

Estudo Técnico Preliminar 3/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 02127.000051/2024-16

2. Considerações Iniciais

Os Estudos Técnicos Preliminares têm por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda (Documento SEI nº 17506147), bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas. Esse documento também deve fornecer as informações necessárias para subsidiar a elaboração dos atos convocatórios da licitação ou contratação direta.

O objeto deste estudo é a contratação de serviços de locação de imóvel para abrigar a sede administrativa do NGI ICMBio Antonina-Guaraqueçaba que contempla quatro unidades de conservação federais localizadas no litoral do estado do Paraná.

O artigo 2.º, III, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 elenca expressamente a locação de bens como serviço, de modo que esse dispositivo legal será aplicado à contratação em análise. Os contratos de locação em que o Poder Público seja locatário são predominantemente regidos por normas de direito privado, aplicando-se, no que couberem, as demais normas gerais.

Assim, o presente processo está fundamentado nas seguintes Leis e Instrução Normativas: Lei nº 14.133/2021; e Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato); IN SEGES Nº 58/2022 (ETP Digital); IN SEGES/ME Nº 65/2021 (pesquisa de preço); IN 05/2017 e IN SEGES/ME Nº 98/2022 (terceirização de serviços pela Administração pública), IN SEGES/ME Nº 116/2021 (participação de pessoa física) e IN SEGES/ME Nº 103/2022 (procedimentos de seleção de imóveis para locação).

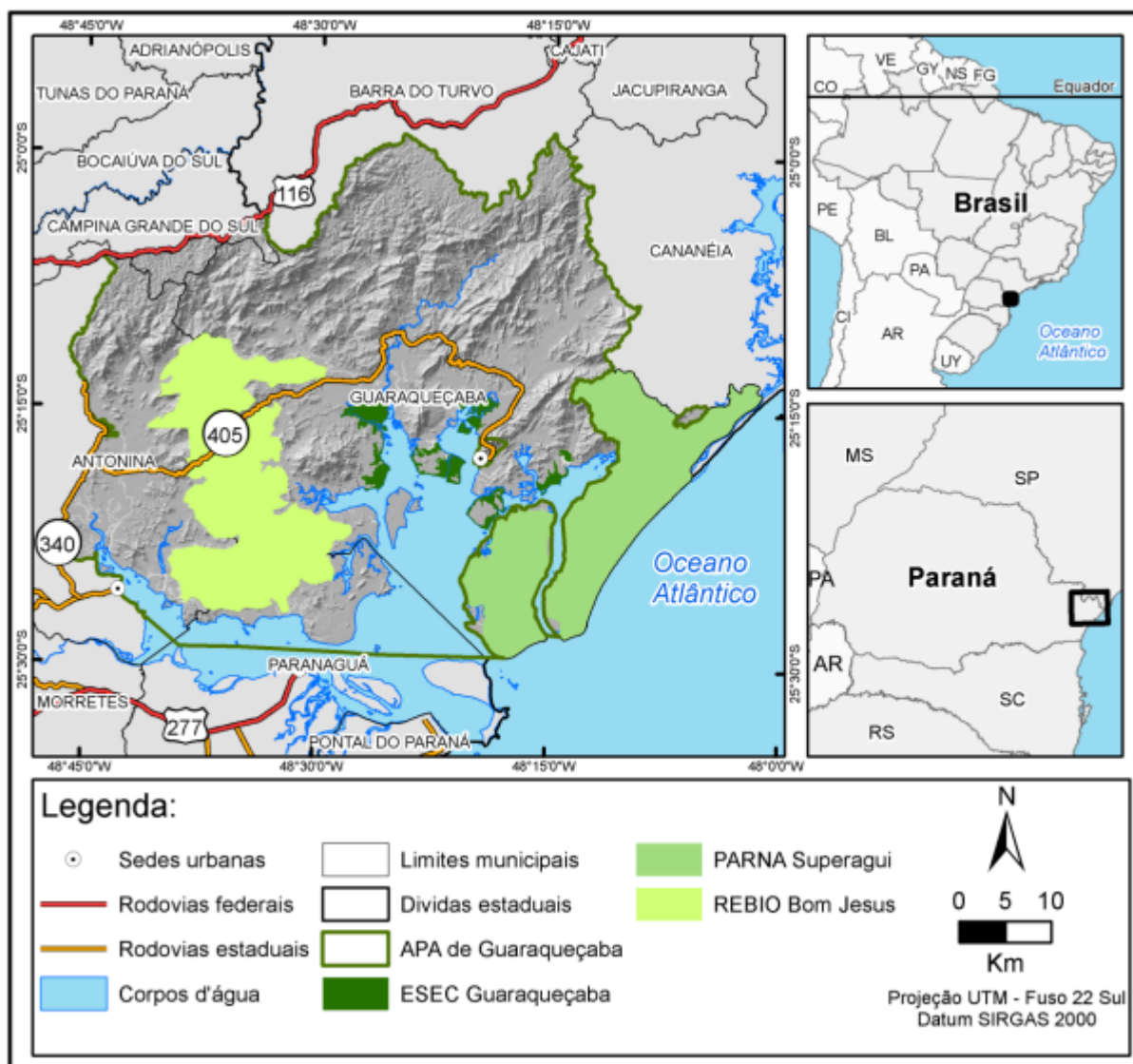
3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Núcleo de Gestão Integrada ICMBio Antonina-Guaraqueçaba	Camile Lugarini - Chefe do NGI ICMBio Antonina-Guaraqueçaba

