



**MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE**

**INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE**

**DIVISÃO DE APOIO À GESTÃO REGIONAL 5**

Rodovia Maurício Sirotsky Sobrinho, s/nº - KM 02 - Bairro Jurerê - Florianópolis - CEP  
88053-700

Telefone:

Estudo Técnico Preliminar

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 2/2021**

**1. Informações Básicas**

Número do processo: 02127.000811/2021-42

**2. 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 (Documento SEI nº 8733224), 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 deste estudo é a contratação de serviços de locação de imóvel para abrigar a sede administrativa do NGI ICMBio Antonina-Guaraqueçaba que contempla quatro unidades de conservação federais localizadas no litoral do estado do Paraná.

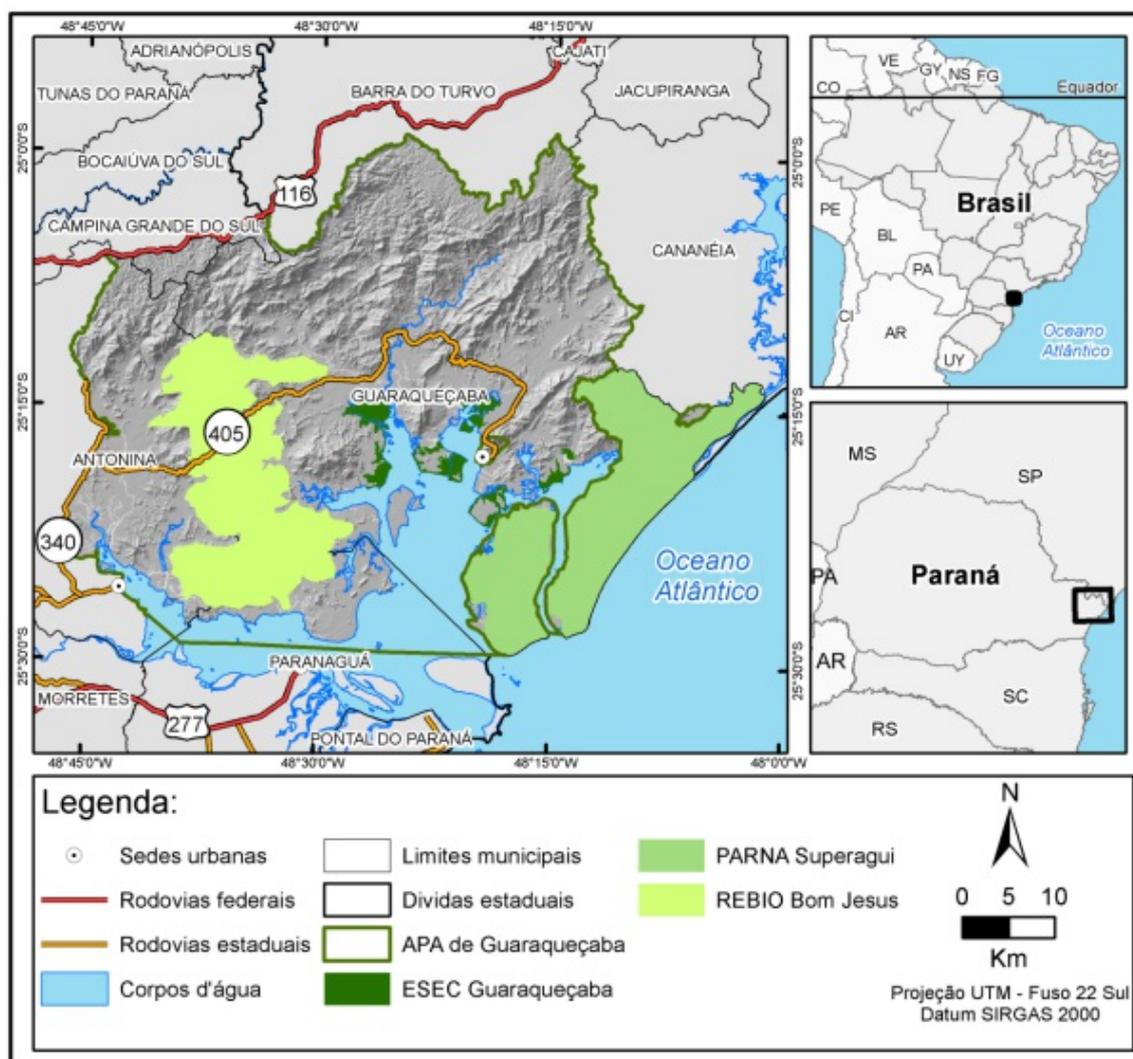
3. O artigo 2.º, III, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 elenca expressamente a locação de bens como serviço, de modo que esse dispositivo legal será aplicado à contratação em análise. Isso porque, nos termos do artigo 62, § 3.º, I, da Lei n.º 8.666/93, os contratos de locação em que o Poder Público 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.

