IBAMA-SUPERINTENDENCIA ESTADUAL/MS

Termo de Referência 39/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
39/2026	193112-IBAMA-SUPERINTENDENCIA ESTADUAL/MS	LUIZ FERREIRA DA SILVA	28/10/2026 12:56 (v 0.7)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	38/2026	02040.000013/2026-85

1. TERMO DE REFERÊNCIA

1.1. Prospecção do mercado imobiliário no **Município de Dourados/MS**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel urbano de uso comercial para instalação da Unidade Técnica do Ibama em Dourados/MS, com capacidade para acomodar no mínimo 8 (oito) pessoas e 2 (dois) veículos oficiais do tipo caminhonete, devendo o imóvel atender aos requisitos mínimos estabelecidos no Anexo I — Caderno de Especificações Técnicas deste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Unidade Técnica do Ibama em Dourados (UT-Dourados) compartilhava sua sede com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) em imóvel público cedido pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), localizado na Av. Presidente Vargas, 1600 - Vila Progresso, Dourados - MS, CEP: 79825-090, o qual ocupava cerca de 13% das instalações.

2.2. No interstício do mês de janeiro de 2026, houve a comunicação de encerramento das atividades da Procuradoria no município de Dourados, com a consequente extinção do escritório e devolução da parcela correspondente do prédio à SPU.

2.3 Nesse cenário, ficou demonstrado que a ocupação do imóvel pela UT-Dourados era mínima, de maneira que a SPU ofereceu o prédio a outras instituições pública. Por conseguinte, a Fundação Nacional dos Povos indígenas manifestou interesse em ocupar o espaço, o que foi posteriormente autorizado pela SPU.

2.3. Considerando a natureza fiscalizatória das atividades desenvolvidas pela Unidade Técnica do Ibama em Dourados/MS e as distintas competências institucionais e rotinas de atendimento do Ibama e da FUNAI, o compartilhamento do mesmo imóvel poderia ocasionar interferências operacionais, riscos relacionados ao sigilo de procedimentos fiscalizatórios, conflitos de fluxo de atendimento e dificuldades de controle e segurança. Por essas razões, mostrou-se mais adequada a instalação da Unidade Técnica do Ibama em imóvel independente.

2.4. Portanto, o presente instrumento visa a prospecção no mercado imobiliário de imóvel urbano para instalação da UT-Dourados, com fito de possibilitar a continuidade da prestação do serviço público, a acomodação de equipamentos e materiais patrimoniados, a identidade institucional e a ergonomia laboral.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. As especificações técnicas detalhadas encontram-se no Caderno de Especificações Técnicas, anexo a este Termo de Referência.

3.3. De maneira exemplificativa, dentre as especificações e características indispensáveis ao imóvel a ser locado, estão:

3.3.1. Possuir área disponível de aproximadamente 100m² (cem metros quadrados).

3.3.2. Ter Pé Direito Mínimo (altura vertical livre entre o piso e o teto ou forro) de 2,40.

3.3.3. Estar localizado em área central de Dourados, atendido pelo sistema de transporte público municipal, em um raio de até 4km de distância do endereço anteriormente ocupado pelo Ibama (Av. Presidente Vargas, 1600 - Vila Progresso, Dourados - MS, 79825-090) e de fácil acesso a veículos e a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3.3.4. Ter reservatório d'água com capacidade suficiente para atendimento ao consumo da população prevista do prédio em pelo menos um dia.

3.3.5. Apresentar instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de telefonia já constituídas e em acordo com as respectivas normas técnicas.

3.3.6. Possuir ambiente de trabalho administrativo que atenda o quantitativo de 8 colaboradores (servidores, contratados, estagiários, etc), o que inclui todo mobiliário e material de escritório aptos ao desempenho de sua rotina laboral, bem como espaço para recepção, arquivo, copa, sala multiuso e instalações sanitárias.

