

DISTRITO SANIT.ESP.INDIGENA - TAPAJOS - PA

Estudo Técnico Preliminar 7/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 25054.000265/2024-99

2. Descrição da necessidade

2.1 A necessidade consiste na locação de 1 (um) imóvel para instalar a Casa de Apoio a Saúde Indígena Rio Tapajós Santarém (CASAI/RT). Com a locação pretende-se instalar a CASAI Rio Tapajós Santarém em ambiente apropriado para os seus objetivos institucionais, proporcionando a qualidade dos serviços, em seus diversos ambientes de trabalho. Garantindo o acesso da população indígena, pertencente ao Distrito Sanitário Especial Indígena Rio Tapajós (DSEI RT), à atenção de média e alta complexidade na rede de serviços do SUS, no município de Santarém, conforme prevê a Política Nacional de Atenção à Saúde dos Povos Indígenas (PNASPI). Bem como, espaço para o desenvolvimento das atividades dos 30 (trinta) profissionais que compõem a equipe, entre servidores, colaboradores conveniados e colaboradores terceirizados.

2.2 Tal necessidade surge, pois o imóvel atualmente destinado para funcionamento da CASAI RT - Santarém, locado por meio do CONTRATO N°. 06 /2015 firmado entre o DSEI RT e a empresa R SOARES MILEO LOCAÇÃO, não tem suprido de forma adequada, as demandas assistenciais e administrativas, destacando-se o seguinte:

- Acessibilidade restrita : o andar térreo possui apenas um quarto para fins de alojamento/enfermaria. O andar superior é acessado unicamente por escada comum (18 degraus), impraticável para alojar pacientes cadeirantes, pós cirúrgicos, pessoas com dificuldade de deambulação, portadores de deficiência visual, e oferecendo riscos a idosos e lactentes, público alvo desta unidade;
- Refeitório com dimensões e mobiliário insuficientes para a demanda;
- Refeitório com dimensões e mobiliário insuficientes para a demanda; Áreas externas inadequadas : espaços de convivência, lavagem de roupas e circulação, não possuem cobertura e torna-se inutilizável no período chuvoso, que na região vai de dezembro a junho (inverno amazônico);
- Ausência de repartições para serem destinadas a sala de procedimentos individuais, sala de acolhimento, sala de arquivo, repouso de motoristas, e quantitativo de banheiros que permitam a organização exclusiva por sexos (feminino ou masculino).

2.3 Diante de todas as considerações apresentadas e da necessidade de proporcionar melhores condições de trabalho, é fundamental atender às demandas sem comprometer o acolhimento dos indígenas, servidores e colaboradores. Essa justificativa embasa a presente solicitação, que visa garantir a continuidade das atividades essenciais e o cumprimento da missão institucional do órgão. A contratação é, portanto, imprescindível para evitar a interrupção dos serviços oferecidos a população indígena.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
CASA DE APOIO À SAÚDE INDÍGENA RIO TAPAJÓS SANTARÉM	Distrito Sanitário Especial Indígena Rio Tapajós

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Os requisitos estabelecidos para a proposta de locação do imóvel destinado à Casa de Apoio a Saúde Indígena Rio Tapajós Santarém, são fundamentais para garantir um espaço que atenda às normas legais e técnicas e que proporcione um ambiente seguro e adequado ao atendimento da saúde indígena. A análise criteriosa das propostas possibilitará a escolha de um imóvel que realmente contribua para a melhoria da qualidade de vida dos povos atendidos, respeitando suas especificidades culturais e sociais.

4.1.1. **Detalhes do Imóvel** - Os requisitos que envolvem a especificação do endereço, área útil e total, além do número de pavimentos, são essenciais para garantir que o espaço atenda adequadamente às atividades da Casa de Apoio à Saúde Indígena. A transparência nas informações sobre o preço da locação e a comprovação de propriedade são medidas que visam evitar conflitos futuros e assegurar a viabilidade financeira do contrato.

