

COORDENAÇÃO DE APOIO À GESTÃO REGIONAL 2

Estudo Técnico Preliminar 6/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 02125.000838/2023-17

2. Das Considerações Iniciais

2.1. O presente estudo tem como objetivo analisar a viabilidade de locação de um imóvel para instalação da sede administrativa compartilhada das seguintes unidades de conservação: Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal, Parque Nacional do Descobrimento e Reserva Extrativista Marinha do Corumbau, localizadas no município de Prado, estado da Bahia. Além disso, este documento também fornecerá as informações necessárias para subsidiar a elaboração dos atos convocatórios do chamamento público e demais procedimentos licitatórios, conforme for o caso.

3. Legislação sobre Estudo Técnico Prelimin

3.1. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) digital está registrado no Portal de Compras do Governo Federal e no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio).

3.2. Os Estudos Técnicos Preliminares têm por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento de uma demanda a ser contratada, 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 administrativos do processo licitatório, bem como compor Termo de Referência, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração.

3.3. De acordo com o artigo 6º da Instrução Normativa SEGES 58, de 08 de agosto de 2022 (artigo 6º), o ETP deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental da contratação.

3.4. A nova Lei de Licitações (14.133/2021, de 01 de abril de 2021) estabelece algumas definições:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

"XX - **estudo técnico preliminar**: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;" (grifo nosso)

"Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do **caput** do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em **estudo técnico preliminar** que caracterize o interesse público envolvido; (grifo nosso)

...

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

§ 2º **O estudo técnico preliminar** deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas." (grifo nosso)

3.5. Aspectos legais sobre a locação de imóveis no âmbito da Administração Pública

3.5.1. No âmbito da Administração Pública Federal, a locação de imóveis é disciplinada por um conjunto de normas jurídicas, tais como:

- a) Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022;
- b) Portaria Conjunta n.º 38/2020, 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, no Sistema de Gerenciamento do Patrimônio Imobiliário de uso especial da União - SPIUNet;
- c) Portaria Conjunta n.º 28, de 24 de março de 2021, que altera a Portaria Conjunta n.º 38/2020;
- d) Portaria Interministerial n.º 323/2020, que dispõe sobre procedimentos para adaptações de acessibilidade nos imóveis de uso público dos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta e para divulgação da situação de acessibilidade das edificações públicas federais;
- e) Portaria n.º 19.385/2020, de 14 de agosto de 2020, que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia. Apesar do âmbito de aplicação desta portaria ser restrito aos órgãos do Ministério da Economia, aplicar-se-á por analogia;
- f) Lei n.º 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- g) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos;
- h) Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, que estabelece limites e instâncias de governança para a contratação de bens e serviços e para a realização de gastos com diárias e passagens no âmbito do Poder Executivo federal;
- i) Instrução Normativa SPU nº 2, de 2 de maio de 2017, que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.
- j) Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal;

3.5.2. Dentre as normas acima citadas, destaca-se a Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, publicada pelo Ministério da Economia. Vejamos alguns trechos transcritos abaixo:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 2º A formalização do contrato de locação de imóveis de que trata esta Instrução Normativa fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica do Ministro de Estado da Economia, nos termos da Portaria nº 179, de 22 de abril de 2019, ou outra a que vier a substituí-la.

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custos de desmobilização;

b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e

d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

§ 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou o que vier a substituí-lo.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

4. Atribuições institucionais do ICMBio

4.1. O Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) é uma autarquia federal, criada em 28 de agosto de 2007, pela Lei nº 11.516, vinculada ao Ministério do Meio Ambiente e integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama). Cabe ao ICMBio executar as ações

do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), instituído pela Lei nº 9.985/2000, podendo propor, implantar, gerir, proteger, fiscalizar e monitorar as unidades de conservação (UCs) instituídas pela União. Além de fomentar e executar programas de pesquisa, proteção, preservação e conservação da biodiversidade e exercer o poder de polícia ambiental para a proteção das Unidades de Conservação (UCs) federais.

4.2. O ICMBio é responsável pela gestão de cerca de 78,9 milhões de hectares terrestres (aproximadamente 9,1% do território brasileiro) e 92,5 milhões de hectares marinhos (distribuídos nas faixas de mar territorial, zona contínua e zona econômica exclusiva), compreendendo 334 unidades de conservação federais – UCs, distribuídas em todos os biomas brasileiros.

4.3. O Instituto também é responsável por executar as ações do Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, instituído pela Lei nº 9.985/2000, com as atribuições de propor, implantar, gerir, proteger, fiscalizar e monitorar as UCs instituídas pela União. Cabe ainda ao ICMBio fomentar e executar programas de pesquisa, proteção, preservação e conservação da biodiversidade e exercer o poder de polícia ambiental para a proteção das UCs.

4.4. As unidades de conservação federais são áreas naturais objeto de conservação, que possuem recursos ambientais com características naturais relevantes, as quais têm a função de assegurar a representatividade de amostras significativas e ecologicamente viáveis das diferentes populações, habitat e ecossistemas do território nacional e das águas jurisdicionais, preservando o patrimônio biológico existente. Elas ainda asseguram às populações tradicionais o uso sustentável dos recursos naturais e propiciam às comunidades vizinhas o desenvolvimento de atividades econômicas sustentáveis.

