



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

- Os Estudos Técnicos Preliminares têm por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda 9571684, 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.
- O objeto destes estudos é a contratação de locação de imóvel para instalação de uma base de apoio do Parque Nacional de Boa Nova e Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova, Unidades de Conservação descentralizadas, localizadas no município de Boa Nova, no estado da Bahia.
- 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.
- 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, no que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado.

2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- Motiva-se a realização da contratação pretendida em virtude da necessidade de prover o Parque Nacional de Boa Nova e Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova de imóvel para instalação de base de apoio aos trabalhos da unidade.
- O Parque Nacional de Boa Nova e Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova, localizado no sudoeste do estado da Bahia, é uma unidade de conservação federal que tem como objetivo proteger integralmente e regenerar os ecossistemas naturais da transição entre Mata Atlântica e Caatinga, especialmente a Mata-de-Cipó; garantir a manutenção de populações viáveis de espécies de aves e mamíferos ameaçadas de extinção, especialmente o gravatazeiro (*Rhopornis ardesiacus*); manter e recuperar mananciais e cursos d'água.
- Ademais, o parque possibilita, ainda, o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, recreação em contato com a natureza e turismo ecológico, bem como o desenvolvimento de pesquisa científica^[1].
- Nos termos da Portaria n.º 713/2018, o PARNA de Boa Nova e Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova abrange o município de Boa Nova, embora sua sede administrativa esteja localizada na cidade de Vitória da Conquista. O imóvel em questão deverá necessariamente estar

localizado no município de Boa Nova/BA, que se encontra na zona de amortecimento da unidade de conservação. Trata-se de localidade estratégica para as ações de gestão do parque nacional.

5. A contratação se faz necessária em virtude da necessidade de abrigar, apoiar e operacionalizar a brigada de combate a incêndios florestais, além de apoiar as ações da unidade de conservação. Com efeito, a cidade de Vitória da Conquista dista 114 quilômetros do parque, de modo que a distância impossibilita o pronto combate a incêndios e emergências ambientais. O município de Boa Nova, por sua vez, representa a condição ideal como suporte à unidade de conservação.
6. Foi solicitada consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI da Secretaria de Patrimônio da União que emitiu a Declaração de Indisponibilidade incluída no Documento SEI n.º 9888294, que atesta a inexistência de imóveis com as características informadas.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. Os requisitos relativos ao imóvel estão previstos no Programa de Necessidades SEI n.º 4/2021-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (Documento SEI n.º 9646680).
2. Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Projeto Básico preveja os documentos que comprovem a regularidade fiscal do imóvel nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a sua documentação 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^[2],

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 imóvel 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^[3]) 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.

4. Tendo em vista que Boa Nova é um município pequeno, com população estimada em 15.411 (quinze mil, quatrocentos e onze) pessoas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística^[4], espera-se encontrar alternativas de locação tradicional, nos moldes usualmente 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.
5. 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 COMO UM TODO

1. A área estimada a ser contratada está descrita no Dimensionamento Preliminar (Documento SEI n.º 9646670), e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais encontram-se detalhados no Programa de Necessidades SEI nº 4/2021-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (Doc. SEI nº 9646680). 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. Faz-se necessária a adoção de medidas aptas a garantir a acessibilidade ao prédio, por tratar-se 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.
4. Conforme indicado no Programa de Necessidades SEI nº 4/2021-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (Doc. SEI nº 9646680), 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 ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA

1. Conforme Documento de Formalização da Demanda 9571684, o objeto da contratação é a locação de um imóvel para instalação de uma base de apoio aos trabalhos do PARNA de Boa Nova e REVIS de Boa Nova, 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. Recomenda-se, portanto, a realização de pesquisa de preços, nos termos da Instrução Normativa n.º 73/2020, após a realização do chamamento público. Também sugere-se que 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.
3. No entanto, a título de referência, a unidade informa no documento de solicitação da demanda (SEI 9354260), que os valores de aluguéis na cidade variam entre R\$700,00 e R\$1.000,00 mensais.

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 são objeto do Contrato n.º 28/2018 (3784381), já que o referido instrumento contratual abrange "Horas de Serviços Técnicos - HST - para Consultoria Técnica com elaboração de Laudos, Pareceres e Avaliações" no âmbito do ICMBio.
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.

10. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO INSTITUCIONAL

1. Em que pese a solicitação do serviço ter sido realizada no ano de 2021, a contratação ora pretendida não se encontra registrada no Plano Anual de Contratações - PAC 2021. No entanto, a solicitação foi incluído no PAC 2022, planilha SEI 9603680, Processo SEI 02124.003057/2021-22, estando portanto alinhado ao planejamento institucional para contratação a partir de janeiro de 2022.

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. Em termos de economicidade, recomenda-se a adoção do critério de escolha binômio preço-qualidade, estabelecendo o julgamento pelo menor preço global para a contratação, sob a estrita obediência às condições fixadas no instrumento convocatório e anexos.
3. 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.
4. 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.

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 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 2/2021-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (Documento SEI n.º 9646680), 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.

LÉIA LOBO DE SOUZA CARVALHO

Chefe NGI ICMBio Sudoeste Baiano

LUCIANO LOPES REIS

Núcleo de Licitações e Contratos

Divisão de Apoio à Gestão Regional 2 - Nordeste

[1] BRASIL. Decreto S/n de 11 de Junho de 2010. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Dnn/Dnn12642.htm> Acesso em: 22 de setembro de 2021.

[2] TORRES, Ronny Charles Lopes. **Locação de Imóvel por Dispensa de Licitação e o Chamamento Público**, Teresina, 2012. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/21865>>. Acesso em: 23 de setembro de 2021.

[3] BRASIL, Tribunal de Contas da União. **Acórdão N.º 1.479/2019**. Disponível em: <https://contas.tcu.gov.br/sagas/Sv|VisualizarRelVotoAcRtf?codFiltro=SAGAS-SESSAO-ENCERRADA&seOcultaPagina=S&item0=664262>. Acesso em: 23 de setembro de 2021.

[4] BRASIL, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Portal Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/boa-nova/panorama>. Acesso em: 23 de setembro de 2021.



Documento assinado eletronicamente por **Leia Lobo de Souza Carvalho, Chefe**, em 03/11/2021, às 12:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Luciano Lopes Reis, Analista Ambiental**, em 03/11/2021, às 16:07, 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 **9666816** e o código CRC **00E5DBB3**.



MINISTÉRIO DO
MEIO AMBIENTE