4.1.2. **Condomínio e Especificações da Área** - A exigência de áreas mínimas, de no mínimo 150,40 m² de área construída e útil, dividida de tal forma, que apresente cerca de 17 ambientes, mais área externa/verde para convivência e garagem, tem como objetivo proporcionar um ambiente adequado para as atividades de acolhimento e convivência dos pacientes, acompanhantes e profissionais. A área verde é particularmente importante para o bem-estar dos usuários, promovendo um ambiente de saúde e recuperação.

4.1.3. **Documentação Legal** - A apresentação de documentos como o "habite-se" e o registro de imóvel é imprescindível para garantir que o espaço esteja legalmente apto para uso. A conformidade com normas federais e municipais é vital para assegurar que o imóvel atenda às exigências de segurança, acessibilidade e funcionalidade.

4.1.4. **Infraestrutura e Acessibilidade** - Os requisitos relacionados à infraestrutura e aos serviços públicos são fundamentais para assegurar que o imóvel esteja adequadamente equipado para atender às demandas dos usuários e dos profissionais. O acesso pavimentado e a proximidade de hospitais e transporte público são essenciais para facilitar o deslocamento dos usuários e a prestação de serviços de saúde.

4.1.5. **Uso e Vizinhança** - A restrição ao compartilhamento com áreas residenciais e comerciais visa garantir a privacidade e a tranquilidade necessárias para o atendimento das necessidades da comunidade indígena. A disponibilidade de estacionamento público é uma consideração prática que facilita o acesso ao imóvel.

4.1.6. **Declaração e Conformidade** - As declarações sobre adequações necessárias e a apresentação de plantas visam garantir que o imóvel possa ser rapidamente adaptado para atender às especificidades da CASAI, evitando interrupções na prestação dos serviços.

4.1.7. **Liberações Financeiras e Legais** - A validade das condições e a apresentação de certidões negativas são medidas de proteção financeira e legal que visam assegurar a integridade do contrato de locação.

4.1.8. **Especificações Internas** - Os requisitos relacionados à infraestrutura interna, como a criação de uma área de recepção e o bom estado das paredes e forros, são cruciais para proporcionar um ambiente acolhedor e funcional. A iluminação e ventilação adequadas são essenciais para a saúde e o conforto dos usuários.

4.1.9. **Segurança e Eficiência** - A conformidade com as normas elétricas e a inclusão de sistemas de combate a incêndio são indispensáveis para garantir a segurança dos usuários. A adoção de práticas de eficiência energética contribui para a sustentabilidade e redução de custos operacionais.

4.1.10. **Instalações Comuns** - A quantidade adequada de banheiros e a presença de reservatórios de água garantem a funcionalidade do espaço, atendendo a todas as necessidades dos usuários, especialmente em situações de alta demanda.

4.2. Critérios de Sustentabilidade

4.2.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU, 6ª Ed. de Setembro de 2023, na qual traz um rol de precauções iniciais a serem verificadas na contratação de locações de imóveis.

4.2.2. Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.

4.2.3. Adotar, quando da execução dos serviços, as práticas de sustentabilidade previstas na Instrução Normativa SLTI /MP nº. 1, de 19 de janeiro de 2010, e demais legislação em vigor.

4.2.4. O imóvel ofertado deverá obedecer aos critérios de sustentabilidade ambiental, utilizando tecnologias e materiais ecologicamente corretos, sempre que possível, devendo se atentar aos seguintes critérios:

- a) Maior aproveitamento da luz solar sem perda do conforto térmico;
- b) Janelas que aproveitem ao máximo a iluminação e ventilação naturais;
- c) Mínimo de barreiras arquitetônicas viabilizando acessibilidade nas instalações;
- d) Banheiro para pessoa com deficiência;
- e) Se o imóvel possuir mais de um pavimento, deverá possuir corrimão da escada acessível;
- f) Lâmpadas LED com dispositivo integrado à base, preferencialmente, ou Lâmpadas fluorescentes compactas com reator integrado;
- g) Torneiras com fechamento Automático para lavatórios;
- h) Rampa de acesso para cadeirantes (área externa);

i) Iluminação com acionamento por sensor de movimento (área externa e corredores);

4.2.5. Considerando o que dispõe o artigo 7º, XI, da Lei nº. 12.305/10, que estabelece a Política Nacional de Resíduos Sólidos, é imperioso que os bens e serviços envolvidos nesta contratação considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis. Assim, a CONTRATADA deverá buscar adotar, cada vez mais, a prática de sustentabilidade ambiental.

