DIST. SANIT. ESP. INDIGENA JAVARI

Estudo Técnico Preliminar 30/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 25041.000301/2026-25

2. Descrição da necessidade

2.1. Justificativa da Contratação

Trata-se de Contratação de Serviços de Locação de estrutura física com condições de funcionar como Casa de Apoio no município de Tabatinga - AM.

O Distrito Sanitário se define como um modelo de organização de serviços orientado para um espaço etnocultural dinâmico, geográfico, populacional e administrativo delimitado, que assume a responsabilidade de gerir e executar um conjunto de atividades técnicas, medidas racionalizadas e qualificadas de atenção voltadas para a saúde dos povos indígenas. Compete aos DSEI's a reordenação da rede de saúde e das práticas sanitárias necessárias à prestação de uma assistência integral e diferenciada, com ampla participação do controle social pela garantia aos índios do exercício de sua cidadania.

O Decreto nº 7.336, de 19 de outubro de 2010, dispõe sobre as condições de assistência á saúde dos povos indígenas e institui a Secretaria Especial de Saúde Indígena, no âmbito do Ministério da Saúde, como gestora do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena. Para tanto, antes da criação da SESAI o DSEI Vale do Javari assim como todos os outros DSEI’s era subordinados à Fundação Nacional de Saúde – FUNASA, sendo assim, fica sob responsabilidade deste DSEI a realização das assistências aos indígenas, desde a parte de educação em saúde até o tratamento medicamentoso, sendo o tratamento realizado na atenção primária.

O Decreto nº 11.798/2023, dispõe sobre as condições de assistência à saúde dos povos indígenas, transferindo para o Ministério da Saúde as atividades de Assistência à Saúde dos Povos Indígenas, bem com aprova a Estrutura Regimental e o Quadro Demonstrativo dos Cargos em Comissão e das Funções de Confiança do Ministério da Saúde e remaneja e transforma cargos em comissão e funções de confiança. As características excepcionais da população indígena exigem um modelo complementar e diferenciado de serviços voltados para proteção, promoção e recuperação da saúde.

O Distrito Sanitário Especial Indígena do Vale do Javari está localizado no Município de Atalaia do Norte (extremo oeste do Estado do Amazonas), que faz fronteira com o Peru e algumas cidades do Acre. Possui uma extensão territorial de 8.500.000Hec (oito milhões e quinhentos mil hectares) e é considerada a maior terra indígena.

Considerando que o DSEI Vale do Javari é o órgão responsável em prestar assistência a uma população indígena de aproximadamente 6.612 (seis mil seiscentos e doze) indígenas de acordo com o SIASI/Maio de 2026, distribuídas em 08 (oito) polos base sendo eles: Massape, Maronal, São Sebastião, Vida Nova, Aurélio, Trinta e Um, Tawaia e São Luiz e 74 (setenta e quatro aldeias) aldeias localizadas em nove (09) calhas de rios (Javari, Jaquirana, Curuça, Pardo, Ituí, Itacoaí, Branco, Coari e Jutaí), 01 (um) acampamento para atendimento dos indígenas isolados e de recente contato, 01 (uma) Casa de Apoio Indígena em Atalaia do Norte, 01 (uma) Casa de

Apoio no Município de Tabatinga e 01 (um) depósito que para guarda de materiais e equipamentos médico hospitalar, materiais e equipamentos odontológicos e nesse local funciona a Central de Abastecimento Farmacêutico - CAF. Essa população é composta por 07 (sete) etnias distintas (Marubo, Kanamary, Mayuruma, Korubos, Matis, Kulina e Tsohon Djapá, cada uma s com seus próprios costumes e línguas.

O acesso a todos os polos bases e aldeias são por via fluvial e aéreo, contudo, devido a economicidade a via fluvial é a mais utilizada, fato que torna cada unidade única e particular devido as suas características e cultura.

