

DISTRITO SANITARIO ESP. INDIGENA - BAHIA

Estudo Técnico Preliminar 4/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 25043.000068/2026-61

2. Descrição da necessidade

O objeto da presente contratação consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Polo Base de Ribeira do Pombal, situado no Município de Banzaê/BA, integrante do Distrito Sanitário Especial Indígena da Bahia – DSEI/BA, para acomodação da equipe e dos bens necessários à execução das atividades administrativas e assistenciais.

Nos termos do art. 43 do Decreto 9.795/2019, compete ao DSEI planejar, coordenar, supervisionar e executar as ações do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena do SUS – SasiSUS, instituído pela Lei 9.836/1999, garantindo atenção integral à saúde dos povos indígenas em articulação com a rede do SUS.

A operacionalização desse modelo assistencial depende da presença contínua das Equipes Multidisciplinares de Saúde Indígena – EMSI e do Núcleo Ampliado de Saúde Indígena – NASI no território, tanto para execução das ações de atenção básica quanto para remoções e acompanhamento dos usuários nos serviços de referência.

O Polo Base Ribeira do Pombal atende aproximadamente 2.749 indígenas aldeados distribuídos em 10 comunidades localizadas no Município de Banzaê, contando com 2 EMSI, 1 NASI e equipe administrativa de apoio.

O imóvel atualmente utilizado apresenta inadequação funcional e logística para a execução das atividades, além de possuir vigência contratual até 15/06/2026. A localização e estrutura existentes dificultam o acesso das equipes ao território indígena, impactando o tempo de deslocamento, a permanência em campo e a continuidade do acompanhamento dos usuários.

A mudança de localização visa aproximar a base operacional do território de atuação, reduzindo deslocamentos, qualificando o atendimento e aumentando a eficiência operacional do serviço. A medida também contribui para resposta mais rápida às demandas espontâneas e urgências, fortalecimento do vínculo com a comunidade atendida e melhor organização dos fluxos de trabalho.

Ressalta-se, ainda, conforme Declaração de Indisponibilidade de Imóvel emitida pelo SISREI, inexistirem imóveis disponíveis no patrimônio da União com características compatíveis às necessidades do serviço.

Dessa forma, a locação de novo imóvel mostra-se necessária para assegurar a continuidade e a eficiência das ações de atenção à saúde indígena desenvolvidas pelo DSEI/BA.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Recursos Logísticos	ANDERSON DA SILVA ARAÚJO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação**ALINHAMENTO A POLÍTICAS PÚBLICAS:**

Segundo a Portaria 3.965, de 2010: Art. 633. Aos Serviços de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena compete: “...prestar apoio técnico aos DSEI’s na contratação da elaboração de projetos técnicos de engenharia e da contratação da execução de obras e serviços de engenharia para as áreas indígenas”.

REQUISITOS NECESSÁRIOS AO ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES:

A contratação referente a locação de imóvel para abrigar a equipe de pessoal e bens necessários para a execução dos serviços do Polo Base Ribeira do Pombal no município de Banzaê do DSEI/BA.

A proponente deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para habilitação: cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel; cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física; se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;

Contrato Social da imobiliária, se for o caso; 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).

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

O proponente deverá realizar todas as adequações necessárias conforme demanda do órgão após vistoria técnica, perfazendo o prazo de 60 (sessenta) dias para conclusão dos serviços após assinatura do contrato.

O imóvel deverá conter rede elétrica, água encanada proveniente da concessionária ou poço tubular próprio, rede lógica implantada, garagem, áreas para uso coletivo, depósito e espaços com capacidade de atender toda a demanda deste Polo.