4.5. De acordo com a Portaria ICMBio Nº 1270/2022, de 29 de dezembro de 2022, que aprovou o Regimento Interno do ICMBio, compete às Coordenações de Apoio à Gestão - COAGRs, no âmbito de sua circunscrição, em consonância com a Divisão Regional do Brasil, atuar como estruturas administrativas descentralizadas vinculadas às Gerências Regionais, no âmbito do Instituto Chico Mendes, de forma regionalizada; prestar apoio administrativo às unidades de conservação; realizar a instrução de processos de aquisições de bens ou serviços por licitação, mediante adesão a ata de registro de preços, dispensa ou inexigibilidade de licitação; bem como realizar a instrução procedimental, fiscalizar e gerir os contratos.

4.6. No caso da região Nordeste, a circunscrição abrange um conjunto de 79 unidades de conservação federais, vinculadas à Gerência Regional 2 - Nordeste, localizadas nos estados da Bahia, Sergipe, Alagoas, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte, Ceará, Piauí e Maranhão.

5. Descrição da necessidade

5.1. O **Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal** foi criado pelo Decreto nº 242, de 29 de novembro de 1961, teve seu nome alterado pelo Decreto nº 3.421, de 20 de abril de 2000, localiza-se no extremo sul da Bahia, município de Porto Seguro e possui uma área de 22.240,67 hectares.

Decreto nº 242/1961

Art. 1º Fica criado no Estado da Bahia, abrangendo terras do Município de Pôrto Seguro, o Parque Nacional do Monte Pascoal (P.N.M. P.), subordinado ao Serviço Florestal do Ministério da Agricultura.

Art. 2º O Parque, ora criado, terá a área aproximada de 22.500 hectares e a seguinte linha divisória: A Leste - pela linha Costeira do Atlântico; ao Norte - margem direita do rio Caraiva, desde sua foz, até a confluência com o rio Cemitério seguindo por êste e sua margem direita até à altura aproximada do meridiano 39º25', onde encontra um formador, á margem direita do mesmo rio Cemitério; a Oeste - por êsse formador, no rumo aproximado sudoeste, logo depois Sul, até suas nascentes, nas proximidades, do Monte Pascoal e a noroeste dêste, ao Sul - pela margem esquerda do rio Corumbáú, até sua foz, no Oceano Atlântico.

Decreto nº 3.421/2000

Art. 1º O Parque Nacional do Monte Pascoal, instituído pelo Decreto nº 242, de 29 de novembro de 1961, passa a denominar-se Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal.

5.2. O **Parque Nacional do Descobrimento** foi criado pelo Decreto de 20 de abril de 1999, inicialmente com uma área de 21.129 hectares. Posteriormente, no Decreto de 05 de junho de 2012, o parque foi ampliado para uma área total de 22.673,97 hectares.

Art. 1º O Parque Nacional do Descobrimento, criado pelo Decreto de 20 de abril de 1999, localizado no Município de Prado, Estado da Bahia, com área inicial de vinte e um mil, cento e vinte e nove hectares, passa a reger-se por este Decreto, mantidos os efeitos jurídicos decorrentes do seu ato de criação.

5.3. A **Reserva Extrativista Marinha do Corumbau** foi criada através do decreto presidencial s/n, de 21 de setembro de 2000, abrange os municípios de Prado e Porto Seguro e tem aproximadamente 90.000 hectares.

Art. 1º Fica criada a Reserva Extrativista Marinha do Corumbau, localizada nos Municípios de Porto Seguro e Prado, Estado da Bahia, compreendendo o cinturão pesqueiro entre a Ponta do Espelho, Praia de Coruípe e a Barra do Rio das Ostras. Praia de Cumuruxatiba, incluindo a faixa marinha de oito milhas náuticas paralela à Costa do Descobrimento, com uma área aproximada de 895 Km2 (oitocentos e noventa e cinco quilômetros quadrados) de águas territoriais brasileiras, tendo por base as cartas topográficas planimétricas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Folhas MI-2316 e MI-2356, 1978, com o seguinte memorial descritivo: partindo do Ponto I, de coordenadas geográficas aproximadas 16º43'20.41"S e 39º07'11.95" Wgr., localizado sobre a Linha do Preamar Médio (LPM), na Ponta Espelho, Praia de Curuípe, Município de Porto Seguro: daí, segue por uma reta, de azimute de 90º00'0000." e uma distância aproximada de 14.816,00 metros, até o ponto 2, de coordenadas geográficas aproximadas 16º43'20,53"S e 38º58'51,60" Wrg., localizado no Oceano Atlântico em águas territoriais brasileiras: daí, segue por distância aproximada de 59.515,89 metros, em direção ao sul, por uma linha equidistante 8 Mn (oito milhas náuticas) da linha da costa, até Ponto 3, de coordenadas geográficas aproximadas

17°13'28.96"S e 39°04'28.58" Wgr, localizado no Oceano Atlântico, em águas territoriais brasileiras; daí, segue por uma reta, de azimute 270°00'00.00" e uma distância aproximada de 14.856.53 metros, até o Ponto 4, de coordenadas aproximadas 17°13'29.00"S e 39°12'51.63" Wgr, localizado na desembocadura do Rio das Ostras, em sua margem direita, sobre a Linha do Preamar Médio (LPM); daí, segue, acompanhando a Linha do Preamar Médio (LPM), em direção ao norte, por uma distância aproximada de 65.434.90 metros, até o Ponto I, inicial desta descritiva.