3. Descrição da necessidade

O presente estudo tem como finalidade embasar a contratação de locação de espaço para abrigar a sede administrativa do NGI Antonina-Guaraqueçaba, localizado na cidade de Antonina, Estado do Paraná.

O Núcleo de Gestão integrada - NGI Antonina-Guaraqueçaba, nos termos da Portaria do ICMBio nº 970/2018, compreende quatro unidades de conservação federais situadas no litoral norte do Paraná: APA de Guaraqueçaba (que abrange integralmente o município de Guaraqueçaba e parte dos municípios de Antonina, Paranaguá e Campina Grande do Sul), ESEC de Guaraqueçaba e PARNA do Superagui (ambas localizadas no município de Guaraqueçaba) e REBIO Bom Jesus (nos municípios de Guaraqueçaba, Antonina e Paranaguá), todas localizadas no litoral do Paraná, formando um importante mosaico de unidades de conservação que protege os maiores remanescentes da Mata Atlântica do globo e tem como objetivo a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica. O território, que se encontra sob gestão do ICMBio compreende grande parte do litoral norte do Estado do Paraná, cujo arranjo foi oficialmente formalizado em 2017, sendo que a inclusão do PARNA do Superagui, se deu no ano de 2018 (Processo SEI nº 02127.001054/2017-48). A localização espacial está ilustrada no mapa abaixo:



O NGI Antonina-Guaraqueçaba contava com uma sede provisória na cidade de Antonina, espaço este, informalmente cedido pela Prefeitura Municipal de Antonina em 2013, para abrigar os servidores, patrimônio e atendimento ao cidadão. Tratava-se de duas salas situadas junto à Estação Ferroviária de Antonina. Em virtude de uma restauração no prédio, em 2019, a Prefeitura da cidade solicitou a desocupação do espaço pelo ICMBio (Documento SEI nº 4604408). Como alternativa, foi ofertado imóvel em condomínio de prédios públicos de Antonina, entretanto, em análise preliminar detectou a necessidade de realização de vários reparos, incluindo elétricos, hidráulicos e estruturais. O memorando 11 (Documento SEI nº 4604476), apresentou o contexto das tratativas adotadas pela equipe gestora da época em relação a cessão desse imóvel, possivelmente em caráter temporário e que acabou inviabilizada diante das péssimas condições de conservação do imóvel ofertado.

Diante desse quadro, a sede do NGI Antonina-Guaraqueçaba foi instalada posteriormente, em uma pequena sala cedida em Antonina, pela ONG parceira, Sociedade de Pesquisa em Vida Selvagem e Educação Ambiental - SPVS. No local encontra-se a sede administrativa da RPPN Reserva das Águas, que se localiza no interior da APA de Guaraqueçaba.

Cabe ressaltar que neste íterim foram realizados encaminhamentos para aquisição de uma sede própria via recursos de compensação ambiental (Processo SEI nº 02127.002304/2019-29), conforme Plano Operativo Anual POA da ESEC de Guaraqueçaba (Documento SEI nº 6206592). A execução dos recursos se encontra em andamento, porém a princípio, entende-se que não há previsão de ser atendida em curto prazo, pela necessidade de aquisição de imóvel e reforma/construção, incluindo execução de projetos das instalações, para abrigar a nova sede do NGI Antonina-Guaraqueçaba.

Visando encontrar uma solução para questão, foram realizadas também, consultas à Secretaria de Patrimônio da União - SPU nos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023 (Declarações de Indisponibilidade - Documentos SEI 9096204, 9096224, 12353708 e 17567019) para disponibilizar um imóvel na cidade de Antonina/PR e consultas estendidas para o município de Morretes/PR em 2022 e 2023 (Docs. SEI 12353762 e 16437212). A SPU informou que não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características necessárias para estruturação da sede do NGI Antonina-Guaraqueçaba, nem mesmo terreno, conforme declaração de indisponibilidade.