4.2.6. As práticas de sustentabilidade devem basear-se, ainda, na otimização e economia de recursos e na redução da poluição ambiental, tais como: usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedecem às classificações e especificações determinadas pela ANVISA, substituindo substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade, desenvolver e/ou adotar manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores, como pilhas e baterias usadas ou inservíveis, lâmpadas fluorescentes e frascos de aerossóis em geral, obedecendo às normas da Resolução CONAMA nº 401, de 4 de novembro de 2008.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de identificar e analisar soluções que viabilizem a contratação pretendida, garantindo critérios de vantajosidade para a Administração, com foco na conveniência, economicidade e eficiência. A pesquisa de mercado realizada pela internet, revelou que, de forma geral, a Administração Pública adota, pelo menos, quatro opções para a execução desse serviço, a saber:

- a) Utilização de imóvel de propriedade da União, a fim de evitar a contratação onerosa de um imóvel de terceiro;
- b) Compartilhamento de imóvel com outro órgão da Administração;
- c) Aquisição de imóvel, com preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;
- d) Locação de imóvel com ambientes suficientes que atendam às necessidades da instituição.
- e) Outras opções logísticas menos onerosas à Administração, tais como chamamentos públicos de doação e permutas;

5.2. Nesse sentido, a alternativa mais eficaz para atender imediatamente à demanda é a locação de um imóvel com ambientes adequados às necessidades da instituição. Nesse modelo, o contratado disponibiliza um imóvel que atenda a todas as especificações exigidas pela contratante, conforme os termos contratuais, uma vez que não há, na posse da administração pública, um local compatível com essas exigências. Esse modelo de locação é amplamente utilizado pelos órgãos da Administração Pública.

5.3. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário e do Chamamento Público. Por meio desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos. 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 encaminhado ao Nível Central, para análise e autorização.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução ideal para atender às necessidades é a locação de um imóvel para abrigar as instalações da Casa de Saúde Indígena– CASAI de Santarém. O imóvel deve estar construído e pronto para ocupação imediata, possibilitando a instalação eficiente da Casai de Santarém.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 O objeto é a locação de imóvel, para desenvolvimento das atividades exercidas pela Casai Rio Tapajós - Santarém, que deverá estar construído, disponível para imediata ocupação e instalação da unidade administrativa, em área urbana, central, de fácil acesso.

7.2 Um imóvel para sediar a CASAI Rio Tapajós - Santarém precisa possuir no mínimo 150,40 m² de área construída e útil, dividida de tal forma, que apresente cerca de 17 ambientes mais área externa para convivência e garagem, mais área externa para convivência e garagem, conforme informações extraídas da NOTA INFORMATIVA N27/2024-RT/SESANI/RT/DSEI/SESAI /MS.