Art. 2º A Reserva Extrativista Marinha do Corumbau tem por objetivo garantir a exploração auto-sustentável e a conservação dos recursos naturais renováveis tradicionalmente utilizados pela população extrativista da área.

5.4. A Portaria ICMBio nº 713, de 13 de agosto de 2018, define os municípios onde estão localizadas as sedes das unidades descentralizadas do ICMBio, bem como os municípios que abrangem os territórios dessas unidades. Na tabela abaixo consta esses municípios, no que se refere às unidades de conservação contempladas neste Estudo.

Tabela 01: ANEXO I - Listagem das sedes e dos municípios de abrangência das unidades de conservação contempladas neste Estudo

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - UC	MUNICÍPIO SEDE/ UF	MUNICÍPIOS ABRANGIDOS PELA UC
PARNA do Monte Pascoal	Prado/ BA	Porto Seguro/ BA
PARNA Descobrimento	Prado/ BA	Prado/ BA
RESEX Marinha do Corumbau	Prado/ BA	Porto Seguro/ BA, Prado/ BA

5.5. Os Parques Nacionais do Monte Pascoal e do Descobrimento são pertencentes ao Grupo de Proteção Integral, e a RESEX do Corumbau, ao Grupo de Uso Sustentável. Essas três áreas protegidas são Unidades de Conservação Federais geridas pelo ICMBio - Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade, autarquia Federal do Poder Executivo vinculado ao Ministério do Meio Ambiente.

5.6. Atualmente as três unidades compartilham a mesma sede, localizada no município de Prado, na Bahia. O atual imóvel foi alugado há mais de 20 anos, onde inicialmente previa-se atender apenas o PARNA do Descobrimento. Posteriormente, foi agregada a RESEX Corumbau, e em 2019, o PARNA Monte Pascoal.

5.7. Em decorrência da autorização de contratação de mais ATAS (Agentes Temporários Ambientais), e outros processos seletivos e recrutamento em andamento, as três Unidades precisarão acomodar pelo menos mais oito colaboradores em suas equipes. Diante da possível chegada desses novos profissionais, será necessário alugar um imóvel com dimensões maiores do que o atual, a fim de atender os requisitos previstos na legislação pertinente e proporcionar um ambiente de trabalho adequado para todos.

5.8. A sede ainda serve de guarda de equipamentos, veículos oficiais e demais patrimônios públicos em posse das três unidades. Além disso, é necessária a guarda de materiais apreendidos, os quais vêm aumentando a cada ano. Atualmente, a sede não abriga todos os veículos e embarcações utilizados por estas três Unidades.

5.9. Cumpre destacar que o imóvel atualmente locado para a sede de escritório do ICMBio em Prado, Bahia, apresenta uma estrutura física em condições precárias, conforme registrado no Relatório 4 (SEI nº 020973400), o qual está disponível no Processo SEI 02125.000344/2025-02. Ressaltamos que, conforme apontado neste relatório, há um risco iminente de incêndio e desabamento das estruturas do imóvel. Diante dessa situação, a sede foi fechada para garantir a segurança dos servidores, colaboradores e usuários externos. Contudo, todo o patrimônio e documentos pertencente às três unidades permanecerão na sede atual, até que uma nova solução de guarda e acomodação seja concretizada.

5.10. Além disso, há uma urgente necessidade na prospecção e concretização no aluguel de uma nova sede para as unidades, em face da situação crítica demonstrada na Informação Técnica 4 (SEI nº 021115259). A presença de territórios indígenas no Extremo Sul da Bahia apresenta um histórico de conflitos devido às disputas territoriais, em especial a região mais concentrada entre os municípios de Prado, Itamaraju e Porto Seguro. Nesse ambiente de disputas territoriais e crescente violência, as atividades de gestão e operacionais das unidades localizadas nessa região são diretamente impactadas, gerando uma sensação de insegurança e incerteza entre os servidores e demais colaboradores. Os servidores e funcionários se sentem desconfortáveis e inseguros para o desenvolvimento de suas atividades e tem as suas agendas de trabalho impactadas, ou até suspensas como consequência direta desses acontecimentos.

5.11. Na referida informação (SEI nº 021115259) foram apresentadas diversas solicitações, entre elas: "Máxima priorização na resolução do aluguel da nova sede administrativa das 3 Unidades;". Portanto, é imprescindível que o ICMBio providencie uma nova sede administrativa para essas unidades, a fim de reduzir a exposição dos servidores a riscos e a possibilidade de danos ao patrimônio público.