Diante do exposto, verifica-se que a celebração de um contrato de locação se afigura como solução capaz de sanar a problemática apresentada, pelo menos até que outras possibilidades sejam viabilizadas a médio prazo.

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

Tendo em vista a natureza do serviço contratado, o presente estudo observou as disposições da Portaria Conjunta n.º 38/2020, da Portaria Interministerial n.º 323/2010, do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e da Portaria n.º 19.385/2020, apesar do âmbito de aplicação desta última ser restrito aos órgãos do Ministério da Economia.

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 o "conjunto de características e condições fundamentais ao desenvolvimento das atividades dos usuários de uma edificação, do qual resulta relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a estimativa da área útil necessária para compor a construção ou intervenção em determinado imóvel".

Esse documento contém uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a área indicada para determinado imóvel. Ele tem como objetivo qualificar e quantificar as necessidades administrativas para locação, reforma ou permuta. Consta 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.

Com isso, o Programa de Necessidades traz o Dimensionamento Preliminar (Doc. SEI 17906015) contendo os requisitos desejáveis e obrigatórios do imóvel a ser locado, fazendo parte integrante deste Estudo, com a finalidade de atender de forma satisfatória às necessidades do NGI Antonina-Guaraqueçaba. Seguindo esse detalhamento o imóvel ainda deverá contar com espaços para estruturação de ambientes de trabalho como recepção, dois banheiros, ao menos o equivalente a 42m² de garagem coberta para abrigar os veículos oficiais da UC, cozinha com copa e espaço para refeições. Assim, a área total estimada poderá chegar a **187.3 m²**.

Sendo assim, o imóvel deve possuir área mínima total (interna + externa) de 187.3 m², considerando a área interna mínima de 145,3m² e área externa mínima de 42m² (área suficiente para guardar duas caminhonetes e equipamentos).

Considerou-se nesse cálculo uma área mínima para trabalho individual da população fixa (56 m²), uma área mínima para trabalho coletivo (12 m²), uma sala de reuniões (27,5 m²), área de recepção (16m²), um banheiro masculino (5,4 m²) e um banheiro feminino (5,4 m²), cozinha com copa ou espaço para refeições (mínimo 8 m²), área de serviço (mínimo 6 m²), depósito/almoxarifado (9 m²). A sala de chefia é um cômodo desejável porém não obrigatório, dessa forma, descontou-se do cálculo realizado no Programa de Necessidades, esta área relativa à Sala da Chefia. Para a área externa considerou-se a demanda básica de estacionamento/garagem para no mínimo 02 (duas) caminhonetes oficiais.

Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Termo de Referência preveja os documentos que comprovem a regularidade fiscal dos locadores nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

6. Levantamento de Mercado

Quanto ao levantamento de mercado, foram realizados quatro chamamentos públicos, todos instruídos no processo 02127.000811/2021-42. E como entende Ronny Charles Lopes de Torres (TORRES, 2020), o chamamento público 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.

Assim, cabe explicar que o quarto chamamento público lançado foi o Edital n.º 001/2023 (Apêndice IV deste ETP - Doc. SEI 17906423), sendo a previsão legal do Chamamento Público contida na Instrução Normativa SEGES/ME N.º 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:

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;

II - 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

III - 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.

Tendo em vista que Antonina é um município pequeno, com população estimada em 18.091 (dezoito mil e noventa e um) habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2022), o presente caso caracteriza-se como uma locação tradicional (locação sem serviços acessórios). Por essa razão, justifica-se como sendo esse o modelo escolhido para a locação de imóvel no município de Antonina/PR, com previsão no inciso I do art. 3º da supracitada IN.

Cabe explicitar que não houve o prosseguimento da contratação direta dos imóveis captados através dos chamamentos públicos realizados tendo em vista às recomendações do Diretor de Planejamento, Administração e Logística - DIPLAN exaradas no Despacho Interlocutório doc. SEI 13861175, para que fossem prospectados outros imóveis, em melhores condições para sediar o NGI Antonina-Guaraqueçaba. Com isso, como no referido despacho houve manifestação favorável quanto ao mérito da locação foi publicado o quarto chamamento público nº 001/2023 (Doc. SEI 17906423) realizado para prospectar novamente o mercado imobiliário da região de interesse, contudo não identificou interessados em participar desse chamamento resultando deserto conforme Ata da sessão pública anexada ao doc. SEI 15309236.