Consoante com o exposto acima, a logística empregada pelo DSEI Vale do Javari no atendimento aos indígenas dessa região é bastante complexa, visto que, há a necessidade de transporte de medicamento, equipamentos e insumos da sede do Município de Atalaia do Norte à cada polo base, bem como a entrada e retirada dos profissionais de área, o deslocamento diário desses profissionais já em área até as aldeias distantes das sedes dos polos para realizar visitas e atendimento as clientelas indígenas e remoções de pacientes quando necessário de atendimento médico especializado. Todos esses deslocamentos são realizados por via fluvial, modal esse mais econômico na região do Vale do Javari.

Atualmente, aproximadamente 7% dos indígenas são portadores do vírus da hepatite B e que as ações de imunização são primordiais para a quebra dessa cadeia de transmissão, de modo particular, a transmissão vertical, desde que garanta a vacinação dentro do prazo estipulado pelo Programa Nacional de Imunização. Porém, as dificuldades de acesso, a falta de estrutura (energia elétrica), a carga cultural das gestantes, dificuldades de acesso prejudicam o desenvolvimento das ações de modo a impor barreiras quase que intransponíveis para a otimização do trabalho dos profissionais de saúde que aqui prestam seus serviços. Esta região, portanto, é endêmica em Hepatites Virais e outras patologias, em virtude disso foi realizado inquérito sorológico em toda população presente no ato da ação nas aldeias.

A contratação de estrutura física, visa garantir o local para permanência dos pacientes indígenas identificados com os marcadores HBsAg, (Positivo), Anti-ABC-Total (Positivo) e Anti-HBs (Negativo) e necessitam realizar tratamento com medicamentos durante um período de em média 12 (doze) meses e esse tratamento é feito no município de Tabatinga devido a proximidade com o hospital de Guarnição que tem uma estrutura física com especialistas e exames adequado em caso de emergência, tendo em vista que a medicação pode provocar reações diversas durante o período de tratamento nesses pacientes, que são acompanhados semanalmente.

Considerando ainda a necessidade dos pacientes indígena tratar outros tipos de enfermidades, faz-se necessário um local adequado para acomodar essas pessoas que são encaminhadas pelos médicos de área para realizar consulta médica com especialistas, realização de exames e retorno médico quando o paciente está em fase de tratamento, e tendo em vista que no município de Tabatinga a estrutura médica é melhor, faz-se necessário o DSEI Vale do Javari proporcionar um local adequado para hospedar a clientela indígena.

A contratação se dar em função dos serviços serem de natureza continuada, necessários à Administração para o desempenho de suas atribuições. Cabe observar que a interrupção irá comprometer a continuidade dos serviços prestados para os pacientes indígenas que realizam consultas, exames e tratamento no município de Tabatinga e a contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro e continuamente.

2.2. Consulta no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização.

Realizou-se a consulta prévia no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI e não foi identificado imóvel disponível com as características citadas, conforme Declaração de Indisponibilidade de Imóvel.

2.3. Justificativa quanto a inviabilidade de compartilhamento de imóvel

Considerando que não há imóvel da União disponível para ocupação no município de Tabatinga para essa finalidade e tendo em vista que Casa de Apoio de Tabatinga vem acompanhando atualmente não somente aos

portadores de Hepatite Virais mais também outras patologias que devido a não resolutividade nos municípios de baixa complexidade (Atalaia do Norte e Benjamin Constant) passaram a ser encaminhados para a Casa de Apoio em Tabatinga, outra razão se dá devido à proximidade ao Hospital de Guarnição e Unidade de Pronto Atendimento de Tabatinga, sendo estes os mais adequados em termos de equipamentos e assistências técnicas especializadas, pois existe a disponibilidade de leitos em Unidade Semi-Intensiva além de profissionais especialistas. Desta forma manter a locação de imóvel com estrutura suficiente capaz de atender as necessidades do DSEI VAJ no município de Tabatinga é de fundamental importância.

