



**MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE**  
**INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE**  
**DIVISÃO DE APOIO À GESTÃO REGIONAL 2**

Rodovia BR 230 km 10 s/nº, Floresta Nacional da Restinga de Cabedelo - Bairro Amazônia Park - Cabedelo -  
CEP 58106-402

Telefone: (83)3245-1927,(83) 3214-3070

Estudo Técnico Preliminar

## **1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

1. Os Estudos Técnicos Preliminares têm por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda 7515006, 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.
2. O objeto destes estudos é a contratação de serviços de aluguel de imóvel para abrigar a sede administrativa do Parque Nacional da Chapada das Mesas, unidade de conservação federal localizada no Maranhão.
3. O artigo 6.º, III, da Lei n.º 8.666/93 elenca expressamente a locação de bens como serviço, de modo que esse dispositivo legal será aplicado subsidiariamente à contratação em análise. Isso porque, nos termos do artigo 62, § 3.º, I, da Lei n.º 8.666/93, os contratos de locação em que o Poder Público seja locatário são predominantemente regidos por normas de direito privado, aplicando-se, no que couberem, os artigos 55 e 58 a 61 daquela lei e demais normas gerais.
4. Assim, a contratação em tela será regulada majoritariamente pela Lei n.º 8.245/91, resguardando-se a incidência das normas da Lei n.º 8.666/93, do Decreto n.º 9.507/2018, do Decreto n.º 7.746/2012 e das Instruções Normativas n.º 05/2017, n.º 40/2020, n.º 03/2018, n.º 01/2010 e n.º 73/2020 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado.

## **2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

1. Motiva-se a realização da contratação pretendida em virtude da necessidade de prover o Parque Nacional da Chapada das Mesas de imóvel onde desempenhe suas atividades administrativas.
2. O Parque Nacional da Chapada das Mesas, localizado no Maranhão, é uma unidade de conservação federal que tem como objetivo a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica. De acordo com o [Cadastro Nacional de Unidades de Conservação](#), sua criação foi motivada por se tratar de uma área de cerrado intocada, ameaçada pela expansão da fronteira agrícola e siderúrgica no estado. Conforme informações do [site oficial do ICMBio](#), a unidade protege mais de 400 (quatrocentas) nascentes, chapadas tabulares de arenito com inscrições rupestres e diversas espécies em extinção, como o gato-do-mato, a onça-parda, o gato-maracajá e o tamanduá-bandeira.
3. Nos termos da Portaria n.º 713/2018, o Parna da Chapada das Mesas abrange os municípios de Carolina, Estreito e Riachão, embora sua sede administrativa esteja localizada na cidade de Carolina.
4. A contratação em análise se faz necessária em virtude do término do prazo de vigência do Contrato n.º 38/2012 (Doc. SEI n.º 7441870), cuja renovação não foi recomendada pela Procuradoria Federal Especializada, consoante Parecer n. 00367/2019/COMAD/PFE-ICMBIO/PGF/AGU (Doc. SEI n.º 5869044).

5. Diante desse quadro, o Chefe do Parna da Chapada das Mesas buscou a cessão de imóvel localizado na Base da Força Aérea de Carolina, sob domínio da Secretaria de Patrimônio da União (Processo SEI n.º 02123.002182/2019-19), o que até o momento se mostrou infrutífero.
6. No âmbito do mesmo processo também foi verificada a existência de imóveis da União em Carolina que pudessem acomodar a unidade de conservação. A Secretaria de Patrimônio da União emitiu a Declaração de Indisponibilidade incluída no Documento SEI n.º 7555506, que atesta a ausência de imóveis com as características informadas. Tendo em vista que esse documento tem validade até 21/10/2019, foi realizada nova consulta àquela Secretaria, incluída no Documento SEI n.º 7885260.
7. Diante do exposto, verifica-se que a celebração de novo contrato de locação é solução capaz de sanar a problemática apresentada.

