

IBAMA-SUPERINTENDENCIA ESTADUAL/MS

Estudo Técnico Preliminar 3/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 02040.000013/2026-85

2. Descrição da necessidade

2.1. Justificativa

2.1.1. A UT-Dourados ocupava uma área de 300 m² compartilhada com a PGFN em prédio cedido pela SPU. Em fev /2026, a PGFN informou sobre o encerramento de sua representação naquela cidade e que iria devolver o prédio para a SPU.

2.1.2 A UT-Dourados não teria necessidade de um local tão amplo, então a SPU passou a oferecer o imóvel a outros órgãos, tendo a FUNAI (Fundação Nacional dos Povos Indígenas) demonstrado interesse em ocupar o referido espaço.

2.1.3. O Ibama/MS, por meio de sua representação na UT-Dourados faz fiscalizações em áreas indígenas e sua permanência no mesmo local físico que uma unidade que passaria a receber indígenas no seu dia-a-dia poderia causar um conflito de interesses

2.2. Descrição

2.3. Dos modelos de locação

2.4. Justificativa para a Inviabilidade de Compartilhamento de Imóvel com Outros Órgãos Públicos

2.4.1. Nos termos do § 2º do art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar a possibilidade de compartilhamento do imóvel com outros órgãos ou entidades da , sempre que possível. Todavia, no caso específico da presente contratação, essa alternativa mostrou-se inviável, visto a inexistência de imóveis compartilháveis disponíveis na região pretendida: Foram realizadas consultas e levantamentos prévios, inclusive junto à SPU/MS, e não foram identificados imóveis públicos ou espaços compartilháveis livres, que atendam simultaneamente às exigências estabelecidas. A indisponibilidade física de imóveis aptos à adaptação conjunta inviabiliza, de modo concreto, o compartilhamento com outros entes.

2.5. Justificativa da Localização do Imóvel.

2.5.1. A UT-Dourados estava localizada em área central na cidade de Dourados, com fartas opções de transporte e serviços públicos. A manutenção do novo escritório até uma distância de 4 km da localização anterior permite que tenhamos um local relativamente próximo, com o mesmo nível de prestação de serviços atual.

2.6. As instalações deverão possuir configuração compatível com unidade administrativa de pequeno porte e permitir, mediante leiaute aprovado pelo IBAMA:

- a) acomodação de pelo menos 8 pessoas;
- b) recepção ou espaço para atendimento eventual;
- c) ambiente de trabalho administrativo;
- d) sala de reunião ou espaço multiuso, quando viável;
- e) espaço para arquivo e guarda de materiais;
- f) copa;
- g) instalações sanitárias, inclusive acessíveis quando exigido pela legislação;

- h) área técnica ventilada e protegida para instalação do rack de telecomunicações;
- i) espaço para material de limpeza; e
- j) 2 vagas privativas para viaturas oficiais do tipo caminhonete.

2.7. Diante do estudo embasado no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, idealmente considerando os fatos e as prospecções presentes no Caderno de Especificações, o Ibama necessita, de acordo com a população estimada de uma área construída de, no mínimo, 100 m².

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SUPES-MS	Joanice Lube Battilani

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Requisitos Legais

4.1.1. : Aplicam-se à contratação proposta os seguintes marcos normativos:

4.1.1.1. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

4.1.1.2. Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

4.1.1.3. Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

4.1.1.4. Instrução normativa SEGES/ME 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 ;

4.1.1.5. Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, que estabelece prazos para a atualização cadastral das informações referentes a ocupação dos imóveis de uso especial utilizados pela União, pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, próprios ou de terceiros, no Sistema de Gerenciamento do Patrimônio Imobiliário de uso especial da União - SPIUNet

4.1.1.6. Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional; e

4.1.1.7. Demais normas aplicadas subsidiariamente às elencadas acima.

4.2. Requisitos Gerais da Contratação e Suficientes à Escolha da Solução

4.2.1. Dada a natureza do serviço a ser contratado, o presente estudo observou as disposições da Portaria Conjunta n.º 38/2020, que estabelece que é necessário observar as legislações locais e as normas técnicas relativas às edificações, o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e a Portaria SEGES/ME nº 103/2022.