Considerando a finalidade da locação de imóvel que é de atender pacientes enfermos em tratamento de saúde e a fim de evitar risco a saúde de outras pessoas, torna-se inviável o compartilhamento do imóvel locado com um ou mais órgãos da Administração Pública Federal conforme Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

2.4. Modelo de Locação

O modelo de locação que mais se adequa as necessidades do DSEI Vale do Javari é a **locação tradicional**: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.
Considerando que a finalidade da locação de imóvel com condições de funcionar como Casa de Apoio é para atender pacientes indígenas enfermos em tratamento de saúde e a fim de evitar riscos a saúde de outras pessoas, o modelo de locação que se aplica é a tradicional, onde será utilizado para um único fim que é acomodar a clientela indígena assistida pelo DSEI Vale do Javari em fase de tratamento.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Distrito Sanitário Especial Indígena Vale do Javari	Adelson da Silva Saldanha

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1.1 Disponibilização exclusiva do local de acordo com as características demandadas pelo DSEI Vale do Javari.

4.1.2 A empresa deverá demonstrar comprovação de regularidade dos seguintes documentos:

- Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;
- Declaração do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;
- Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;
- Certidão negativa de Débito com o INSS;
- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- Cópia autenticada do registro do imóvel;
- Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- Escrituração de compra e venda do imóvel;
- Planta de localização;
- Auto de Vistoria do corpo de bombeiro;

- Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis);
- Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

4.1.3 É responsabilidade da empresa entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em estado de servir ao uso que se destina, dentro das especificações e ou condições constantes o Projeto Básico e Termo de Contrato;

4.1.4 Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

4.1.5 Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

4.1.6 Fornecer ao LOCATÁRIO, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

4.1.7 Pagar as taxas de administração imobiliárias, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

4.1.8 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

4.1.9 A partir da data da assinatura do contrato, a locadora entregará o imóvel em condições de uso, conforme proposta apresentada, as quais passam a fazer parte integrante do contrato, independentemente de sua transição;

4.1.10 O LOCATÁRIO promoverá vistoria a fim de emitir laudo técnico atestando a funcionalidade das instalações.

4.1.11 O imóvel deve ser situado em local de fácil acesso, adequado e seguro para os usuários e colaboradores.

4.1.12 Considerando a pretensão em realizar uma locação de um imóvel, com características aproximadas do que se preconiza na Portaria de Consolidação nº 4 do MS, de 28 de setembro de 2017, onde definem os subtipos de estabelecimentos de saúde indígena, estabelece as diretrizes para elaboração de seus projetos, seu programa arquitetônico (ambientes exigidos em cada um deles) e a área mínima necessária para cada ambiente (normatizado pela RDC 50) e disposto no art. 3º do Decreto nº 7.689/12, que estabelece a área média de até 9 (nove) metros quadrados de área útil para o trabalho individual.

Nº	Nome do Ambiente	Tamanho
01	Sala de administração e gerência	45m²
02	Sala de apoio administrativo	12m²
03	Sala para atendimento	50m²
04	Sala para equipe multidisciplinar de saúde indígena	30m²
05	Cozinha	50m²
06	Refeitório	90m²
07	Maloca 1 Mayuruna	40m²
08	Maloca 2 Marubo	40m²
09	Maloca 3 Matis	30m²
10	Maloca 4 Kanamary	30m²
11	Maloca 5 Korubo	20m²
12	Maloca 6 Kulina	20m²
13	Maloca 7 Tsohon Djapá	20m²
14	Almoxarifado	35m²
15	Sala de descanso	10m²

16	Banheiro masculino	30m²
17	Banheiro feminino	30m²
18	Garagem	80m²

4.1.13 A área total mínima de ambientes pela Portaria de Consolidação nº 4 do MS, de 28 de setembro de 2017 é de 138,20m², sem levar em consideração o almoxarifado e o abrigo de resíduos sólidos que são dimensionados conforme a necessidade do local, considerando uma área de 15,00m² para o almoxarifado e 4,00m² para o abrigo de resíduos.

4.1.14 Para atender as necessidades do DSEI Vale do Javari a área mínima construída é de 670m² e tamanho do terreno de 12.000m².