6. Descrição dos Requisitos da Contratação

6.1. Os requisitos da contratação foram elaborados em consonância com as disposições da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022; da Portaria Conjunta n.º 38/2020; da Portaria Interministerial n.º 323/2010; e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional.

6.2. Com relação do Dimensionamento Preliminar do imóvel, foram considerados os critérios previstos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, que estabelece um cálculo de estimativas referentes a áreas e à população principal para subsidiar a ocupação de imóveis.

6.3. Os principais requisitos da contratação foram descritos por do Programa de Necessidades (SEI 021588870), elaborado pela(s) unidade(s) demandante (s).

6.4. População Principal

6.4.1. A população principal corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada).

6.4.2. Esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, é computado a partir dos índices de ocupação estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal.

6.4.3. Assim, para o cálculo da população principal do imóvel, a quantidade de postos de trabalho integrais será apurada de forma absoluta; já a quantidade total de postos de trabalho reduzidos será contabilizada multiplicada por 50%. A operação pode ser esquematizada da seguinte maneira: população principal = 100% dos postos de trabalho integral + 50% dos postos de trabalho reduzidos.

6.4.4. Conforme Programa de Necessidades indicado na tabela acima, o quantitativo de pessoas que ocuparão o imóvel a ser locado está disposto na tabela abaixo:

Tabela 03: Demonstrativo dos cargos/funções das pessoas que ocuparão o imóvel a ser locado

Categoria funcional (cargo /função)	Quantidade de pessoas
Servidores do quadro efetivo	12
Agentes Temporários Ambientais	17 (*)
Terceirizados (Limpeza /Serviços gerais)	1
Terceirizados (Apoio administrativo)	4
Bolsitas /Estagiários	2
Consultores	0
Outros	2
TOTAL	38
OBSERVAÇÃO (*)	Na quantidade de 17 Agentes Temporários Ambientais está computado 4 pessoas que atuam na área de vigilância patrimonial, de modo que para fins de cálculo da população principal, esse quantitativo (de 4 pessoas) será considerado como um único posto.

6.4.5. Considerando os preceitos acima estabelecidos, para o imóvel em questão é possível definir a população principal da seguinte maneira:

Tabela 04: Demonstrativo da população principal que ocupará o imóvel

Força de Trabalho	Tipo de posto de trabalho	(A)	(B)	(C=A x B)
		Quantidade de postos de trabalho	Cômputo dos postos de trabalho na população principal	Cálculo da população principal
Servidores e terceirizados com carga horária diária média igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva	Posto de Trabalho Integral	25	100%	25

Servidores, brigadistas, bolsistas e estagiários com carga horária diária média inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho compartilhada	Posto de Trabalho Reduzido	10	50%	5
TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS NA POPULAÇÃO PRINCIPAL		35		
POPULAÇÃO PRINCIPAL TOTAL				30

6.5. Da Área Estimada com Base na População Principal Atual

6.5.1. A Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020 e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal estabelecem regras para o cálculo das áreas computáveis dos imóveis, o qual deve levar em conta a população principal que irá fazer uso dele (Tabela 04 acima).

6.5.2. Nesse sentido, o Programa de Necessidades obteve os seguintes resultados:

Tabela 05: Índices de Ocupação, calculada com base na população principal total

POPULAÇÃO PRINCIPAL TOTAL (Calculada na tabela anterior)			30
ÁREAS	Índice em m²	METODOLOGIA DE CÁLCULO	RESULTADO em m²
Área computável mínima	9	Índice: 9 m² x População principal total	270
Área computável máxima	12	Índice: 12 m² x População principal total	360
Área construída mínima		Área computável mínima/0,7 x 1,1	424,29
Área construída máxima		Área computável máxima/0,7 x 1,1	565,71
Área de escritório mínima	7	Índice: 7 m² x População principal total	210
Área de escritório máxima	9	Índice: 9 m² x População principal total	270
Área de apoio mínima	2	Índice: 2 m² x População principal total	60
Área de apoio máxima	3	Índice: 3 m² x População principal total	90

6.6. Da Área Estimada Total

6.7. Para o planejamento espacial, o Manual recomenda que as informações do programa de necessidades sejam organizadas em lista de ambientes, caracterizadas por área estimada, quantidade de pessoas que comporta, classificação (escritório, apoio, técnica ou específica) e eventuais particularidades. O Programa de Necessidades estimou as áreas descritas na tabela abaixo:

Tabela 06: Planejamento Espacial - Estimativa das Áreas

ESPAÇO	CATEGORIA	METRAGEM ESTIMADA em m²	OBSERVAÇÕES
I- ÁREA INTERNA			
1. Ambientes de escritório			
1.1 Escritório 1	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 4
1.2 Escritório 2	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 4
1.3 Escritório 3	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.4 Escritório 4	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.5 Escritório 5	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.6 Escritório 6	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.7 Escritório 7	Área de escritório	15	Quantidade de pessoas: 5
1.8 Escritório 8	Área de escritório	15	
1.9 Escritório 9	Área de escritório	15	Quantidade de pessoas: Sala de Reuniões para pelo menos 10 pessoas
Subtotal		165	