### 3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. Os requisitos relativos ao imóvel estão previstos no Programa de Necessidades SEI n.º 1/2020-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (7823030).
2. Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Projeto Básico preveja os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locados nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

### 4. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

1. Quanto ao levantamento de mercado, sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de potenciais contratadas. Como entende Ronny Charles Lopes de Torres (TORRES, 2020),

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.

A adoção dessa prática é muito interessante, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

2. Em que pese a ausência de previsão legal para a realização do procedimento, ele está previsto na Orientação Normativa AGU n.º 68/2020, que recomenda a medida quando não exista móvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação de órgãos ou entidades. Trata-se, portanto, de prática que confere maior transparência e publicidade à contratação.
3. No chamamento público também poderão ser verificados os modelos de locações oferecidos pelo setor privado. Ao analisar processos de locações de imóveis por diferentes órgãos e entidades, o Tribunal de Contas da União (Acórdão 1.479/2019 - TCU - Plenário) distinguiu três modelos principais de locações:

3.1. locação tradicional, modelo no qual aluga-se apenas o espaço físico, com contratação independente de serviços adicionais;

3.2. locação com facilities, que é o modelo de condomínio. Nesta espécie o locatário contrata não apenas o espaço físico, mas também serviços como limpeza, administração predial, vigilância e recepção;

3.3. locação built to suit, na qual o locador investe recursos monetários em um imóvel com o objetivo de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico, e as quantias pagas a título de aluguel incluem a amortização de tais investimentos. A Corte de Contas aponta que tais contratos são, em regra, atípicos. Neles prevaleceriam as condições livremente pactuadas no instrumento contratual, e não os dispositivos da Lei n.º 8.245/91.

3. Tendo em vista que Carolina é um município pequeno, com população estimada em 24.322 (vinte e quatro mil, trezentas e vinte e duas) pessoas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2020), espera-se encontrar alternativas de locação tradicional, nos moldes atualmente contratados. No entanto, caso seja apurada a existência de outros tipos de locação, sugere-se

que o custo total do modelo seja comparado com os demais valores encontrados, aos quais deverão ser somadas as quantias pagas com limpeza, vigilância, recepção e outros serviços oferecidos pelo modelo.

4. Em todo caso, na ocasião do chamamento público, a escolha do modelo de locação deve ser justificada, com a demonstração das vantagens do modelo selecionado.

## **5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

1. A área estimada a ser contratada está descrita no Dimensionamento Preliminar (Documento SEI n.º 7837806), e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais encontram-se detalhados no Programa de Necessidades SEI n.º 1/2020-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (7823030). Ambos os documentos 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.
2. Tendo em vista que a contratação em análise se submete principalmente à Lei n.º 8.245/91, é possível que a avença seja celebrada com período de vigência distinto daquele estabelecido pela Lei n.º 8.666/93. Assim, sugere-se o prazo inicial de 60 (sessenta) meses, interregno que se coaduna com o prazo de vigência máximo dos contratos continuados de prestação de serviços.
3. No entanto, considerando a possibilidade de sucesso na cessão de imóvel para localizado no aeródromo, o contrato deve contar com cláusula que possibilite a rescisão contratual sem ônus para a Autarquia caso seja viabilizada a cessão de outro imóvel para o mesmo fim.
4. Ademais, em que pese a chance de ocupação de outro imóvel, sugere-se a adoção de medidas aptas a garantir a acessibilidade ao prédio, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015 e pelo Decreto n.º 5.296/2004, reforçados pela Portaria n.º 323, de 10 de setembro de 2020, pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União.
5. Conforme indicado no Programa de Necessidades SEI n.º 1/2020-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (7823030), 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.

## **6. DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA**

1. Conforme Documento de Formalização da Demanda 7515006, o objeto da contratação é o aluguel de um imóvel para instalação da Sede Administrativa do Parque Nacional da Chapada das Mesas, conforme especificações presentes neste documento e nos instrumentos convocatórios.