4.2. 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:

a) Utilizar produtos sustentáveis e de menor impacto ambiental;

b) utilizar equipamentos de fabricantes que possuam programa de sustentabilidade ambiental, logística reversa, bem como assumir o compromisso de adotar práticas de desfazimento sustentável: coleta, transporte, tratamento e destinação final dos suprimentos (carcaças, cilindros e demais peças e componentes), ou reciclagem dos bens que forem inservíveis para o processo de reutilização;

c) que os bens usados nos serviços sejam constituídos, no todo ou em parte, por material reciclado, atóxico, biodegradável, conforme ABNT NBR –15448-1 e 15448-2;

d) que sejam observados os requisitos ambientais para a obtenção de certificação do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO como produtos sustentáveis ou de menor impacto ambiental em relação aos seus similares;

e) que os bens usados nos serviços devam ser, preferencialmente, acondicionados em embalagem individual adequada, com o menor volume possível, que utilize materiais recicláveis, de forma a garantir a máxima proteção durante o transporte e o armazenamento; e

f) a Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus, os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

4.2.2. A licitante deverá observar os seguintes critérios de sustentabilidade ambiental, quando for o caso:

a) Usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações determinadas pela ANVISA;

b) Adotar medidas para evitar o desperdício de água tratada, conforme instituído no Decreto nº 48138, de 08/10 /2003;

c) Observar a resolução CONAMA nº 20, de 07/12/1994, quanto aos equipamentos de limpeza que gerem ruído no seu funcionamento;

d) Fornecer aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários para o manuseio do objeto licitado e serviços de entrega;

4.3 Da Subcontratação

4.3.1 Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

4.4 Garantia da contratação

4.4.1. Pelo problema apresentando até então, a equipe de planejamento não identificou a necessidade da exigência da garantia contratual.

4.5. Vistoria

4.5.1. Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços.

4.6 Da Natureza Continuada ou Não do Serviço:

4.6.1 Modelos de locação

4.6.1.1. Seguindo o estabelecido na Instrução Normativa nº 103 de 30 de Dezembro de 2022, que Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

O modelo de locação seguira o exposto no Art. 3:

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

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

4.7. Regime de execução

4.7.1 0 Em conjunto a isso, em atenção ao Artigo 8º da Instrução Normativa nº 103 de 30 de Dezembro de 2022 que trata sob o Regime de Execução:

4.7.1.1 Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com facilities; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

4.7.2 Informamos que em virtude do modelo de locação estar moldado na forma tradicional, o regime de execução se classifica como prestação de serviços sem investimentos

4.7.3. O objeto da presente contratação tem a natureza de serviço comum e continuada.

4.7.4 A presente contratação adotará como regime de execução a Empreitada por Preço Global.

4.7.5 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, nos termos da Lei n° 8.245/91 (Orientação Normativa n° 06/2009 da AGU), que a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato), e conforme Art. 107 da Lei 14.133/2021.

5. Levantamento de Mercado

OPÇÕES DE SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. Para o atendimento das necessidades do Distrito Sanitário Especial Indígena Vale do Javari, considerando as soluções disponíveis no mercado, é possível relacionar as seguintes estratégias:

5.1.1. Construção - considerando que o DSEI Vale do Javari não dispõe de espaço no município de Tabatinga para construir uma Casa de Apoio para atender a clientela indígena que realiza tratamento no município citado, a solução não se aplica.

5.1.2. Compra de imóvel - atualmente o DSEI Vale do Javari não dispõe de recurso financeiro para realizar a compra, e elaborar um processo para compra de imóvel com as características necessárias é bastante demorado.

5.1.3. Ocupação de imóvel disponível da união -

Consulta no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização.

Realizou-se a consulta prévia no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI e não foi identificado imóvel disponível com as características citadas, conforme Declaração de Indisponibilidade de Imóvel.

5.1.4. Modelo de Locação

O modelo de locação que mais se adequa as necessidades do DSEI Vale do Javari é a **locação tradicional**: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.
Considerando que a finalidade da locação de imóvel com condições de funcionar como Casa de Apoio é para atender pacientes indígenas enfermos em tratamento de saúde e a fim de evitar riscos a saúde de outras pessoas, o modelo de locação que se aplica é a tradicional, onde será utilizado para um único fim que é acomodar a clientela indígena assistida pelo DSEI Vale do Javari em fase de tratamento.

Locação de imóvel - é a solução viável para o DSEI, pois a unidade tem por finalidade de receber e alojar pacientes referenciados para os serviços de saúde e seus respectivos acompanhantes, prestar assistência de enfermagem, marcar consultas, exames complementares ou internação hospitalar, providenciar o acompanhamento dos pacientes nessas ocasiões e o seu retorno às comunidades indígenas de origem.