2. Recepção	Área técnica	10	
Subtotal		10	
3. Banheiros			
3.1. Banheiro Feminino	Área de apoio	4	
3.2. Banheiro Masculino	Área de apoio	4	
3.3. Banheiro com acessibilidade	Área de apoio	5	Observando-se exigências relativas à acessibilidade.
Subtotal		13	
4. Cozinha com copa ou espaço para refeições	Área de apoio	15	
Subtotal		15	
5. Área de serviço	Área específica	6	
Subtotal		6	
6. Depósitos			
6.1 Depósito para equipamentos de combate a incêndios florestais e equipamentos apreendidos	Área específica	15	
6.2 Almoxarifado	Área de apoio	15	
Subtotal		30	
7. Alojamento	Área específica		
Subtotal			
METRAGEM INTERNA ESTIMADA		239	
II- ÁREA EXTERNA			
7. Garagem para veículos/embarcações oficiais	Área técnica	100	quantidade de veículos/embarcações: 10
8. Estacionamento e área externa	Área técnica	150	quantidade de veículos/embarcações: 15
METRAGEM EXTERNA ESTIMADA		250	
METRAGEM MÍNIMA TOTAL ESTIMADA		489	

6.8. Demais requisitos da contratação estão pormenorizados no item 8 do Programa de Necessidades. Estes requisitos detalham os seguintes aspectos:

6.8.1. Aspectos arquitetônicos e construtivos gerais;

6.8.2. Aspectos construtivos específicos;

- a) localização do imóvel;
- b) pisos;
- c) paredes;
- d) forros;
- e) acessibilidade;

6.8.3. Aspectos Relacionados às Instalações Prediais;

- a) Instalações Elétricas e Eletrônicas
- b) Instalações Hidrossanitárias
- c) Sistema de Refrigeração

d) Requisitos Ambientais

6.9. Por fim, o imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, bem como do Corpo de Bombeiros. Como também, todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender a legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas.

6.10. O imóvel deverá possuir escritura pública registrada no cartório de imóveis, bem como apresentar o respectivo “Habite-se” emitido pela Prefeitura, até a data do recebimento das chaves.

6.11. O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 30 dias, conforme características previstas no Programa de Necessidades. O locador também deverá realizar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91.

7. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
PARNA do Monte Pascoal	RAIANE DE MELO VIANA
PARNA Descobrimento	DEBORAH JANE LIMA DE CASTRO
RESEX Marinha do Corumbau	RONALDO FREITAS OLIVEIRA

8. Levantamento de Mercado

8.1. De acordo com a IN 103/2022, os órgãos deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis, além de comprovar a inexistência de outros imóveis da União. Vejamos os trechos abaixo transcritos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o **chamamento público com o objetivo de prospectar** no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

8.2. Conforme dados do Censo 2022 publicados no site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (link <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/prado.html>), o município de Prado/BA possui os seguintes indicadores sócioeconômicos:

- a) População residente: 35.003 pessoas;
- b) Área territorial: 1.692.100 km²;
- c) Densidade demográfica: 20,69 hab/km²;
- d) PIB per capita: R\$ 22.139,06.

8.3. Segundo panorama publicado pelo IBGE (link <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/prado/panorama>), em 2021, o PIB per capita era de R\$ 22.139,06. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 52 de 417 entre os municípios do estado e na 2928 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2023 era de 87,27%, o que o colocava na posição 324 de 417 entre os municípios do estado e na 2614 de 5570. Em 2023, o total de receitas realizadas foi de R\$ 169.880.060,21 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 170.367.021,4 (x1000). Isso deixa o município nas posições 73 e 67 de 417 entre os municípios do estado e na 1050 e 986 de 5570 entre todos os municípios.

8.4. Considerando os indicadores e demais informações acima demonstradas, é possível afirmar que se trata-se de um município de pequeno porte.

8.5. Complementando e antecedendo o chamamento público, a unidade demandante fez um levantamento preliminar junto ao mercado local, ocasião em que foram obtidas algumas propostas de locação de imóveis, conforme demonstrado no tópico 10 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

8.6. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS DA UNIÃO

8.6.1. De acordo com a IN 103/2022, o órgão deverá comprovar a inexistência de imóveis públicos vagos, bem como comprovar a inviabilidade de compartilhamento do imóvel com outros órgãos federais. Senão vejamos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

8.6.2. Visando atender as duas exigências previstas no artigo 5º da IN 103/2022, foram obtidos e juntados aos autos, os documentos comprobatórios descritos na tabela abaixo:

Tabela 07: Documentos comprobatórios sobre a existência de imóveis da União, para fins de cessão ou compartilhamento

Descrição do documento	Número do documento SEI
Declaração emitida pela SPU, comprovando a inexistência de imóveis da União com as características compatíveis com o objeto da contratação	021152380
Documento emitido pela chefia da unidade demandante, atestando a inviabilidade de compartilhamento de imóvel da União entre os órgãos federais	021122174

8.6.3. Diante do exposto, é possível concluir que foram atendidas as exigências previstas nos incisos I e II do art. 5º da Instrução Normativa n.º 103 /2022, relacionadas com a comprovação da inexistência de imóveis da União, quer seja para fins de cessão ao ICMBio ou compartilhamento com outros órgãos federais.