3.3.7. Possuir um espaço de recepção na entrada principal, e o acesso aos demais ambientes deverá ser em local que tenha infraestrutura para controle de acesso, ou onde seja possível instalá-las.

3.3.8. Atender às prescrições estabelecidas em códigos de edificações, leis ou normas federais, às normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água, telefonia e do Corpo de Bombeiro Militar, bem como apresentar a Carta de Habite-se.

3.3.9. Ser entregue com acabamento pronto incluindo forro, piso, pintura e luminárias completas, com ausência de defeitos mecânicos e elétricos, de trincas, de fissuras, de vazamentos, de infiltrações e de manchas, de maneira que todos os ambientes úmidos deverão ser revestidos com material impermeável.

3.3.10. Apresentar instalações elétricas em baixa tensão de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), de modo que os circuitos deverão ter capacidade de atender à demanda dos equipamentos elétricos, do sistema lógico, do projeto luminotécnico, da rede estabilizada e de equipamentos de informática.

3.3.11. Compete ao locador, às suas expensas, elaborar o projeto, fornecer os materiais, instalar, terminar, identificar, testar e entregar em pleno funcionamento toda a infraestrutura passiva de cabeamento estruturado.

3.3.12. Possuir Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar — CVCBM válido, ou documento equivalente previsto na legislação estadual, compatível com a atividade e com a ocupação pretendida, bem como o respectivo Processo de Segurança Contra Incêndio e Pânico, quando exigível.

3.3.13. Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, aos padrões de sustentabilidade e à economia energética.

3.3.14. Possibilitar a adequação estrutural da infraestrutura predial e das instalações elétricas e de lógica.

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. Por meio desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações.

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao 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.

4.3. O custo total de ocupação deverá considerar, além do aluguel, os custos diretos e indiretos eventualmente transferidos ao IBAMA, inclusive tributos, condomínio, mudança, desmobilização, restituição e adaptações incorporadas ao valor da locação.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Somente serão admitidas propostas que apresentem imóvel potencialmente capaz de atender aos requisitos obrigatórios previstos neste Termo de Referência, no Edital e no Caderno de Especificações Técnicas.

5.2. O atendimento definitivo dos requisitos será verificado mediante análise documental, visita técnica e estudo de leiaute.

5.3. O descumprimento de requisito classificado como obrigatório implicará a desclassificação da proposta, ressalvada a possibilidade de adequação expressamente assumida pelo proponente, às suas expensas, dentro do prazo estabelecido.

5.4. Os requisitos classificados como desejáveis serão utilizados exclusivamente para fins de pontuação e classificação, não constituindo causa autônoma de desclassificação.

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 e do Caderno de Especificações, contendo o 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 das especificações contidas no Caderno de Especificações 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. A avaliação técnica será realizada por uma comissão formada por servidores do Ibama, no intuito de analisar as propostas apresentadas, em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica.

6.4. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o **Ibama/MS**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

6.5 Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o **Ibama/MS:**

6.5.1. Entre as propostas que atendam integralmente aos requisitos obrigatórios, a classificação considerará o custo total de ocupação, a adequação do leiaute, o estado de conservação, a localização e os requisitos desejáveis previstos no Anexo I. Os requisitos obrigatórios não serão objeto de pontuação, uma vez que seu descumprimento acarretará a desclassificação da proposta.

6.5.2. Serão passíveis de desclassificação as edificações que não atenderem aos critérios de obrigatoriedade previstos neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações Técnicas anexo, bem como propostas fora dos moldes determinados no Modelo de Apresentação de Propostas ou que não atenderem aos requisitos deste Edital.

6.5.3. A Comissão poderá requerer a complementação de informações sobre as propostas submetidas. Nesse caso, os proprietários ou representantes terão 2 (dois) dias corridos contados a partir da data do recebimento do requerimento para complementar suas propostas, sob pena de serem desclassificadas.