5.1.5. Pesquisas realizadas

Foi realizado pesquisa no Painel de Preços (https://paineldeprecos.planejamento.gov.br/) e no Portal Nacional de Compras Públicas - PNCP (https://pncp.gov.br/app/contratos?q=&status=vigente&pagina=1) e foi encontrado apenas 01 (um) serviço com o mesmo objeto da pretendida contratação.

Insta destacar ainda que, foram analisadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades da Administração Pública, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações existentes no mercado que melhor atendessem às necessidades da Administração, visto que seu teor é de extrema necessidade, pois, possibilitará a maior transparência dos atos administrativos e obtivemos resposta de: DSEI Alto Rio Solimões e do DSEI Médio Rio Purus e DSEI Parintins.

No município de Tabatinga/AM não há imóvel da união e tampouco terreno disponível para construção de uma casa de apoio para saúde indígena. Diante da necessidade e visando atender as demandas relativas a hospedagem de pacientes e acompanhantes assistidos pelo DSEI Vale do Javari, a solução escolhida para a pretendida contratação é a realização do Chamamento Público, com fulcro na Seção VIII em seus artigos da Lei nº 13.019, de 31 de Julho de 2014 e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR
5.2. Contratação Direta:
5.2.1. Dispensa de Licitação: atualmente o DSEI Vale do Javari possui o Contrato nº 11/2020 (que encerra dia 19

/11/2024) com o objeto de Locação de Imóvel (Malocão) adequado atender demandas de hospedagem e acomodação de pacientes indígenas assistidos por esse Distrito no valor anual de R$ 119.880,00.

5.2.1. Se o objeto deste estudo, tiver o valor estimado inferior a R$ 204.000,00 (conforme Decreto 11.871, de 29 /12/2023, que Atualizou os valores estabelecidos na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021), o presente planejamento será perfeitamente atendido por essa modalidade.

FORMA DE CONTRATAÇÃO
5.3. Contrato de Serviço Contínuo: Trata-se de serviço comum de caráter continuado sem fornecimento de mão de obra, a ser contratado mediante a realização do Chamamento Público, com fulcro na Seção VIII em seus artigos da Lei nº 13.019, de 31 de Julho de 2014 e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

5.3.1. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração Contratante, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

ADEQUAÇÃO ENTRE A SOLUÇÃO ESCOLHIDA E O POTENCIAL EM ATENDER A NECESSIDADE
5.4. A solução escolhida, é a que melhor se adapta as necessidade do DSEI Vale do Javari, visto que, como não temos muitos o emprego destes nas instruções dos processos licitatórios de serviços e servidores, não seria necessário para atender o problema deste estudo, nem ainda nas fiscalizações dos processos de locação.

ADEQUAÇÃO ENTRE A MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO, LICITAÇÃO, CRITÉRIO DE JULGAMENTO E MODO DE DISPUTA
5.5. O Chamamento Público é o modo recomendado pelos órgãos de controle e também o mais transparente, com o critério de julgamento de menor preço.

6. Descrição da solução como um todo

Diante da necessidade e visando atender as demandas relativas a acomodação e hospedagem de pacientes e acompanhantes indígenas, para realização de tratamento supervisionado da clientela assistida pelo DSEI Vale do Javari, a solução escolhida para a pretendida contratação é a realização do Chamamento Público, com fulcro na Lei nº 14.133/2021,Seção VIII em seus artigos da Lei nº 13.019, de 31 de Julho de 2014 e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

Considerando que o DSEI Vale do Javari não possui uma propriedade no município de Tabatinga/AM, faz-se necessário a locação de imóvel para hospedar pacientes indígenas portadores de Hepatites Virais e outras patologias que necessitam de tratamento especializado.

O local deve oferecer segurança e acessibilidade para entrada de veículos nas situações de rotina, e situações de urgência.

Disponibilização exclusiva do local de acordo com as características demandadas pelo DSEI Vale do Javari.

