

IBAMA - SUPERINTENDENCIA ESTADUAL/SE

Estudo Técnico Preliminar 1/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 02028.001628/2025-14

2. Descrição da necessidade

Trata-se de locação de imóvel não residencial urbano para abrigar a sede da Superintendência do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, no estado de Sergipe (SUPES-SE), na cidade de Aracaju, já que o presente imóvel não atende às necessidades atuais da autarquia.

A realização da locação decorre de diversas constatações, com destaque para problemas estruturais na atual sede da SUPES-SE em virtude da arquitetura peculiar do imóvel, o que causa também uma manutenção onerosa do espaço, além da obsolescência de estrutura tecnológica para desempenho das atividades laborais. Após a realização de estudos técnicos e econômicos, duas possibilidades foram avaliadas: reforma da atual sede ou a construção de um novo prédio. Tais levantamentos concluíram que a construção de um novo empreendimento é opção mais vantajosa para a Administração Pública. Por conta do contexto descrito, a mudança para um local temporário se faz necessária.

Além disso, o sítio temporário também propiciará mais qualidade e eficiência para o ambiente de trabalho aos servidores e terceirizados no desempenho das atividades técnico administrativas. A locação também viabilizará melhores espaços para realização de reuniões e no atendimento das demandas da população em geral.

Também foi realizada uma consulta prévia (SE-0017/2025) com a Secretária de Patrimônio da União (SPU) para a verificação de disponibilidade de um outro imóvel da União para locação. Entretanto, a não identificação de outro local disponível corrobora para que o aluguel seja a melhor escolha para resolver a situação atual.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIAFI-SE	CARLOS RENE BARRETO DE CARVALHO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel deve atender as especificações contidas no Anexo I do Edital (Quadro de Requisitos do Imóvel) e no Anexo I deste Estudo Técnico Preliminar (Nota Informativa), ambos os documentos anexados neste Chamamento Público, sendo que alguns aspectos foram descritos abaixo:

Descrição	Área Mínima (m ²)	Área Máxima (m ²)
Áreas de Escritório	273	351
Áreas de Apoio	78	117
Áreas Específicas	34	34
Total Geral (m²)	385	502

O espaço destinado para a Superintendência do IBAMA no estado de Sergipe deverá ser dimensionado para atender adequadamente 39 pessoas (servidores e terceirizados), além de observar uma área total útil entre 385 m² e 502 m², conforme parâmetros de 7 a 9 m² por pessoa em áreas de escritório e 2 a 3 m² por pessoa em áreas de apoio estabelecidos no Anexo II deste Estudo Técnico Preliminar (Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da SPU). O detalhamento dos setores e da população aplicável à SUPES-SE pode ser encontrado no Anexo I deste Estudo Técnico Preliminar (Nota Informativa).

- Obs.: O quantitativo dos terceirizados descrito no Anexo I deste Estudo Técnico Preliminar (Nota Informativa) contempla apenas as pessoas que necessitam de estações de trabalho, desta forma, não foram considerados os vigilantes e o pessoal de serviços gerais.

O espaço a ser locado deve possuir, no mínimo, 09 vagas de garagem cobertas disponíveis para viaturas, barcos e suas respectivas carretas, entretanto, tal metragem não foi contabilizada, conforme termos do Anexo II deste Estudo Técnico Preliminar (Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da SPU).

Além de contemplar a área física adequada, a nova edificação deve superar as limitações atualmente observadas, garantir condições funcionais, ergonômicas e de conforto ambiental compatíveis com as demandas contemporâneas de trabalho administrativo.

5. Levantamento de Mercado

Realização de chamamento público para seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública de forma a atender os requisitos informados neste documento e nos respectivos anexos.

Identificou-se a impossibilidade de ocupação de um imóvel da União por falta de um local que atenda às necessidades técnico administrativas desta unidade, conforme Declaração de Indisponibilidade (consulta prévia SE-0017/2025).

Verificou-se que a locação de imóvel é a melhor alternativa, conforme as vantagens e a análise das desvantagens apresentadas no quadro a seguir:

ALTERNATIVA DE MERCADO	VANTAGEM	DESVANTAGEM
Nova Locação	Localização adequada às necessidades do órgão, proporcionando facilidade de acesso ao público e maior qualidade no atendimento.	Custos com Mudança
	Otimização das condições de salubridade e bem-estar no ambiente laboral.	
	Redução de custos com reforma e manutenção predial.	
	Redução de custos com vigilância ostensiva e limpeza e conservação.	

6. Descrição da solução como um todo

A solução encontrada é a locação de um imóvel para que as atividades técnico administrativas da Superintendência do IBAMA no estado de Sergipe (SUPES-SE) sejam desempenhadas.

Deverá ser publicado edital de chamamento público de procura de imóvel, contendo as necessidades do prédio a ser buscado, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

O período mínimo para a locação será de 5 (cinco) anos, com possibilidade de prorrogação, mediante avaliação de vantajosidade da proposta para a Administração Pública.