Realizados novos esforços no sentido de encontrar imóveis disponíveis foram consultadas imobiliárias da região de Antonina/PR e Morretes/PR conforme tratativas com imobiliárias e proprietários da região juntadas ao doc. SEI 16368683 e relação de imobiliárias consultadas (Doc. SEI 16368719), sendo identificados dois imóveis disponíveis para locação, um outro imóvel oferecido pela mesma Imobiliária JL Imóveis dos chamamentos anteriores e um imóvel de propriedade de Flávia Gualdezi Possiede (doc. SEI 16368683), sendo esse último não mais disponível para locação como apontado na informação contida no Despacho Interlocutório ICMBio Antonina-Guaraqueçaba (Doc. SEI 16547426).

Dando prosseguimento à contratação direta foram consultados os proprietários Andre Eros Borges Parodi e Romari Aparecida Rausis Parodi para locação do imóvel oferecido inicialmente pela imobiliária JL Imóveis, e conforme resposta juntada ao doc. SEI 17329560, houve manifestação de interesse na locação do imóvel de propriedade de ambos, localizado à Avenida Conde Matarazzo, 345 - Centro - Antonina/PR. Ressalta-se que os documentos de habilitação foram apresentados antes do término do prazo concedido e compilado no doc. SEI 17568563, estando aptos para locação do imóvel em questão conforme Checklist de Atributos o Imóvel (Doc. SEI 17906121- Anexo II do ETP) e Relatório de Vistoria realizada (Doc. SEI 17906391 - Anexo III do ETP).

Assim, Justifica-se o enquadramento da presente contratação por inexigibilidade de licitação conforme Art. 74 inciso V transcrito a seguir, pela inviabilidade de competição uma vez que o mercado imobiliário da região é restrito conforme demonstrado nos quatro chamamentos públicos realizados desde o ano de 2021 sem êxito na locação para instalação da sede administrativa do NGI Antonina- Guaraqueçaba.

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(..) V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7. Descrição da solução como um todo

A área útil mínima e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais do imóvel a ser locado encontram-se detalhados no Programa de Necessidades - Anexo I do ETP (Documento SEI nº 17906015), elaborado nos termos da Portaria Conjunta nº 38 /2020 e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional.

Tendo em vista que a contratação em análise se submete principalmente à Lei nº 8.245/91, é possível que a avença seja celebrada com período de vigência distinto daquele estabelecido pela Lei nº 14.133/2021. Assim, sugere-se o prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses de prestação de serviço. .

No entanto, considerando a possibilidade de sucesso na aquisição da nova sede da unidade 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 a Autarquia.

Ademais, em que pese a chance de ocupação de outro imóvel, sugere-se a adoção de medidas aptas a garantir a acessibilidade ao imóvel, 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.

Conforme indicado no Programa de Necessidades (Documento SEI n.º 17906015), deve ser considerada a viabilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios presentes naquele documento seja adaptado pelo locatário. Admite-se possível, portanto, a negociação com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

Cabe ressaltar no presente Estudo Técnico, o que estabelece os parágrafos 2º e 3º do Art. 9º da IN nº 58/2022:

§ 2º Caso, após o levantamento do mercado (...), a quantidade de fornecedores for considerada restrita, deve-se verificar se os requisitos que limitam a participação são realmente indispensáveis, flexibilizando-os sempre que possível.

§ 3º Em todos os casos, o estudo técnico preliminar deve privilegiar a consecução dos objetivos de uma contratação, nos termos no art. 11 da Lei nº 14.133, de 2021, em detrimento de modelagem de contratação centrada em exigências meramente formais.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O objeto da contratação é a locação de imóvel para abrigar a sede administrativa NGI Antonina-Guarapeçaba, unidade descentralizada do Instituto Chico Mendes localizada no estado do Paraná, conforme especificações presentes neste documento e nos instrumentos convocatórios, registrado no sistema Compras a DFD digital nº 1/2024 (Doc. SEI 17506357).

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 84.000,00

Com objetivo de evitar a realização de contratação com sobrepreço ou preço acima do valor usual do mercado, foi realizada uma avaliação imobiliária mais detalhada da região por meio de pesquisas diretas nas imobiliárias locais e considerando também os resultados obtidos nos chamamentos públicos.

As informações COAGR-5 (Docs. SEI 13567791) registrou a dificuldade de se encontrar imóveis com as características compatíveis (em termos de tamanho, estrutura e localização), por isso foram repetidas as consultas junto às imobiliárias e corretores nos municípios de Antonina/PR e Morretes/PR, ampliando para o município de Paranaguá/PR, com a finalidade de se obter um parâmetro de valor médio do metro quadrado de área útil e do valor médio do metro quadrado de área total, nessa região.