4.2.2. O Programa de Necessidades é definido pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional como "um conjunto de características e condições fundamentais para o desenvolvimento das atividades dos usuários de uma edificação, que resulta numa relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a estimativa da área útil necessária para compor a construção ou intervenção de um imóvel".

4.2.3. Este documento contém uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a área indicada para determinado imóvel. Ele visa qualificar e quantificar as necessidades administrativas para locação,

reforma ou permuta. Constan no programa de necessidades os dados relativos aos cômodos do imóvel a ser ocupado - quantidades, funções e dimensões, além da população que irá utilizá-lo, o mobiliário que deve comportar e outros itens necessários ao seu dimensionamento.

4.2.4. O Caderno de Especificações deverá conter os requisitos desejáveis e obrigatórios do imóvel a ser locado, sendo parte integrante deste Estudo, com a finalidade de atender satisfatoriamente às necessidades do Ibama.

4.2.5. Poderá ser aceita proposta de imóvel que ainda necessite de adequações, desde que o proponente declare expressamente que todas as adaptações necessárias serão executadas pelo locador, às suas expensas, dentro do prazo estabelecido e sem qualquer cobrança adicional ao IBAMA além do valor da locação constante da proposta.

4.2.6. Os requisitos mínimos para proposta relativos à regularidade do imóvel e as diretrizes desejáveis para a escolha e adequação da edificação encontram-se pormenorizados em tópico específico no Caderno de Especificações e demais artefatos.

4.2.7. Em observância ao art. 19, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, registra-se que não foi utilizado Catálogo Eletrônico de Padronização, por inexistir catálogo aplicável à contratação de locação de imóveis. As especificações técnicas e funcionais do imóvel foram definidas neste Estudo Técnico Preliminar, no Caderno de Especificações Técnicas e serão reproduzidas no Termo de Referência, considerando as necessidades institucionais do Ibama e as diretrizes da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

4.3. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste documento e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida, quando da sua entrega para vistoria de ocupação.

4.4. DO LEIAUTE

4.4.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 10 (dez) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes e de sua aprovação junto ao Ibama, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2022

4.4.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

4.4.3 Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do Ibama.

4.4.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

4.4.5 Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

4.5. DO PRAZOS

4.5.1. O prazo para início da prestação será imediatamente após a assinatura do contrato.

4.5.2. O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 60 (sessenta) dias após a aprovação do projeto, conforme características previstas no caderno de especificações das necessidades do Ibama.

4.5.3. Deve ser apresentados as condições de acessibilidade no imóvel e/ou possibilidade de ajustar as normas, apresentar o prazo para adequação.

4.5.4. As adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador deverão ser apresentadas bem como o prazo para os ajustes que se fizerem necessário.

4.5.5. A rotina de execução de serviços deverá conter o detalhamento das tarefas que deverão ser executadas em determinados intervalos de tempo, sua ordem de execução, especificações, duração e frequência. 4.5.6. Dentre os requisitos supracitados, o LOCADOR deverá apresentar cronograma para entrega do imóvel conforme condições estabelecida neste instrumento, no Edital e seus anexos.

4.6. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

4.6.1. O prazo de vigência da contratação será de 5 (cinco) anos, prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, conforme disposto no inc. I e § 1º do art. 9º da IN SEGES nº 103/2022

4.6.2. No entanto, considerando a possibilidade de sucesso na aquisição da uma eventual nova sede ou qualquer outra disponibilidade a título gratuito que venha ocorrer, como uma cessão, o contrato deve contar com cláusula que possibilite a rescisão contratual sem ônus para o Ibama.

4.7. DA TRANSFERÊNCIA DE CONHECIMENTO

4.7.1. Entende-se que não se aplica ao serviço ora proposto a necessidade de transferência de conhecimento, tecnologias e afins, tendo em vista que o novo imóvel a ser locado deve atender ao requisitos da contratação.

4.8. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

4.8.1. A execução dos serviços tem como base os disposto na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

4.9. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

4.9.1. 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:

4.9.1.1. É imperativo que a empresa contratada se oriente pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, setembro 2023 6ª Edição, Revista, Atualizada e Ampliada Edição Aprovada pela Câmara Nacional de Sustentabilidade e pela Consultoria-Geral da União, disponível no link: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>).