9. Descrição da solução como um todo

9.1. A área estimada a ser contratada e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais encontram-se detalhados neste ETP, ambos pressupostos foram elaborados nos termos da Portaria Conjunta n.º 38/2020 e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional.

9.2. A IN 103/2022 estabelece os modelos de locação de imóveis e exige que o órgão justifique a escolha de um dos modelos, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração. Senão vejamos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

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.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o **caput** deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no **caput**, desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos desta Instrução Normativa.

§ 3º Os modelos de que tratam os incisos II e III do **caput** poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Administração.

Art. 4º Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do **caput** do art. 3º, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração.

9.3. O contrato de locação na forma *built to suit* difere da locação convencional por ampliar a aplicação da autonomia da vontade, excluindo os pressupostos de vulnerabilidade do locatário que são estabelecidos na locação comum, sobretudo por possibilitar a vedação à renovação do contrato e a cobrança dos alugueis vincendos, o que na locação convencional não é permitido. A expressão *in verbis built to suit* significa “construído para servir”, possuindo uma natureza peculiar, pois muito se diferencia dos contratos de locação tradicionais. A locação por encomenda é mais abrangente e se estende aos casos do locador ou terceiro investem, tanto para construir quanto para adaptar ou adquirir o prédio a ser utilizado pelo locatário, de acordo com suas necessidades. Por esse motivo, esses contratos são feitos por locação de longo prazo, para justificar o valor investido pelo locador ou terceiro, sendo muito comum que também esteja presente junto ao contrato uma securitizadora de recebíveis.

9.4. Considerando que o Programa de Necessidade indica a necessidade de um imóvel de pequeno porte, com área interna menor que 900 m², não se vislumbra que seja viável a Locação com facilities ou a Locação built to suit - BTS, por diversos motivos, entre eles:

a) Flexibilidade: Com a locação tradicional, há mais flexibilidade em termos de espaço físico e serviços acessórios. Você pode escolher serviços específicos de acordo com suas necessidades e alterá-los conforme necessário ao longo do tempo. Em um contrato de BTS, as condições são geralmente mais fixas, pois o imóvel é construído ou reformado de acordo com as especificações do locatário antes da locação.

b) Custo inicial menor: Com a locação tradicional, geralmente não é necessário fazer um grande investimento inicial para adquirir ou construir um imóvel, considerando que o ICMBio não possui orçamento suficiente para um investimento inicial.

c) Menos risco: Alugar um espaço existente em vez de construir ou reformar um imóvel reduz o risco associado ao desenvolvimento imobiliário. Projetos de construção podem enfrentar atrasos, custos imprevistos e outros desafios.

d) Tempo de ocupação mais rápido: Com a locação tradicional, você pode ocupar o espaço mais rapidamente, pois não precisa esperar pela construção ou reforma do imóvel.

e) Menos responsabilidades: Em uma locação tradicional, o locador geralmente é responsável pela manutenção do prédio e pelas despesas associadas. Em um contrato de BTS, o locatário pode ter mais responsabilidades em termos de manutenção e operação do imóvel, dependendo dos termos do contrato.

9.5. O município de Prado/BA é de pequeno porte e possui baixa oferta de imóveis no mercado que atendam às necessidades do ICMBio. Em razão desse cenário e das vantagens descritas acima, será adotado o modelo de locação TRADICIONAL, nos moldes usualmente contratados.

9.6. Outrossim, deve ser considerada a possibilidade de um imóvel não atender a todos os critérios e requisitos presentes no Programa de Necessidades elaborado pela unidade demandante. Sendo assim, admite-se uma eventual adaptação do imóvel por parte do locatário, antes da entrega das chaves.

9.7. A IN SEGES/ME n.º 103/2022 estabelece os regimes de execução e alguns prazos para a vigência contratual dos contratos de locação, conforme transcrito no trecho abaixo:

Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º Na hipótese do inciso III do **caput**, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

9.8. Considerando que será adotado o modelo de Locação tradicional, será escolhido um regime de prestação de serviços sem investimentos, com prazo de vigência de 05 (cinco) anos.

9.9. É válido destacar, que os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

9.10. A nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. Conforme consta no artigo 74, inciso V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

9.11. Na Nova Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

9.12. É raro, em geral, um único imóvel que atenda às necessidades da Administração, o que seria, sim, caso de inviabilidade de competição, e por conseguinte, uma contratação respaldada na modalidade inexigibilidade de licitação. Por outro lado, muitas vezes, uma pluralidade de imóveis atende aos requisitos definidos pelo poder público, de modo que nesta hipótese a legislação prever a necessidade de realização de uma licitação

9.13. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis *"deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários"*, ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do **caput** do artigo 74 da referida lei.

9.14. Da leitura desses dispositivos, extrai-se conclusão no sentido de que quando a Administração adota o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação. A solução será, necessariamente, a realização de processo licitatório, assegurando a obtenção da melhor contratação.

