alternativa mais apropriada à necessidade administrativa atual da SESAI/DSEI Alto Rio Solimões.

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](#).

ALCELIO CAVALCANTE CASTELO BRANCO

Chefe do SELOG do DSEI/ARS



Assinou eletronicamente em 28/07/2025 às 12:14:36.

Despacho: Matrucla SIAPE 0519068

JOEL DE SOUZA MUNHOZ

Integrante Administrativo/Requisitante