5. Levantamento de Mercado

5.1. A contratação da locação de Imóvel é necessária para atender as demandas do IBAMA, e as características do objeto especificado podem ser observadas em contratações similares, realizadas por outras entidades da Administração Pública Federal, adotadas como parâmetros, no que concerne aos serviços em apreço. Assim, vislumbram-se algumas soluções de alternativas de contratação, tendo em vista a realidade do mercado e os modelos de contratação adotados por outros órgãos públicos.

5.2. Desta forma, sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de potenciais contratadas. Trata-se de uma consulta ao mercado imobiliário, para identificação das ofertas aptas ao atendimento do interesse administrativo, disponíveis para locação. Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) e determina suas condições. Além das exigências básicas do imóvel apto ao chamamento público, como: área, localização e existência de garagem; podem ser apontadas exigências específicas, relacionadas à eficiência energética, economia e racionalidade no uso da água.

5.3. A previsão legal do Chamamento Público está contida na Instrução Normativa SEGES/ME 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 e nela são oferecidos três modelos de locação para os órgãos e as entidades firmarem contratos de locação de imóveis, são eles:

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; locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5.4. Considerando que o Ibama já possui contratos que podem ser adequados para abarcar essa Unidade Técnica, espera-se encontrar alternativas de locação com tradicional.

5.5. Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido. Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103.

5.6. Ressalta-se, portanto, que o Chamamento Público, tem por objetivo avaliar a prospecção do mercado imobiliário em Dourados-MS e embasar a tomada de decisão para a escolha da solução para o certame. Ao final da prospecção, não há uma contratação imediata, pois o procedimento apenas servirá de respaldo para a tomada de decisão sobre o procedimento que embasará a locação: realização de licitação ou inexigibilidade de licitação.

5.7. O resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente Chamamento Público e de posse do Laudo de Avaliação do Imóvel, será iniciado o processo de locação do imóvel, desde que o imóvel atenda aos requisitos e preço de locação esteja compatível com o mercado.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Contratação para Locação de imóvel que atenda às necessidades do Ibama, conforme especificações técnicas e condições constantes neste Estudo e no Caderno de Especificações Técnicas.

6.2. O Caderno de Especificações e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional são os instrumentos norteadores que compreendem as orientações e critérios técnicos e diretrizes para a adequação do imóvel a ser Locado, com objetivo de atender às necessidades institucionais, visando a otimização de espaços e, conseqüentemente, de recursos de custeio e investimento aplicados em bens imóveis.

6.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas locais.

6.4. Portanto, sugere-se a adoção de medidas aptas a garantir a acessibilidade ao prédio, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015 e pelo Decreto n.º 5.296/2004, reforçados pela Portaria n.º 323, de 10 de setembro de 2020, pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Um imóvel para locação, conforme especificações técnicas e condições constantes neste Estudo e no Caderno de Especificações Técnicas .

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 480.000,00

8.1. Será realizado chamamento público para estimativa de custos.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A contratação prevista neste Estudo será formalizada em um único contrato, potencializando ganhos em economicidade e, ao mesmo, podendo responsabilizar a eventual contratada diretamente por descumprimento ou quaisquer prejuízos envolvidos ao conjunto dos serviços ora prestados, na medida em que o modelo permite atribuir as responsabilidades inerentes a prestação do serviço a uma única contratada.

9.2. Justifica-se ainda que a eventual divisão do procedimento licitatório causaria uma inviabilidade técnica e econômica com prejuízo ao conjunto e a perda da economia de escala, uma vez que os materiais incluídos nesta contratação estão intrinsecamente relacionados com a execução dos serviços.

9.3. Além disso, a divisão da contratação afetaria o ganho de escala e tornaria a fiscalização mais onerosa para o Ibama, dificultando, inclusive, a gestão dos diversos contratos em face do reduzido quadro de servidores. Afora os aspectos técnicos, fica sopesada a dificuldade na execução da contratação de forma parcelada. Não raro encontramos exemplos de contratações de soluções únicas, contratadas separadamente, que acabam redundadas no fracasso, posto que possíveis falhas em qualquer dos itens ensejam dificuldades intransponíveis para correções ou apuração de responsabilidade.

9.4. Estes fundamentos convergem para reforçar a conclusão de que a divisão do objeto em parcelas não se comprova técnica e economicamente viável.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Diante de nova locação de imóvel, haverá outros contratos que deverão ser adequados/aditivados em função do novo endereço da Unidade Técnica do Ibama em Dourados-MS.