A empresa deverá demonstrar comprovação de regularidade dos seguintes documentos:

- Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;
- Declaração do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;
- Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica;

- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;
- Certidão negativa de Débito com o INSS;
- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- Cópia autenticada do registro do imóvel;
- Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- Escrituração de compra e venda do imóvel;
- Planta de localização;
- Auto de Vistoria do corpo de bombeiro;
- Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis);
- Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

É responsabilidade da empresa entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em estado de servir ao uso que se destina, dentro das especificações e ou condições constantes o Projeto Básico e Termo de Contrato;

Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

Fornecer ao LOCATÁRIO, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

Pagar as taxas de administração imobiliárias, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

A partir da data da assinatura do contrato, a locadora entregará o imóvel em condições de uso, conforme proposta apresentada, as quais passam a fazer parte integrante do contrato, independentemente de sua transição;

O LOCATÁRIO promoverá vistoria a fim de emitir laudo técnico atestando a funcionalidade das instalações.

O imóvel deve ser situado em local de fácil acesso, adequado e seguro para os usuários e colaboradores.

Considerando a pretensão em realizar uma locação de um imóvel, com características aproximadas do que se preconiza na Portaria de Consolidação nº 4 do MS, de 28 de setembro de 2017, onde definem os subtipos de estabelecimentos de saúde indígena, estabelece as diretrizes para elaboração de seus projetos, seu programa arquitetônico (ambientes exigidos em cada um deles) e a área mínima necessária para cada ambiente (normatizado pela RDC 50) e disposto no art. 3º do Decreto nº 7.689/12, que estabelece a área média de até 9 (nove) metros quadrados de área útil para o trabalho individual.

A área total mínima de ambientes pela Portaria de Consolidação nº 4 do MS, de 28 de setembro de 2017 é de 138,20m², sem levar em consideração o almoxarifado e o abrigo de resíduos sólidos que são dimensionados conforme a necessidade do local, considerando uma área de 15,00m² para o almoxarifado e 4,00m² para o abrigo de resíduos, a área mínima edificada para atender a necessidade do DSEI é de 1.500m² e área do terreno de 13.000 m².

Nº	**Nome do Ambiente**	**Tamanho M²**

01	Sala de administração e gerência	45m²
02	Sala de apoio administrativo	12m²
03	Sala para atendimento	50m²
04	Sala para equipe multidisciplinar de saúde indígena	30m²
05	Cozinha	50m²
06	Refeitório	90m²
07	Maloca 1 Mayuruna	40m²
08	Maloca 2 Marubo	40m²
09	Maloca 3 Matis	30m²
10	Maloca 4 Kanamary	30m²
11	Maloca 5 Korubo	20m²
12	Maloca 6 Kulina	20m²
13	Maloca 7 Tsohon djapá	20m²
14	Almoxarifado	35m²
15	Sala para descanso	10m²
16	Manheiro masculino	30m²
17	Banheiro feminino	30m²
18	Garagem	80m²

OBS.: O tamanho da maloca varia devido a quantidade da população indígena por etnia.

Características e condições necessárias do imóvel:

Ser preferencialmente monousuário;
a. Tratando-se de empreendimento não monousuário, tendo em vista que a área proposta deverá estar disposta em andares seguidos com iluminação e ventilação natural;

b. Estar localizado em local de fácil acesso de para: veículos; caminhões de pequeno porte; usuários de transporte público municipal;
c. Utilizar lâmpadas leds compactas de alta eficiência energética, com Selo Procel de economia de energia, ou tubulares de alto rendimento, com o menor teor de mercúrio dentre os disponíveis no mercado, e luminárias eficientes, bem como de lâmpadas LED nos ambientes que o permitam e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário;
d. Possuir reservatórios de água com capacidade mínima de 2.000L de armazenamento ou o suficiente para o consumo de 100 pessoas por dia;
e. Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades e/ou defeitos;
f. Quando do recebimento definitivo do imóvel, o sistema de climatização deverá estar em perfeitas condições de funcionamento;
g. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
h. Conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas brasileiras, tais como extintores;
i. Estar em perfeitas condições de uso, quando do recebimento definitivo do imóvel, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
j. Possuir cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
k. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento
l. Ter teto e paredes revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas;
m. Possuir janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
n. Ter previsão de espaço físico específico para a coleta e armazenamento de materiais recicláveis.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 A quantidade pretendida é de **01 (um) estrutura física** com condições de funcionar como Casa de Apoio à Saúde Indígena no município de Tabatinga para receber e acomodar pacientes referenciados do município de Atalaia do Norte para os serviços de saúde em Tabatinga e seus respectivos acompanhantes, para assistência de enfermagem, marcar consultas, exames complementares ou internação hospitalar, providenciar o acompanhamento dos pacientes nessas ocasiões e o seu retorno às comunidades indígenas de origem.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 180.921,60