## **7. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

1. A estimativa aqui tratada refere-se àquela prevista no artigo 7.º, VI, da Instrução Normativa n.º 40/2020, que, salvo melhor juízo, não se confunde com a "ampla pesquisa de mercado" de que se ocupa o artigo 30, X, da Instrução Normativa n.º 05/2017.
2. Sugere-se que a pesquisa de mercado seja realizada após o chamamento de que trata o Item 4 deste documento, para certificação de que aqueles preços encontrados após o chamamento público estão compatíveis com o mercado.
3. Em que pese o Parque Nacional da Chapada das Mesas já haver realizado pesquisa de mercado junto a fornecedores locais (Documentos SEI n.ºs 6641054, 6641094 e 6641132), os orçamentos obtidos datam de fevereiro deste ano, de modo que já se passaram os seis meses indicados no artigo 5.º, IV, da Instrução Normativa n.º 73/2020.
4. Recomenda-se, portanto, a realização de nova pesquisa de preços, nos termos da Instrução Normativa acima citada, após a realização do chamamento público. Também sugere-se a pesquisa contemple locações anteriores de órgãos ou entidades públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados. Ou, caso não seja possível utilizar tais parâmetros, a elaboração de justificativa que trate dessa impossibilidade.

5. No entanto, a título de referência, informa-se que o valor do aluguel pago atualmente é de R\$ 1.724,08 (um mil, setecentos e vinte e quatro reais e oito centavos), de acordo com o recibo relativo ao mês de julho de 2020 (Documento SEI n.º 7542084).
6. Também devem ser sopesados eventuais custos com a mudança para outro imóvel, além dos gastos com mobiliário e despesas referentes à restituição do imóvel atualmente locado, analisando-se a relação custo-benefício da mudança. Além disso, tendo em vista que cabe ao locador devolver o imóvel no estado em que o locatário o entregou, também deve ser considerada a necessidade de eventual reforma para a entrega do imóvel. Caso haja mudança para outro imóvel, existe a possibilidade de que a Autarquia arque com tal despesa duas vezes.

## **8. DO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO**

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

## **9. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**

1. O Tribunal de Contas da União, por meio do Acórdão 1.479/2019 - TCU - Plenário, tratou da avaliação técnica de imóveis, materializada na emissão de um laudo de avaliação imobiliária. Essa avaliação tem como objetivo exprimir adequadamente o custo da locação, considerando aspectos como o econômico, geográfico e estrutural.
2. A Instrução Normativa SPU n.º 02/2017 dispõe que as avaliações dos imóveis da União e de seu interesse (categoria na qual se inclui o aluguel, de acordo com o seu artigo 1.º, § 1.º) poderão ser realizadas pela Caixa Econômica Federal, por particulares habilitados, por profissional registrado no CREA ou CAU, ou ainda por unidades gestoras devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU. A instrução normativa em questão também estabelece que não compete àquela Secretaria a avaliação de bens imóveis para locação de imóveis de terceiros por entidades para utilização própria.
3. Nesse sentido, é possível a utilização dos serviços que são objeto do Contrato n.º 28/2018 (3784381), conforme apontado pelo Despacho Interlocutório NGINnfra 7032520. De acordo com esse documento, o referido instrumento contratual abrange "Horas de Serviços Técnicos - HST - para Consultoria Técnica com elaboração de Laudos, Pareceres e Avaliações".
4. No entanto, caso não seja viável acionar os serviços contratados, é necessário verificar unidades gestoras que possam emitir o laudo de avaliação ou contratar profissional que também possa fazê-lo.
5. Essa avaliação, salvo melhor juízo, não substitui a análise dos aspectos estruturais do imóvel, realizada por arquitetos ou engenheiros.
6. Por fim, considerando que a alteração do endereço da sede administrativa do parque impacta grande parte dos contratos que o beneficiam, recomenda-se que sejam apuradas as repercussões da eventual mudança de endereço nos ajustes vigentes.