10.2. Ademais, deverão ser contratados outros serviços para atendimento as demandas correlatadas a locação como transporte para a mudança, certificação de rede e comunicação visual, identidade interna e externa do imóvel.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Os serviços de locação do imóvel, encontram-se registrados no Plano Anual de Contratações (PCA) no PNCP para o ano corrente, como segue abaixo

I - ID PCA no PNCP: 03659166001931-0-000020/2026;

II - Data de publicação no PNCP: 13/06/2025;

III - Id do item no PCA: 25;

IV - Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO;

V - Identificador da Futura Contratação: 193112-23/2026.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A Administração verifica que este tipo de contratação trará os seguintes benefícios diretos e indiretos:

- 12.1.1. Assegurar melhores condições físicas, como infraestrutura mais moderna, melhor manutenção e instalações mais adequadas às necessidades atuais;
- 12.1.2. Um novo contrato de locação pode resultar em custos operacionais menores e até mesmo maior eficiência energética do imóvel;
- 12.1.3. Melhor adequação do espaço, um leiaute que se adapte melhor às operações ou serviços que serão realizados no imóvel
- 12.1.4 Melhor Imagem institucional, um imóvel bem localizado e bem conservado melhora a imagem institucional;
- 12.1.5 Melhor autonomia para diferentes setores do Ibama
- 12.1.6 Garantir que os equipamentos se mantenham em regular funcionamento, eficiente e econômico;
- 12.1.7 Dar melhores condições de manutenção das instalações existentes;
- 12.1.8 Dar melhores condições de trabalho e continuidade dos serviços prestados atualmente.

13. Providências a serem Adotadas

- 13.1. Elaborar cronograma com todas as atividades necessárias à adequação com a locação do novo imóvel, adotando as medidas necessárias para que a contratação surta seus efeitos e com os responsáveis por esses ajustes nos diversos setores.
- 13.2 Considerar o planejamento das contratações correlatas indicadas no item 10 do estudo.
 - 13.2.1. Considerando todo o exposto no presente estudo, será necessário adequações no ambiente da organização desde o início da execução do objeto.
- 13.3 Considerar a necessidade de capacitação de servidores para atuarem na contratação e fiscalização da execução do objeto de acordo com as especificidades estabelecidas.

14. Possíveis Impactos Ambientais

- 14.1. Não vislumbramos grandes riscos potenciais de impactos ambientais para a referida contratação, desde que rigorosamente observadas as precauções abaixo elencadas, que deverão ser observadas e seguidas.
- 14.2. Deverá a CONTRATADA selecionar os métodos de remoção dos poluentes que deixem o sistema limpo, adotando as seguintes práticas de sustentabilidade ambiental na execução dos serviços:
 - 14.2.1. Adotar medidas para evitar o desperdício de água tratada, conforme instituído pela legislação do tema.
 - 14.2.2. Respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.
 - 14.2.3. Adotar boas práticas consoante a legislação da matéria, visando a implementação de melhorias e o alcance da eficiente prestação dos serviços.
- 14.3. A CONTRATADA deverá seguir as recomendações apresentadas no subitem sobre as Prática de Sustentabilidade, para evitar possíveis impactos ambientais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Com base no levantamento, na necessidade e no registro feito nesse instrumento, que destacam a relevância, a necessidade e o interesse público, esta Equipe de Planejamento da Contratação declara a viabilidade da contratação dos serviços ora descritos, ratificando a sua essencialidade para esta contratação.

15.2. Pelos motivos expostos neste documento, declara-se que a contratação pretendida é técnica e economicamente viável. Assim, sugere-se o prosseguimento da instrução processual.

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](#).

SERGIO DA SILVEIRA SANTOS

Presidente da Comissão



Assinou eletronicamente em 28/07/2026 às 10:17:51.

RAFAEL OLIVEIRA D AVILA

Membro da Comissão



Assinou eletronicamente em 28/07/2026 às 13:18:09.

JULIO CESAR DOS SANTOS BARBOSA

Membro da Comissão



Assinou eletronicamente em 28/07/2026 às 15:15:06.

JOANICE LUBE BATTILANI

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 28/07/2026 às 13:58:07.