9.15. Por outro lado, mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. Daí a necessidade de se diferenciarem os contratos privados praticados pela Administração dos contratos administrativos propriamente ditos. Exemplo dessa situação é justamente a locação de imóveis em que o poder público é o locatário. Esse tipo de ajuste, conquanto regido por algumas regras de Direito Público, sofre maior influência de normas do Direito Privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei do Inquilinato.

9.16. Descrição da necessidade contratação de serviço de assessoria técnica

9.16.1. De acordo com a IN 103/2022, o órgão deverá fazer constar no ETP a descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica. Senão vejamos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - ...

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

9.16.2. Considerando que se trata de um imóvel de pequeno porte e baixo custo; considerando que foi escolhida um modelo de locação tradicional, com requisitos de contratação de baixa complexidade; e considerando que a equipe do Núcleo de Licitações da COAGR2 já concretizou outras locações semelhantes; entende-se que não há a necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

9.17. Da solução proposta

9.18. A Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103/2022 também estabelece as hipóteses em que cabe dispensa do Chamamento Público ou a realização de procedimento licitatório, quais sejam:

Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º 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, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º 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, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

Art. 21. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 20, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos da Instrução Normativa nº 73, de 30 de setembro de 2022; ou

II - maior retorno econômico, nos termos da Instrução Normativa nº 96, de 23 de dezembro de 2022.

9.18.1. No caso concreto deste Estudo, considerando que não há informações acerca da existência de um imóvel singular a ser locado pela Administração; e considerando ainda que não há conhecimento sobre a oferta de vários imóveis no mercado, que atendam às necessidades do ICMBio; recomenda-se a realização de um chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas neste ETP. Sendo assim, espera-se encontrar alternativas de locação tradicional, nos moldes usualmente contratados.

10. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

10.1. Conforme demonstrado neste ETP, o presente estudo tem como objetivo analisar a viabilidade de locação de um imóvel para atender as necessidades da(s) unidade(s) de conservação descrita(s) no tópico 5 deste ETP.

10.2. A IN 103/2022 estabelece alguns parâmetros para a estimativa da área mínima e do custo de ocupação total. Vejamos abaixo a transcrição de alguns trechos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custos de desmobilização;

b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e

d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

10.2.1. O quantitativo da população está demonstrado na tabela 04 e as áreas estimadas (interna e externa) estão demonstradas na tabela 6.

10.2.2. Em relação à estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, é válido destacar o seguinte:

a) Entende-se por custo de desmobilização, os gastos com desmontagem de móveis e equipamentos, bem como os gastos com o transporte de bens móveis.

b) E entende-se por custo de restituição, as despesas que visam restituir o imóvel as mesmas condições em que o imóvel foi entregue pelo seu proprietário, tais como: emassamento e pintura das paredes, reparo nas instalações hidráulicas e elétricas (se for o caso), substituição de louças sanitárias danificadas, dentre outras.

10.2.3. No caso em questão, não haverá custo de desmobilização, visto que a execução dos serviços será realizada com mão de obra própria do ICMBio (agentes temporários, terceirizados e servidores), conforme informou a unidade demandante, por meio do Despacho Interlocutório (SEI nº 18106059).

10.2.4. Quanto ao custo de adaptação, considerando que os requisitos estabelecidos pelo ICMBio são tradicionais, por enquanto, não há informações suficientes para subsidiar a avaliação desses custos, podendo ser calculados após a escolha do imóvel a ser alugado. Desta forma, o cálculo abrange os custos abaixo descritos:

Tabela 08: Estimativa do custo de ocupação total

Descrição do custo	Descrição das despesas	Valor em R\$
Custo de desmobilização	Desmontagem de móveis e equipamentos	-
	Despesas com transporte de bens móveis	-
	Transferência de 06 aparelhos de ar condicionado para imóvel novo	3.000,00
Custo de restituição do imóvel	Emassamento e pintura das paredes	7.000,00
	Reparo nas instalações hidráulicas e elétricas	5.000,00
	Substituição de louças sanitárias danificadas	4.000,00
Custo	Custo mensal da locação multiplicado pela quantidade de meses que abrange todo o período da contratação (60 meses)	Ainda não definido
Custo de adaptação	-	-
Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar		Ainda não definido

11. Estimativa do Valor da Contratação

[Conteúdo Sigiloso | Justificativa: Embora tenha sido realizada uma pesquisa de preços em caráter preliminar (SEI 020984026), o valor estimado da contratação será obtido por meio de um chamamento público, que visa a prospecção do mercado imobiliário na cidade de Prado, no estado da Bahia, com vistas à futura locação do imóvel em questão.]

12. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

12.1. Não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise, pois as características da contratação ensejam que a locação do imóvel deve ser executada de maneira unificada.

13. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

13.1. No âmbito da COAGR-2, os contratos abaixo relacionados guardam relação ou afinidade com o objeto da contratação pretendida, quais sejam:

- a) Contrato n.º 01/2024, celebrado com a empresa A1 Serviços e Organização de Eventos Ltda, cujo objeto é a prestação de serviços de limpeza, asseio e conservação para o estado da Bahia;
- b) Contrato n.º 08/2013, formalizado junto com a COELBA para a prestação de serviço público de fornecimento para energia elétrica das unidades descentralizadas do estado da Bahia;
- c) Contrato n.º 14/2022, firmado com a Plansul - Planejamento de Consultoria Ltda tendo como objeto a prestação de serviço de apoio e motorista;
- d) Contrato n.º 11/2012, com a EMBASA para o fornecimento de água e coleta de esgoto a fim de atender as unidades descentralizadas do estado da Bahia.

14. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

14.1. Em que pese a solicitação do serviço ter sido realizada no ano de 2023, desde então a contratação encontra-se registrada nos Planos Anuais de Contratação.

14.2. A demanda encontra-se alinhada com o PCA - Plano Anual de Contratações (ano 2025), publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, conforme dados descritos abaixo:

- I - ID do PCA no PNCP: 08829974000194-0-000004/2025
- II - Data de publicação no PNCP: 10/05/2024
- III - Id do item no PCA: 23
- IV - Identificador da Futura Contratação: 443034-3/2025
- V - Link: <https://pncp.gov.br/app/pca/08829974000194/2025/4>

14.3. Na perspectiva dos processos gerenciais e de suporte, cabe ao ICMBio ampliar e modernizar a infraestrutura das suas Unidades de Conservação, conforme previsto no Planejamento Estratégico do Instituto, estabelecido pela Portaria ICMBio nº 1.164, de 1º de abril de 2025, que instituiu a nova Política de Gestão Estratégica do ICMBio, para o período 2025-2027. Vejamos alguns trechos transcritos da referida Portaria:

- Art. 4º São resultados e objetivos estratégicos almejados pelo ICMBio em seu Planejamento Estratégico para o período 2025-2027:
- ...
- IV - objetivos estratégicos na perspectiva dos processos gerenciais e de suporte:
- a) ampliar e modernizar a infraestrutura nas Unidades de Conservação;

14.4. Diante do exposto, restou demonstrado o alinhamento da contratação com o PCA e com o planejamento institucional do ICMBio.

15. Benefícios a serem alcançados com a contratação

15.1. Pretende-se prover as unidade de conservação de instalações físicas e infraestrutura adequadas ao desempenho de suas atividades administrativas e finalísticas, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre, digno, acessível e agradável.

15.2. Em termos de economicidade, recomenda-se a adoção do critério de escolha binômio preço e qualidade, estabelecendo o julgamento pelo menor preço global para a contratação, sob a estrita obediência às condições fixadas no instrumento convocatório e anexos.

15.3. Nesse sentido, deve ser considerada a relação custo-benefício da solução escolhida, que deve representar bom aproveitamento dos recursos materiais e financeiros disponibilizados ao ICMBio. Busca-se a obtenção da proposta mais vantajosa para a contratação, conceito que transcende o aspecto econômico e que se identifica com o de melhor preço - o menor preço conjugado com fatores tais como qualidade, desempenho e desenvolvimento sustentável.

16. Providências a serem Adotadas

16.1. Representantes designados pelo ICMBio deverão realizar avaliação preliminar do imóvel a locado, visando verificar a conformidade das instalações físicas. Após a avaliação preliminar, deve ser analisada a possibilidade de acionar serviços de engenharia já contratados pelo ICMBio, visando realizar uma avaliação técnica e estrutural do imóvel escolhido, ou, ainda, realizar tal avaliação por intermédio de servidor ou empregado público, apto a realizá-la.

17. Possíveis Impactos Ambientais

17.1. O princípio do desenvolvimento nacional sustentável está previsto na nova Lei de Licitações (14.133/2021), em seus artigos 5º e 11:

"Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

(...)

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável."

17.2. A Administração Pública deve seguir diretrizes previstas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (7ª edição, de outubro de 2024), publicada pela AGU e acessível no link <<https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis-2024.pdf/view>>

17.3. A Contratada deverá contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, de acordo com o art. 225 da Constituição Federal/88, e em conformidade com os artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

17.4. Em observância aos dispositivos legais acima mencionados, o Programa de Necessidades (SEI 021536495) contempla os requisitos ambientais, no item 8.7, conforme transcrito abaixo:

- a) O imóvel deverá possibilitar a instalação de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e contar com janelas a fim de aumentar a luminosidade do ambiente.
- b) Caso possível, as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadoras ou com sensores, ou, ainda, possuírem arejadores.
- c) Os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo.
- d) Os sistemas e equipamentos instalados devem prezar pelo uso racional de água e energia elétrica.

18. Declaração de Viabilidade

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

18.1. Justificativa da Viabilidade

18.2. Justificativa da Viabilidade: nos termos da legislação em vigor e considerando os argumentos expostos no presente estudo preliminar, a equipe de planejamento declara que a contratação pretendida é viável.

19. 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](#).

JOSEILSON DE ASSIS COSTA

Membro da comissão de contratação

BRUNO RIBEIRO PIANA

Membro da comissão de contratação

RAIANE DE MELO VIANA

Membro da comissão de contratação

DEBORAH JANE LIMA DE CASTRO

Membro da comissão de contratação

RONALDO FREITAS OLIVEIRA

Membro da comissão de contratação