Requisitos do imóvel:

ITEM	REQUISITO
1.1	Localizada em área urbana da cidade e de fácil acesso, iluminação adequada.
1.2	Área construída: com no mínimo de 160m ² ;
1.3	Área não construída de: mínimo de 80m ² ;
1.4	Edificações em alvenaria;
1.5	Disponibilidade de pelo menos 10 (DEZ) cômodos medido aproximadamente 9 m ² ;
1.6	No mínimo 3 (três) banheiros
1.7	Área externa com garagem com capacidade mínima p/ 4 veículos aproximadamente;
1.8	O terreno onde estiver localizado o imóvel, objeto da locação não poderá ser em área alagadiça, nem área de risco de desmoronamento;
1.9	O imóvel deve ser de uso exclusivo do Polo Base de Ribeira do Pombal no município de Banzaê, podendo ser composto de uma ou mais edificações, andares, anexos;

1.10	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso;
1.11	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
1.12	O imóvel deve possuir infraestrutura de rede de dados para os computadores;
1.13	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário;
1.14	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR.
1.15	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.16	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.17	Sinalização em todas as áreas administrativas e comuns (setores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.)
1.18	O imóvel deve contar nas áreas comuns de banheiros em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
1.19	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.

DA NATUREZA CONTINUADA OU NÃO DO SERVIÇO:

Modelos de locação 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 seguirá o exposto no Art. 3. 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.

5. Levantamento de Mercado

Considerando a necessidade de um imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração e as possibilidades usuais de contratação existentes no mercado, identificam-se as seguintes soluções:

- Utilização de imóvel de propriedade da União, a fim de evitar a contratação onerosa de um imóvel de terceiro;
- Locação de imóvel com ambientes suficientes que atendam às necessidades da instituição.

Foi realizada Consulta Prévia à Secretaria do Patrimônio da União, sem êxito, sendo anexada aos autos a espelho da pesquisa de indisponibilidade de imóvel.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação do imóvel será realizada com base na **Lei nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos), especialmente no seu **artigo 74, inciso V**, que permite a **contratação direta** para locação de imóvel, desde que comprovada a necessidade e a adequação da escolha.

FUNDAMENTAÇÃO DA ESCOLHA DO MODELO DE CONTRATAÇÃO

A Administração Pública, ao optar pelo modelo de **locação tradicional** para a instalação do **Polo Base de Ribeira do Pombal, no município de Banzaê/BA**, fundamenta sua decisão no **art. 3º, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 111/2022**, que prevê a possibilidade de contratação direta para locação de imóveis quando comprovada a necessidade e vantajosidade da solução.

Além disso, será observado o **princípio da economicidade**, conforme estabelecido nos artigos 10 e 11 da Lei 14.133/21, assegurando que a contratação seja vantajosa para a Administração Pública.

- **Vantagens - Locação Tradicional**

- Maior flexibilidade na escolha do imóvel conforme necessidades do Polo Base.
- Redução de riscos relacionados à manutenção e responsabilidades do imóvel.
- Possibilidade de renegociação de valores e prazos no contrato.

Diante da análise, verifica-se que a **locação tradicional** apresenta **maior viabilidade técnica, econômica e operacional**, garantindo **celeridade na implementação da estrutura e adaptação às necessidades onde funcionará o Polo Base de Ribeira do Pombal, no município de Banzaê/Ba**.

DO REGIME DE EXECUÇÃO

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

Considerando a opção da Administração pela locação tradicional do imóvel, nos termos do art. 3º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, o regime de execução adotado para a presente contratação será o de prestação de serviços sem investimentos, conforme disposto no art. 8º, inciso I, da referida Instrução Normativa.

O regime de prestação de serviços sem investimentos mostra-se adequado ao caso concreto, uma vez que a contratação tem por finalidade exclusiva a disponibilização, mediante locação, de imóvel já existente e apto a atender às necessidades do referido Polo Base.

Desse modo, a locação tradicional, associada ao regime de execução de prestação de serviços sem investimentos, mostra-se adequada às necessidades do DSEI/BA, por proporcionar maior objetividade na contratação, delimitar adequadamente as obrigações das partes e permitir que a Administração disponha de imóvel compatível com suas necessidades sem assumir ou transferir ao locador investimentos que não são indispensáveis à solução pretendida.

