

IBAMA - SUPERINTENDENCIA ESTADUAL/SE

Termo de Referência 2/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
2/2026	193126-IBAMA - SUPERINTENDENCIA ESTADUAL/SE	GABRIEL BURGOS DE CARVALHO	20/02/2026 10:29 (v 0.7)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	8/2026	02028.001628/2025-14

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Aracaju/SE, com vistas à futura locação tradicional de imóvel não residencial urbano para instalação da sede da Superintendência do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, no estado de Sergipe (SUPES-SE), mediante coleta de propostas técnicas que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Superintendência do IBAMA em Sergipe (SUPES-SE) ocupa atualmente imóvel cedido pela União, construído há cerca de 30 anos. A edificação, concebida com predominância de elementos metálicos e concreto, apresenta problemas estruturais, agravados pelo desgaste decorrente do tempo e das condições climáticas característica do litoral.

2.2. Um estudo de viabilidade feito pela Unidade Técnica de Engenharia do IBAMA, concluiu que, sob os pontos de vista técnico e econômico, a construção de nova sede seria mais vantajosa no médio e longo prazo do que a reforma do imóvel atual, considerando-se ainda tratar-se de um imóvel cedido.

2.3. Por essa razão, a mudança para um imóvel já disponível no mercado constitui solução mais adequada e factível para garantir a continuidade dos serviços e a segurança de servidores, colaboradores terceirizados e visitantes.

2.4. Em conformidade com o Anexo II do Estudo Técnico Preliminar (Manual Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional), foi realizada consulta à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), que emitiu a Declaração de Indisponibilidade de Imóveis da União.

2.5. Desta forma, o objetivo da presente contratação é realizar chamamento público para prospecção do mercado imobiliário local, visando subsidiar a seleção da proposta mais vantajosa para a Autarquia, assegurando melhores condições de trabalho para servidores e terceirizados, maior eficiência na execução das atividades técnico-administrativas e aprimoramento do atendimento à população.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Todas as especificações, incluindo o quadro dos requisitos do imóvel (Anexo I do Edital), estão pormenorizadas nos apêndices deste Termo de Referência e no Edital deste Chamamento Público.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

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

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido a avaliação prévia, verificação do seu estado de conservação e dos custos de adaptações necessárias para emissão laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

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

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

5.3. As responsabilidades das partes envolvidas (locador e locatário) estarão definidas em contrato.

5.4. Aplicar-se-ão, também, as definições e normativos definidos na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, do Estudo Técnico Preliminar (Anexo I deste TR) e da Nota Informativa (Anexo I do Estudo Técnico Preliminar), além da avaliação prévia do bem, seu estado de conservação, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas e identificação dos responsáveis legais para assinatura de contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

6.3. Não haverá aplicação da margem de preferência neste processo de chamamento público.

6.4. É vedada a sublocação/cessão, de forma total ou parcial, do respectivo imóvel.

6.5. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa contida no Estudo Técnico Preliminar (Anexo I deste Termo de Referência).

Vistoria

6.6. A avaliação prévia da locação é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 07 horas às 16 horas.

6.7. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

Benfeitorias

6.8. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

6.9. 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.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1. O Ibama poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 05 (cinco) anos, prorrogável nos termos da lei.

8.2. O Ibama pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, seus respectivos anexos e o Quadro dos Requisitos do Imóvel (Anexo I do Edital), além daqueles exigidos pela legislação específica.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Quadro dos Requisitos do Imóvel (Anexo I do Edital) deste Termo de Referência.

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

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

9.4. As partes envolvidas deverão observar as condições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021 e pela INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022.

9.5 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

9.6. A SUPES-SE deverá acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

9.7. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

9.7.1. verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas;

9.7.2. identificar possível razão que impeça a participação em licitação/contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

9.8. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do Contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Contratante.

9.9. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

9.11. Persistindo a irregularidade, o Contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Contratado a ampla defesa.

9.12. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o Contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

10. 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](#).

CARLOS RENE BARRETO DE CARVALHO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 20/02/2026 às 10:04:53.

GABRIEL BURGOS DE CARVALHO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 20/02/2026 às 10:02:41.

VICTOR DE ARAUJO BARBOSA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 20/02/2026 às 10:06:48.

CASSIO MURILO COSTA DOS SANTOS

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 20/02/2026 às 10:29:52.

Lista de Anexos

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

- Anexo I - ETP_193126-000001-2026_Locacao de Imovel_IBAMA_SUPES-SE.zip (2.6 MB)