CASAI Santarém

Ambiente	Área	Mobiliário utilizado	Observações
Sala para atendimento	No mínimo 9,00 m ²	Mesa de trabalho com cadeira, armário, balança, mesa para exames, mesa auxiliar para instrumental, armário vitrine com portas	Contendo bancada com pia ou lavatório
Sala para as atividades administrativas	No mínimo 9,00 m ²	Mesas de trabalho com cadeiras e armários	-
05 Dormitórios	02 dormitórios de 12 m ² e 03 dormitórios de 6 m ² Totalizando no mínimo 42,00 m ²	Camas hospitalares com colchões, suporte de soro, armário, balde porta detritos com pedal, ganchos para redes	01 suíte para enfermaria Feminina 01 suíte para enfermaria Masculina 01 suíte para paciente em isolamento 01 dormitório para enfermaria geral 01 dormitório para descanso da equipe plantonista (enfermeiros, técnicos e motorista)
04 Banheiros	2,55 m ² por banheiro = 10,20 m ²	Pelo menos 01 banheiro que possa ser utilizado por cadeirantes, contendo barras de apoio	02 nas suítes para as enfermarias 01 na suíte para isolamento 01 para acesso nas áreas comuns e EMSI
Cozinha	Até 200 refeições por turno, 0,45 m ² por refeição 42 pessoas x 0,45 m ² = 18,90m ² , no mínimo	Armários para acondicionamento de alimentos e utensílios	-
Área para o refeitório	1,00 m ² por comensal 42 pessoas x 1,00 m ² = 42,00 m ²	Mesas e cadeiras	A área pode ser externa desde que possua cobertura de proteção (telhado).
Sala de armazenagem de medicamentos	No mínimo 4,00 m ²	Armários e prateleiras para acondicionamento de materiais (consumo, limpeza e administrativo)	-
Sala para procedimentos	No mínimo 9,00 m ²	Mesa de trabalho com cadeira, mesa para exames, mesa auxiliar para instrumental, balde porta detritos com pedal e oxigênio	-

Sala para esterilização	No mínimo 4,00 m ²	Armário tipo vitrine com portas, estufa para esterilização	O espaço deve conter bancada com pia em inox para higienização e esterilização
Área de serviço	No mínimo 2,30 m ²	Tanque duplo	Área coberta com espaço para secagem de roupas
Pátio ou quintal	No mínimo 22,00 m ²	De preferência com presença de árvores.	Para o desenvolvimento de atividades coletivas, palestras, artesanatos, entre outros.
Garagem	Aproximadamente 20,00 m ²	-	Para comportar até 02 caminhonetes

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 91.080,00

8.1 O valor da contratação será obtido através da prospecção no mercado imobiliário, por meio de chamamento público. Será realizada uma avaliação do imóvel com objetivo de identificar o valor de mercado do aluguel com base nos valores por metro quadrado, no município de Santarém.

8.2 O imóvel no qual está instalada a CASAI RT Santarém hoje, locado por meio do CONTRATO nº.06/2015, encontra-se vigente até 09/06/2026, por meio do SÉTIMO TERMO ADITIVO Nº.10/2025, no valor mensal de R\$ 7.590,00 (sete mil quinhentos e noventa reais).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 De acordo com art. 40, inciso V, alínea "b" da Lei nº 14.133/2021, os serviços deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem economicamente viáveis e vantajosas, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

9.2 A Súmula 247 do TCU nos orienta neste sentido: "É obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade. A presente contratação será licitada em lotes único, pelos seguintes motivos:"

9.3 Neste caso, a contratação é única e indivisível, por se tratar de uma prestação de serviços de Locação de imóvel, não sendo aplicável o parcelamento.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Sendo objeto final desta contratação, o funcionamento da Casa de Apoio a Saúde Indígena Rio Tapajós Santarém, temos contratações interdependentes que visam o mesmo objetivo, tratando-se da assistência ao usuário alojado nesta unidade, a saber: fornecimento de Energia Elétrica, Serviço de Alimentação (5 refeições diárias), Serviço de transporte terrestre e aéreo, fornecimento de água mineral, material de limpeza e contratação de profissionais terceirizados ou conveniados.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Considerando que se trata da substituição do CONTRATO Nº.06/2015, a referida locação possui alinhamento com o Plano Anual de Contratações 2025 do DSEI Rio Tapajós, conforme Documento de Formalização da Demanda - DFD nº.62/2024 - Retificado através do DFD nº. 47/2026.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Considerando que a atual estrutura do imóvel onde funciona a CASAI RT de Santarém, não está atendendo de forma satisfatória as demandas assistenciais e administrativas, haja vista que desde o início do funcionamento da unidade até o momento, houveram mudanças no perfil dos usuários atendidos e um aumento no quantitativo de pacientes e acompanhantes alojados.