PESQUISA DE MERCADO

Fora realizado uma visita em loco, a fim de prospectar o mercado imobiliário, para termo uma dimensão dos valores praticado no município em questão. Em atenção ao chamamento público objetivando o cumprimento do Art. 10 da Instrução Normativa SEGES /ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, será feito na devida oportunidade.

6. Descrição da solução como um todo

A locação do Imóvel irá atender as demandas do Polo Base de Ribeira do Pombal, no município de Banzaê, garantindo assim o gerenciamento do conjunto de ações de Saúde, no âmbito individual e coletivo, que abrange a promoção e a proteção da saúde, a prevenção de agravos, o diagnóstico, o tratamento, a reabilitação, a redução de danos, a manutenção da saúde e as ações de saneamento ambiental para desenvolver uma atenção integral que impacte na situação de saúde e autonomia da população indígena do território abrangido pelo Distrito. Tendo em vista a necessidade urgente de locação de imóvel que venha atender as necessidades para acomodação do Polo Base de Ribeira do Pombal, no município de Banzaê de supervisão do DSEI/BA.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Quanto a estimativa das quantidades das áreas para a locação de imóvel comercial para instalação do Polo Base de Ribeira do Pombal, no município de Banzaê/BA.

- Imóvel para a instalação do Polo Base de Ribeira do Pombal, no município de Banzaê/BA, com as característica de dimensionamento a seguir:

Área Mínima Estimada	Área Ideal Estimada
160m²	400m²

Pontua-se que serão aceitas propostas com área superior ao estipulado.

Destaca-se que não fora imposto uma área máxima, uma vez que a disponibilização de área superior ao dimensionado não acarreta em prejuízo no funcionamento do Polo, podendo tais quantitativos extras serem aproveitados em momentos futuros por este órgão conforme necessidade e novos critérios adotados.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 69.600,00

Usaremos o valor da locação representado pela média de preços obtidas nas propostas recebidas.

Fornecedor	Descrição do Item	Unidade de Medida	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
Cotação 01	Locação imóvel afim de atender as necessidades do Polo Base de Ribeira Pombal, no Município de Banzaê	Mês	12	R\$ 5.800,00	R\$ 69.600,00
Cotação 02	Locação imóvel afim de atender as necessidades do Polo Base de Ribeira Pombal, no Município de Banzaê	Mês	12	R\$ 6.200,00	R\$ 74.400,00
Cotação 03	Locação imóvel afim de atender as necessidades do Polo Base de Ribeira Pombal, no Município de Banzaê	Mês	12	R\$ 6.000,00	R\$ 72.000,00
Cotação 04	Locação imóvel afim de atender as necessidades do Polo Base de Ribeira Pombal, no Município de Banzaê	Mês	12	R\$ 5.200,00	R\$ 62.400,00
MÉDIA				R\$ 5.800,00	R\$ 69.600,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando que se trata de procedimento de locação de imóvel apto à abrigar o Polo Base de Ribeira do Pombal, no município de Banzaê/BA, o objeto não será passível de parcelamento.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

O presente processo visa substituir o contrato 15/2018 que tem por objeto a locação de imóvel para funcionamento do Polo Base de de Ribeira do Pombal.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

ALINHAMENTO A POLÍTICAS PÚBLICAS

A Coordenação Geral de Planejamento e Orçamento irá realizar a disponibilização orçamentária, visando custear o serviço.

ALINHAMENTO AO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

A presente contratação está alinhada com o Planejamento Geral de Contratações para o exercício de 2026, conforme PGC do DSEI Bahia, conforme documento de formalização da Demanda nº xxx/2026.

De acordo como o decreto DECRETO Nº 10.947, DE 25 DE JANEIRO DE 2022

Art. 16. Durante o ano de sua execução, o plano de contratações anual poderá ser alterado, por meio de justificativa aprovada pela autoridade competente.

LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL

Seguindo a Lei Complementar nº 101, de 4 de Maio de 2000, que Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. E seguindo o Art. 16 da presente Lei, informamos que a presente demanda não trata-se de criação ou expansão de ação governamental, uma vez que seu objetivo consiste na substituição de contrato já vigente de locação, em virtude da não possibilidade de prorrogação/renovação, bem como na necessidade de ocupar imóvel com melhores condições de trabalho e espaço, com fins de melhor fornecimento dos serviços disponibilizados por este órgão.

Assim, pode-se classificar que o objeto se enquadra em atividade rotineira, uma vez que tal ação se torna imprescindível para o funcionamento do Polo, acarretando assim na não incidência/não cumprimento dos Artigos 16 e 17 da referida Lei.

12. Viabilidade de compartilhamento

No presente caso, torna-se **inviável o compartilhamento do imóvel.**

A Sede do Polo Base tipo II deverá estar instalada no município de referência e sua estrutura física é de apoio técnico e administrativo para as Equipe Multidisciplinar de Saúde Indígena (EMSI).

O local não é utilizado para atividades assistenciais. A sede do Polo Base tipo II armazena medicamentos e material de deslocamento para áreas indígenas; faz comunicação diária com as lideranças indígenas e demais trabalhadores que prestam serviços de saúde nas aldeias; realiza investigação epidemiológica; organiza informações de doenças; elabora relatórios de campo e sistemas de informação; coleta, analisa e sistematiza dados; planeja ações para as EMSI; e organiza processos de vacinação e administração.

Ressalta-se que além das atividades acima mencionadas, no DSEI-BA, os Polos Base também são espaços de atividades coletivas com os conselheiros de saúde, caciques e lideranças, a fim de potencializar e aproximar as ações entre controle social e gestão.

Atualmente, também se configura como local de apoio para os indígenas que foram submetidos a procedimentos de saúde no município e aguardam transporte para retorno às suas aldeias.

comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

De acordo com os incisos I e II do art. 5º, § 2º, da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103, de 2022

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

BENEFÍCIOS DIRETOS E INDIRETOS

Os resultados pretendidos com a Locação do Imóvel resultará nos seguintes benefícios

- A realização de despesa com sua devida cobertura contratual;
- O fornecimento de ambiente de trabalho adequado aos colaboradores;
- O fornecimento de área adequada ao funcionamento da Logística e Operações;
- Fornecimento de imóvel que possa garantir a possibilidade de aumento na mão de obra dos setores;
- O fornecimento de área adequada ao funcionamento da Logística e Operações;

14. Providências a serem Adotadas

A execução dos serviços a serem contratados será acompanhado por servidores efetivos indicados pela coordenação do DSEI /BA para atuarem como fiscais do contrato, com suporte dos fiscais técnicos no âmbito da Engenharia, o qual deverá observar a obrigatoriedade de elaborar mensalmente relatórios de acompanhamentos. Neste relatório deverão constar a avaliação do desempenho da contratada e as possíveis ocorrências relativas ao descumprimento de cláusulas contratuais, subsidiando o aceite, o atesto e a efetivação do pagamento.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

- A otimização de recursos materiais;
- A redução de desperdícios materiais, energia e água por parte de seus profissionais no desempenho das atividades diárias;
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- Destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades diárias;
- Respeito as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

A administração pública federal direta, autárquica e fundacional e as empresas estatais dependentes poderão exigir no instrumento convocatório para a aquisição de bens que estes sejam constituídos por material renovável, reciclado, atóxico ou biodegradável, entre outros critérios de sustentabilidade.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

17. 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](#).

BARBARA ANTUNES DA SILVA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 18/08/2026 às 16:01:29.

CESAR BONTEMPO TEIXEIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 18/08/2026 às 11:16:59.

FLAVIO DE JESUS DIAS

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 18/08/2026 às 14:56:07.