Essas pesquisas que embasam o preço de referência do Edital de Chamamento Público nº 001/2023 estão introduzidas no processo 02127.000811/2021-42 e referenciadas nos orçamentos e planilha de preço acostadas ao doc. SEI 13480251.

A pesquisa de preços realizada resultou no **valor médio do metro quadrado por ÁREA TOTAL de R\$ 12,30** (doze reais e trinta centavos) e uma média de R\$ 28,26 (vinte e oito reais e vinte e seis centavos) por m² de área útil/construída, conforme detalhado na Planilha de Preços e nos orçamentos obtidos (Doc SEI 13480251). Destes, o parâmetro mais ajustado para imóveis com área total grande (acima de 400m²), para evitar sobrepreços, é o parâmetro do m² de área total (R\$ 12,30).

Como resultado obtido após o resultado deserto do quarto chamamento público (Ata da sessão pública juntada ao doc. SEI 15309236), há no momento uma opção de locação que atende ao critério

de localização, tamanho e estrutura arquitetônica, previstas no Edital e seus anexos para essa contratação, apresentados no Quadro 1, em resumo:

Quadro 1. Principais características do imóvel compatível com as necessidades da Administração identificados na região de Antonina/PR

PROPONENTE	IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR MENSAL NEGOCIADO	VALOR ANUAL FINAL	VALOR DO M² CONSTRUÍDO DO IMÓVEL
Proprietários Andre Eros Borges Parodi e Romari Aparecida Rausis Parodi	270,67m² de área útil edificada e 1360m² de área total	Avenida Conde Matarazzo, 345 - Centro - Antonina /PR	R\$ 8.000,00	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00	R\$ 25,86

- Imóvel A ofertado inicialmente pela imobiliária JL Imóveis LTDA, de propriedade do Sr. Andre Eros Borges Parodi e Sra. Romari Aparecida Rausis Parodi, localizado à Avenida Conde Matarazzo, 345 - Centro - Antonina /PR apresenta 270,67m² de área útil e 1360m² de área total. Valor de locação inicialmente proposto pela imobiliária JL e seus Corretores Sr. Jorge Luiz de Oliveira e Sra. Roselei Simone Tulio de Oliveira foi de R\$8.000,00 por mês (Proposta comercial SEI 16549052, 16926008 e 17185946), após negociação direta com os proprietários a COAGR-5 recebeu nova proposta comercial em 18/12/2023 com valor reduzido, cuja proposta final ficou no valor mensal de R\$ 7.000,00 (Doc. SEI 17568547) que equivale ao valor de R\$ 5,15 por m² de área total, considerando a metragem total do imóvel inserida no registro do imóvel (Doc. SEI 17568563) **valor esse abaixo do parâmetro adotado no Edital de Chamamento Público nº 001/2023, em que o valor médio registrado do metro quadrado por ÁREA TOTAL foi de R\$ 12,30.**

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação ora pretendida está prevista no Plano Anual de Contratações - PAC 2023 vigente e anteriores da Gerência Regional 5 - Sul (docs. SEI nºs 13792970, 9685124, 8326596 e 8664032), sendo uma demanda de alta prioridade.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Pretende-se prover a unidade de conservação de instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre.

Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas neste Estudo visam proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos

naturais. Dessa forma, busca-se a proposta mais vantajosa, traduzida na conjugação entre preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável.

14. Providências a serem Adotadas

Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização de vistoria prévia para certificação da conformidade do imóvel com os requisitos exigidos no presente documento e respectivo Termo de Referência.

Uma vez que a locação terá um custo inferior a R\$10.000,00 mensal não será necessário ser autorizadas previamente à celebração do contrato, nos termos do disposto no art. 5º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019 (Art. 6º IN SEGES/ME nº 103 /2022).

15. Possíveis Impactos Ambientais

As medidas de tratamento para mitigar impactos ambientais constam do Programa de Necessidades (Documento SEI nº 17906015), anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

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](#).

CAROLINA MANGIA MARCONDES DE MOURA

Agente de contratação

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas neste Estudo Técnico Preliminar sejam adotadas, entende-se viável a contratação proposta.

Impende destacar que os autos ainda deverão ser analisados pela Diretoria de Planejamento, Administração e Logística no que tange à oportunidade e conveniência da contratação.

Por fim, nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 que estabelece a publicidade como princípio aplicável às licitações, conclui-se que não existem informações pessoais ou sigilosas neste documento, não se vislumbrando a necessidade de sua classificação.