	Pontuação a ser atribuída						
	0	1	2	3	4	5	
Item de Avaliação	Critério para Atribuição da Pontuação						Peso do Item de Avaliação
Número de Vagas de Estacionamento		>= 3 a < 5	>=5				2
Captação e reaproveitamento de Águas Pluviais	Inexistente					Existente	1
Usina Fotovoltáica com no mínimo 10KW	Inexistente					Existente	2
Tempo de Habite-se (em anos)	>25	>20 e <=25	>15 e <=20	>10 e <=15	>5 e <=10	<=5	2
Sistema de Proteção a Descargas Atmosféricas (SPDA)	Inexistente		Existente				1
Distância ao Transporte Coletivo (em metros)	> 800	<=800 e > 400	<=400 e > 200	<=200			1
Distância a Restaurante (em metros)	> 800	<=800 e > 400	<=400 e > 200	<=200			1

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 contrato terá vigência inicial de até 5 anos, contada do recebimento definitivo do imóvel, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitado o limite máximo de 10 anos, desde que haja previsão no edital e no contrato e que a autoridade competente ateste a permanência da vantajosidade das condições e dos preços.

8.1.1. O reajuste do valor da locação observará a periodicidade mínima e o índice estabelecidos no contrato, não se confundindo com a prorrogação de sua vigência.

8.2. O locador deverá concluir todas as adaptações e disponibilizar o imóvel para vistoria de recebimento no prazo máximo de 60 dias corridos, contado da aprovação formal do leiaute definitivo pelo Ibama e da emissão da autorização para início das adequações.

8.2.1. O início da ocupação e dos efeitos financeiros da locação somente ocorrerá após a conclusão das adaptações, entrega da documentação exigida, vistoria, aceite do imóvel e disponibilização das chaves ao Ibama.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações Técnicas) 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. Catálogo Eletrônico de Padronização.

Em atendimento ao disposto no art. 19, § 2º, e no art. 40, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, registra-se que não foi utilizado o Catálogo Eletrônico de Padronização, tendo em vista que o objeto da presente contratação consiste na prospecção de mercado imobiliário para futura locação de imóvel, não existindo, atualmente, catálogo eletrônico de padronização aplicável à seleção e locação de imóveis urbanos. Assim, as características técnicas e funcionais do imóvel foram definidas por meio deste Termo de Referência, do Estudo Técnico Preliminar e do Caderno de Especificações Técnicas, observadas as disposições da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal.

9.5. Os serviços de prospecção do mercado imobiliário para identificação de imóvel apto à futura locação destinada à instalação da Unidade Técnica do Ibama em Dourados/MS enquadram-se como atividade material acessória, instrumental e complementar às competências legais da Autarquia. A contratação visa subsidiar tecnicamente o procedimento de locação, mediante levantamento e avaliação das opções disponíveis no mercado imobiliário, sem transferência de atribuições relacionadas às atividades finalísticas do Instituto, que consistem na execução da Política Nacional do Meio Ambiente, no exercício do poder de polícia ambiental e na gestão, fiscalização, monitoramento e controle ambiental. Assim, trata-se de serviço de apoio administrativo, cuja execução por terceiros encontra amparo no Decreto nº 9.507/2018 e está em consonância com a Lei nº 14.133/2021.

_____

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

Anexos:

I – Caderno de Especificações Técnicas;

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.

IGOR VINICIUS BAIS NUNES

Equipe de Planejamento da Contração

Assinou eletronicamente em 27/10/2026 às 18:06:03.

RAFAEL OLIVEIRA D AVILA

Equipe de Planejamento da Contração

Assinou eletronicamente em 28/10/2026 às 12:56:14.

LUIZ FERREIRA DA SILVA

Equipe de Planejamento da Contração

Assinou eletronicamente em 27/10/2026 às 17:45:50.

JOANICE LUBE BATTILANI

Autoridade competente

Assinou eletronicamente em 28/10/2026 às 11:33:37.