## **10. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO INSTITUCIONAL**

1. A contratação ora pretendida está prevista no Item 71 do Plano Anual de Contratações da UASG 443048, então gestora do serviço nesta Autarquia (Doc. SEI n.º 5089772).
2. É possível que haja alteração no valor informado em virtude da contratação de outro locador.

## **11. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

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

2. Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas nestes Estudos visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos naturais.
3. Dessa forma, busca-se a proposta mais vantajosa, traduzida na conjugação entre preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável.

## 12. DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

1. Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público tratado no Item 4 destes Estudos Técnicos Preliminares, a verificação da necessidade de nova consulta à Secretaria de Patrimônio da União e da contratação de empresa para realizar as avaliações técnica e estrutural.
2. De acordo com a Orientação Normativa AGU n.º 68/2020, caso não exista imóvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação da entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário.
3. Também deve ser analisada a possibilidade de acionar serviços de engenharia já contratados pelo ICMBio para realização da avaliação técnica e estrutural do imóvel escolhido, ou, ainda, a expedição de tais documentos por servidor ou empregado público em exercício nesta Autarquia apto a emití-lo.

## 13. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

1. As medidas de tratamento para mitigar impactos ambientais constam do Programa de Necessidades SEI n.º 1/2020-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (7823030), anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

## 14. DA VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

1. Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas nestes Estudos Técnicos Preliminares sejam adotadas, entende-se viável a contratação proposta.
2. Impende destacar que os autos ainda deverão ser analisados pela Procuradoria Federal Especializada que atua junto a esta Autarquia quanto a aspectos jurídicos, e pela Diretoria de Planejamento, Administração e Logística no que tange à oportunidade e conveniência da contratação.
3. Por fim, tendo em vista que o artigo 3.º da Lei n.º 8.666/93 estabelece a publicidade como princípio aplicável às licitações, e, ainda, que não existem informações pessoais ou sigilosas neste documento, não se vislumbra a necessidade de sua classificação.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Portal Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/carolina/panorama>. Acesso em: 19 ago. 2020.

BRASIL. Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade. **Unidades de Conservação - Cerrado**. Disponível em: <https://www.icmbio.gov.br/portal/unidadesdeconservacao/biomas-brasileiros/cerrado/unidades-de-conservacao-cerrado/2079-parna-da-chapada-das-mesas>. Acesso em: 11 ago. 2020.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. **Cadastro Nacional de Unidades de Conservação**. Disponível em: <http://sistemas.mma.gov.br/cnuc/index.php?ido=relatorioparametrizado.exibeRelatorio&relatorioPadrao=true&idUc=272>. Acesso em: 11 ago. 2020.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Acórdão n.º 1.479/2019**. Plenário. Relator: Ministro Vital do Rego. Sessão de 26/06/2019. Disponível em: <https://pesquisa.apps.tcu.gov.br/#/redireciona/acordao-completo/%22ACORDAO-COMPLETO-2350544%22>. Acesso em: 18 ago. 2020.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Acórdão n.º 608/2020**. Segunda Câmara. Relator: Ministro André de Carvalho. Sessão de 04/02/2020. Disponível em: <https://pesquisa.apps.tcu.gov.br/#/redireciona/acordao-completo/%22ACORDAO-COMPLETO-2391927%22>. Acesso em: 26 ago. 2020.

TORRES, Ronny Charles Lopes de. Locação de imóvel por dispensa de licitação e o chamamento público. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 17, n. 3250, 25 maio 2012. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/21865>. Acesso em: 18 ago. 2020.



Documento assinado eletronicamente por **RIANA NEVES MEDELLA DA SILVA, Técnico Administrativo**, em 22/10/2020, às 14:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Deijacy Silva Rego, Chefe**, em 24/10/2020, às 11:01, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.icmbio.gov.br/autenticidade> informando o código verificador **7536628** e o código CRC **E0FA3145**.



MINISTÉRIO DO  
MEIO AMBIENTE