Considerando o disposto no artigo 74, §5º da Lei 14.133/2021, informa-se que foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de consulta ao SISREI (Consulta SE-0017/2025).

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de 1 (um) imóvel para para que as atividades técnico administrativas da Superintendência do IBAMA no estado de Sergipe sejam desempenhadas.

A área útil estimada para atender as necessidades da autarquia é de 486,5m², conforme descrito no Anexo I deste Estudo Técnico Preliminar (Nota Informativa).

O período mínimo para a locação será de 5 (cinco) anos, com possibilidade de prorrogação, mediante avaliação de vantajosidade da proposta para a Administração Pública.

A SUPES-SE reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espaco físico que melhor atender às suas necessidades, incluindo os aspectos de acessibilidade com base nas normas vigentes, priorizando-se propostas que contemplem a realização de todas as adaptações essenciais à imediata ocupação e funcionamento da unidade do SUPES-SE. Isso inclui também a compartimentação do espaço para implantação de salas administrativas, com instalação de divisórias, forros, lavatórios, adequação de iluminação ao leiaute proposto pelo SUPES-SE, construção/adaptação de sanitários, também acessíveis, em número suficiente para uso de servidores e público externo, e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local pela Comissão designada pela ORDEM DE SERVIÇO Nº 17/2025-SUPES-SE.

O(s) imóvel(is) de terceiro, objeto de locação, será(ão) considerado(s) inadequado(s) quando sua Área Construída total for inferior a Área Construída mínima calculada, salvo se restar comprovado pela Comissão designada pela ORDEM DE SERVIÇO Nº 17/2025-SUPES-SE, por meio de estudo de leiaute, que o imóvel apresentado à locação atende ao programa de necessidades da unidade.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 330.000,00

O valor da futura locação foi estimado com base no valor modal do metro quadrado praticado em contratações recentes de outros órgãos públicos. Utilizou-se como parâmetro, por exemplo, a locação da Polícia Federal em Sergipe (Chamamento Público nº 01/2024-SR/PF/SE), cujo valor unitário é de **R\$ 55,00/m²**. Sendo assim, ao multiplicar pela metragem necessária estimada para atender as necessidade da SUPES-SE (486,5 m²) teria como resultado R\$ 26.757,50 mensal, totalizando um custo anual estimado em R\$ 321.090,00.

Com relação aos custos de manutenção da unidade, tais como: manutenção predial, manutenção de ar condicionado, limpeza, vigilância, energia e água, se fazem necessários alguns apontamentos:

Os custos anuais de manutenção predial e limpeza são diretamente proporcionais à área da edificação.

Os custos com energia e água variam conforme a área da edificação, o número de usuários e aspectos construtivos específicos. No caso da energia elétrica, podemos citar como exemplo a relação entre o tamanho da edificação e o tipo de entrada de energia (necessidade ou não de subestação). Outro aspecto importante é que prédios antigos possuem as instalações elétricas obsoletas e em desacordo com as normas vigentes, o que, por consequência, pode proporcionar fugas de corrente ou consumo em excesso.

Os custos com vigilância se dividem em vigilância ostensiva (número de postos de trabalho) e vigilância eletrônica. O valor pago a título de vigilância eletrônica varia conforme o número de câmeras de monitoramento, sensores e alarmes dispostos pelo prédio. Assim, ao se ocupar área menor, espera-se que sejam necessários menos pontos de sensores e câmeras, de modo que o valor pago neste contrato pode ser diminuído. Quanto à vigilância ostensiva, também pode haver relação direta entre a área do prédio e o custo do contrato. Prédios muito grandes e com plantas que possuam muitas entradas/saídas podem exigir a necessidade de mais postos de trabalho.

Os custos de manutenção com ar-condicionado dependem do tipo de sistema utilizado. Sistemas mais antigos tendem a ter maior custo com manutenção. Ademais, prédios maiores podem demandar equipamentos com potência de refrigeração mais altas, impactando no custo de energia elétrica do local.

QUADRO 1 - ESTIMATIVA DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO ANUAL				
Metragem atualmente ocupada		1559,21 m ²		
Nova metragem estimada		486,5 m ²		
ITEM	DESCRIÇÃO /ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM	DESPESA ATUAL (R\$)	TENDÊNCIA	DESPESA ESTIMADA COM A MUDANÇA (R\$)
1	Água e Esgoto	13.131,00	Redução (10%)	11.817,90
2	Energia Elétrica	71.618,28	Redução (10%)	64.456,45
3	Manutenção Predial	72.399,84	Redução Proporcional	22.588,75
4	Limpeza e Conservação	208.659,00	Redução Proporcional	65.101,61
5	Vigilância Ostensiva	815.455,44	Redução (50%)	407.727,72

6	Manutenção de ar condicionado	18.321,00	Manutenção	18.321,00
Total		1.119.584,56		590.013,43

Considerou-se redução de 10% no contrato de água e esgoto e energia elétrica em função da relevante diminuição da metragem ocupada, que resultará em menos pontos elétricos e menor área a ser limpa. Estima-se que custo de manutenção de ar condicionados será o mesmo pois a área climatizada será mantida. O custo de manutenção predial e de limpeza é reduzido proporcionalmente à área. Quanto ao custo de Vigilância Ostensiva, estima-se uma redução de 50%, proporcional à supressão de metade dos postos de trabalho. A tendência, no entanto, é que parte desses custos seja reduzida em percentuais maiores do que os indicados, pois o imóvel pleiteado deve estar em condições melhores que o atual, além da redução de metragem de 68,80%.