8.1. Considerando o supracitado, esta Equipe de Planejamento entendeu que: embora o valor estimado para a contratação seja de **R$ 180.921,60** (cento e oitenta mil novecentos e vinte e um reais e sessenta centavos) e tendo em vista que se trata de prestação de serviços sem mão de obra, a equipe de planejamento optou pela divulgação dos preços estimados, considerando o valor mensal do item em **R$ 15.076,80** (quinze mil e setenta e seis e oitenta centavos) que foram obtidos por meio da pesquisa realizada com órgão da administração pública.

8.2. Portanto, conclui-se pela divulgação do valor estimado da contratação, sendo inadmissível valor superior ao valor anual estimado de **R$ 180.921,60** (cento e oitenta mil novecentos e vinte e um reais e sessenta centavos) conforme tabela abaixo descrito:

Item	Descrição do Item	Unidade de Medida	Quantidade	Valor Mensal	Valor Anual
	Locação de imóvel com condições de funcionar como Casa de Apoio à				

1	Saúde Indígena no município de Tabatinga/AM.	Unidade	12	R$ 15.076,80	**R$ 180.921,60**

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A contratação em tela é de apenas 01 (um) item, sendo este a Locação de Imóvel (Malocão) adequado atender demandas de hospedagem e acomodação de pacientes indígenas assistidos por esse Distrito e não poderá ser efetuado de forma parcelada, uma vez que trata-se de locação de imóvel e sendo inviável o seu parcelamento.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Atualmente o DSEI Vale do Javari não dispõem de contratações correlatas.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O presente ETP considera o que dispõe a Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como a Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022. Associada a sua elaboração está o disposto no Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022 que dispõe sobre o Plano de Contratações Anual (PCA).

11.2 A presente demanda consta do Plano de Contratações Anual de 2026, conforme DFD 03/2026 e será previsto no Plano de Contratações Anual de 2026 (em fase de planejamento).

Id PCA PNCP: 00394544000185-0-000066/2026
Data de publicação no PNCP: 14/11/2025
Id do item no PCA: 1174
Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO
Local: Tabatinga/AM
Fonte: Compras.gov.br

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Considerando que é dever o gestor público promover a saúde dos povos indígenas, é de responsabilidade da SESAI e exige atuação permanente dos DSEI'S. Entretanto, a locação de um imóvel para servir como Casa de Apoio no município de Tabatinga terá como beneficio receber e alojar pacientes referenciados para os serviços de saúde e seus respectivos acompanhantes, prestar assistência de enfermagem, marcar consultas, exames complementares ou internação hospitalar, providenciar o acompanhamento dos pacientes nessas ocasiões e o seu retorno às comunidades indígenas de origem.

12.2. O objetivo principal da pretendida contratação é assegurar um ambiente humanizado, adequado, seguro e confortável. Desta forma, o serviço de saúde continuará de forma organizada como é preconizado pelo SasiSUS, garantindo aos usuários um espaço adequado para as equipes de saúde realizarem as atividades de promoção, proteção, recuperação e reabilitação da saúde aos indígenas.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Em conformidades com as melhores praticas de acordo com as orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, o imóvel deverá seguir as principais recomendações:

13.1.1. Na escolha do espaço físico a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade o laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653.

13.2. Considerando a Instrução Normativa SPU n° 67, de 20 de setembro de 2022, a qual dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos para cobrança em razão de sua utilização.