12.2 A nova contratação prevê a acessibilidade dos usuários as enfermarias e alojamentos, de forma a atender indígenas com necessidades especiais de locomoção, visando atendimento equitativo e garantindo os direitos dos usuários.

12.3 Com a ampliação dos espaços de uso coletivo como refeitório, sala e lavanderia, a população indígena alojada terá melhores condições para o fortalecimento da rede de convivência entre os usuários e mais oportunidades para realização de práticas culturais como artesanato, danças, jogos e alimentação típica, consideradas como atividades de bem viver que contribuem para a melhoria do quadro de saúde dos pacientes. A ampliação de espaços abertos/externos para uso coletivo, também irá proporcionar a Equipe Multidisciplinar mais possibilidades para o desenvolvimento de atividade de educação em saúde, atividades ocupacionais e prática de esportes/atividade física.

12.4 A melhoria nos espaços de uso da EMSI como repouso, posto de enfermagem, sala administrativa, sala de reuniões irá permitir atividades de planejamento e discussão de caso, bem como o desenvolvimento de atividade laborais que contribuam para a saúde do trabalhador.

12.5 Com a nova contratação espera-se proporcionar melhor assistência à saúde da população indígena que vive aos cuidados do DSEI Rio Tapajós, promovendo de forma satisfatória o acolhimento de pacientes indígenas e seus acompanhantes, respeitando as especificidades culturais e garantindo a prestação adequada de serviços assistenciais e de suporte a saúde indígena.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 As adequações consideradas úteis e/ou necessárias, que melhoram ou facilitam o uso do imóvel como a instalação de rampas de acesso, mudanças de pontos de água, reforma da parte elétrica dentre outros, que têm por finalidade conservar o bem ou evitar que ele se deteriore, devem ser executadas pelo locador, de modo que haja atendimento às necessidades de ambientação da CASAI RT de Santarém, tendo em vista que se tratam de benfeitorias que irão permanecer e valorizar o imóvel no futuro.

13.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto. E por intermédio de garantias, que permitam as boas práticas durante as atividades diárias executadas pela equipe da contratante.

14.2 Considerando princípios de otimização de recursos materiais, redução de desperdícios materiais, energia e água, redução de produção de resíduos sólidos, bem como destinação adequada de resíduos sólidos produzidos, o imóvel ofertado deverá oferecer:

- Sistema de medição individualizado de consumo de água e energia;
- Bom funcionamento da rede hidráulica, sendo de responsabilidade da Contratada sanar vazamentos e desgastes que possam levar ao desperdício de recursos hídricos;
- Rede elétrica em bom funcionamento e utilização de materiais sugeridos às práticas de economia de energia, tais como lâmpadas de LED compactas de alto rendimento e luminárias eficientes;
- Espaço coberto para o armazenamento dos resíduos sólidos, incentivando as práticas de descarte adequado de resíduos orgânicos, recicláveis e comum;
- Boa localização que permita a utilização de transportes coletivos no deslocamento dos profissionais, para execução de suas atividades laborais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Tendo em vista que se trata da substituição de contrato de locação já existente, visando melhorias nas condições de acessibilidade dos usuários, diminuição de riscos de acidentes, disponibilidade de espaço adequado para alimentação e atividades coletivas, a nova contratação é viável.

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](#).

JOSELANE MARIA CORREA XAVIER

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 01/04/2026 às 09:36:58.

RAIMUNDO ZOZIMO DE SOUSA COSTA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 01/04/2026 às 10:03:51.

EVILSON COSTA GOMES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 31/03/2026 às 10:07:29.

Documento assinado digitalmente
gov.br MATHEW ANTHONIO CASTRO DA SILVA
Data: 02/04/2026 17:01:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MATHEW ANTHONIO CASTRO DA SILVA

Equipe de apoio