Ressalta-se que o custo de manutenção predial constante no Quadro 1 baseia-se no Estudo Técnico Preliminar de 2022, que previa uma reforma estrutural na ocupação atual. Como tal intervenção não foi realizada, o valor de manutenção atual tende a ser superior, dada a natural depreciação do imóvel.

Estima-se que o custo anual de manutenção da nova ocupação seja de R\$ 590.013,43, redução na ordem de 52% em relação ao imóvel atualmente ocupado.

Pelo exposto, comprova-se a redução significativa de custos para a SUPES-SE com a mudança. Cabe reiterar que os estudos aqui apresentados são apenas estimativos, apontando tendência de comportamentos dos custos de manutenção da unidade. Os custos só poderão ser calculados com exatidão após definição do novo imóvel.

Informamos, por fim, que a presente despesa não se enquadra nas exigências do art. 16 da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), uma vez que o objeto a ser contratado não representa criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento de despesa.

Refere-se a uma despesa vinculada ao custeio das atividades rotineiras e habituais do órgão e a Procuradoria Federal, conforme caracterizado no Parecer nº 389/2010/AGU/PFE/ICMBio:

ATIVIDADES ROTINEIRAS NÃO SE CARACTERIZAM COMO AÇÃO GOVERNAMENTAL. Art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal. Não se aplica o art. 16 da LRF quando a despesa não se referir a criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental. Não se considera ação governamental a despesa destinada ao custeio de atividades rotineiras e habituais dos órgãos federais, ainda que haja aumento no custo de tais atividades, em virtude de sua expansão ou aperfeiçoamento. (Referência: Acórdãos 883/2005 e 107/2007 – Plenário TCU).

Citamos também a orientação Normativa AGU nº 52, de 25 de abril de 2014:

AS DESPESAS ORDINÁRIAS E ROTINEIRAS DA ADMINISTRAÇÃO, JÁ PREVISTAS NO ORÇAMENTO E DESTINADAS À MANUTENÇÃO DAS AÇÕES GOVERNAMENTAIS PREEXISTENTES, DISPENSAM AS EXIGÊNCIAS PREVISTAS NOS INCISOS I E II DO ART. 16 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 2000.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não aplicável, em razão das características do objeto a ser contratado (item único e indivisível). Portanto, não há que se falar de parcelamento do objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Diante das especificidades da necessidade da contratação, não se observa contratações correlatas ao objeto.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação está em acordo com o Planejamento de Contratações Anuais 2026 (PCA 2026) da Superintendência do IBAMA no Estado de Sergipe, com base no Documento de Formalização de Demanda (DFD 21/2025).

Além disso, a contratação está alinhada no plano estratégico com as seguintes diretrizes:

- Gerir a infraestrutura e a logística de forma eficiente e efetiva;
- Disponibilização tempestiva e adequada de recursos para a atividade operacional da Instituição, garantindo o uso de seus recursos e infraestrutura, priorizando a sustentabilidade ambiental, inclusive na adoção de critérios para compras e contratações.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da SUPES-SE, de acordo com as necessidades da Superintendência e com o melhor custo-benefício possível, de forma a:

1. Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
2. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
3. Obter estrutura adaptada para atendimento ao público; e
4. Não paralisação dos serviços prestados pela SUPES-SE.

13. Providências a serem Adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Superintendência do Ibama em Sergipe durante a vigência do Contrato.

Deverá ser realizado um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público de procura de imóvel.

Reforça-se que o valor estimado da contratação presente neste Estudo Técnico Preliminar não necessariamente representa o valor final da locação. Será elaborado laudo de avaliação por profissional competente para apurar o valor justo da locação a ser praticado.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não existem critérios de sustentabilidade a serem seguidos pela contratada na situação em questão.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Pelos elementos informados neste ETP e nos demais anexos do respectivo edital que descrevem o atual cenário da SUPES-SE, a equipe de planejamento declara viável a contratação do imóvel temporário.

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](#).

CARLOS RENE BARRETO DE CARVALHO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 19/02/2026 às 12:07:54.

GABRIEL BURGOS DE CARVALHO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 19/02/2026 às 11:37:06.

VICTOR DE ARAUJO BARBOSA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 19/02/2026 às 12:59:44.

CASSIO MURILO COSTA DOS SANTOS

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 19/02/2026 às 14:04:16.