13.3. Considerando a seção III, Das Competências, Artigo 8° que diz:

13.3.1. Art. 8º Não compete à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União a avaliação de bens imóveis nas seguintes situações:

13.3.1.1. locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta e por entidade da administração indireta, para utilização própria;

13.3.1.2. aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade de entes da administração pública indireta; - locações ou arrendamentos previstos no inciso III do art. 19 da Lei n° 9.636, de 1998;

13.3.1.3. aquisição de imóveis pelos Poderes Legislativo, Judiciário, Ministério Público da União e Defensoria Pública da União desde que os recursos financeiros não sejam oriundos do Poder Executivo;

13.3.1.4. cessão onerosa a terceiros de áreas para exercício de atividade de apoio de imóveis da União entregues a órgãos da administração;

13.3.1.5. imóveis entregues a órgãos e cedidos a entidades que tenham, por qualquer fundamento, que mantê-los sob sua administração na qualidade de unidades gestoras;

13.3.1.6. aquisição ou alienação de imóveis de interesse ou propriedade dos poderes legislativo e judiciário;

13.4. Considerando a secção XIV, Do Laudo de Avaliação e Da Homologação, Art. 65 que diz:

Art. 65. É dispensada a homologação dos laudos de avaliação nas seguintes situações:

I - avaliações efetuadas por servidores habilitados das unidades gestoras;

- avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

- avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das Forças Armadas;

- avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

- avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais;

- avaliações realizadas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

- avaliações realizadas por Bancos públicos federais e empresas públicas, para fins de alienação onerosa, observado o art. 11 - C, § 8º, da Lei nº 9.636, de 1998; ou

- avaliações realizadas por bancos públicos federais, bem como empresas públicas, órgão sou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, mediante celebração de instrumentos previsto no art. 24-C da Lei nº 9.636, de 1998.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A empresa contratada deverá atender, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental descritas no item 4.2.

14.2. Visando a efetiva aplicação de critérios, ações ambientais e socioambientais quanto à inserção de requisitos de sustentabilidade ambiental nos editais de licitação promovidos pela Administração Pública, em atendimento ao art. 170 da CF/1988, a Lei nº 12.305/2010 e art. 6º da Instrução Normativa nº 1/2010 da SLTI/MPOG, Decreto nº 7.746/2012 e Decreto nº 7.746 /2012.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base na análise técnica realizada neste Estudo Técnico Preliminar, esta equipe de planejamento declara viável a contratação da locação de imóvel para instalação da Casa de Apoio em Tabatinga para abrigar pacientes indígenas em fase de tratamento médico, considerando os seguintes aspectos:

A necessidade identificada é real, contínua e essencial para a manutenção das atividades assistenciais, administrativas e logísticas desenvolvidas pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Vale do Javari, no atendimento às comunidades indígenas da região;

A inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender às especificações técnicas e operacionais exigidas pela unidade, o que justifica a contratação por meio de locação de imóvel de terceiros;

A adequação da solução à legislação vigente, incluindo a Lei nº 14.133/2021, o Decreto nº 10.947/2022, Lei n° 8.245/91e demais normativos relacionados à sustentabilidade, eficiência administrativa e responsabilidade fiscal;

A compatibilidade da contratação com o Plano Anual de Contratações (PAC) e com os instrumentos de planejamento do Ministério da Saúde, assegurando o alinhamento institucional e orçamentário;

A existência de previsão orçamentária e financeira para custear a contratação, conforme manifestação da área de planejamento e orçamento do órgão.

Dessa forma, a solução proposta se mostra viável, eficiente e vantajosa para a administração pública, assegurando a continuidade dos serviços de saúde indígena com qualidade, segurança e legalidade.

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.

FRANCISCO SANDRO OLIVEIRA GAMA

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 29/07/2026 às 18:06:23.

ELIAS FERREIRA DO CARMO

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 29/07/2026 às 17:29:31.

Documento assinado digitalmente
gov.br
DIANA DA SILVA NOGUEIRA
Data: 29/07/2026 18:19:55-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

DIANA DA SILVA NOGUEIRA

Equipe de apoio

Documento assinado digitalmente
gov.br
GLEICY KELY ANJOS DA SILVA
Data: 29/07/2026 18:38:57-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

GLEICY KELY ANJOS DA SILVA

Equipe de apoio