**3. Descrição da necessidade**

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

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



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

gestora da época em relação a cessão desse imóvel, possivelmente em caráter temporário e que acabou inviabilizada diante das péssimas condições de conservação do imóvel ofertado.

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

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

7. Visando encontrar uma solução para questão, foram realizadas também, consultas à SPU no ano de 2020 e 2021 (Declarações de Indisponibilidade - Documentos SEI nº 9096204 e 9096224), para disponibilizar um imóvel na cidade de Antonina. A SPU informou que não dispunha de imóveis com as características necessárias para estruturação da sede do NGI Antonina-Guaraqueçaba, nem mesmo terreno, conforme declaração de indisponibilidade.

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

#### **4. Área requisitante**

<b>Área Requisitante</b>	<b>Responsável</b>
NGI Antonina-Guaraqueçaba	Hellen José Florez Rocha

#### **5. Descrição dos Requisitos da Contratação**

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

2. O Programa de Necessidades é definido pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional como o "conjunto de características e condições fundamentais ao desenvolvimento das atividades dos usuários de uma edificação, do qual resulta relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a estimativa da área útil necessária para compor a construção ou intervenção em determinado imóvel".

3. Esse documento contém uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a área indicada para determinado imóvel. Ele tem como objetivo qualificar e quantificar as necessidades administrativas para locação, reforma ou permuta. Constam no

programa de necessidades os dados relativos aos cômodos do imóvel a ser ocupado - quantidades, funções e dimensões, além da população que irá utilizá-lo, o mobiliário que deve comportar e outros itens necessários ao seu dimensionamento.

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

## 6. Levantamento de Mercado

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 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 (TCU - 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 locação com 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 Antonina é um município pequeno, com população estimada em 18.949 (dezoito mil, novecentos e quarenta e nove) habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2020), espera-se encontrar alternativas de locação tradicional. 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.

## **7. Descrição da solução como um todo**

1. A área estimada a ser contratada e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais encontram-se detalhados no Programa de Necessidades (Documento SEI n.º 9096510), elaborado 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 aquisição da nova sede da unidade ou qualquer outra disponibilidade a título gratuito que venha ocorrer como uma cessão, o contrato deve contar com cláusula que possibilite a rescisão contratual sem ônus para a Autarquia.

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 (Documento SEI n.º 9096510), 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.

## **8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas**

1. Conforme Documento de Formalização da Demanda ICMBio Antonina-Guaraqueçaba (Documento SEI nº 8733224), o objeto da contratação é a locação de imóvel para abrigar a sede administrativa NGI Antonina-Guaraqueçaba, unidade descentralizada do Instituto Chico Mendes localizada no estado do Paraná, conforme especificações presentes neste documento e nos instrumentos convocatórios.

## **9. 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, nos termos da Instrução Normativa acima citada,

para certificação de que aqueles preços encontrados após o chamamento público estão compatíveis com o mercado.

3. Recomenda-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.

4. No entanto, a título de referência, informa-se que o valor médio obtido no Painel de Preços do Governo Federal (Documento SEI nº 9162146) é de R\$ 8.064,79 (oito mil, sessenta e quatro reais e setenta e nove centavos), mas diante da escassez de imóveis na região talvez ainda haja dificuldade em se realizar a contratação.

## **10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

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

## **11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

1. Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

## **12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

1. A contratação ora pretendida está prevista no Plano Anual de Contratações - PAC 2021 da Gerência Regional 5 - Sul (Documentos SEI n. 8580648 e n. 8664032), gestora do serviço nesta Autarquia.

## **13. Resultados Pretendidos**

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

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

## **14. Providências a serem Adotadas**

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.

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.

## **15. Possíveis Impactos Ambientais**

1. As medidas de tratamento para mitigar impactos ambientais constam do Programa de Necessidades (Documento SEI nº 9096510), anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

## 16. Declaração de Viabilidade

16.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

### Justificativa da Viabilidade

1. Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas neste Estudo Técnico Preliminar 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, nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 que estabelece a publicidade como princípio aplicável às licitações, conclui-se que não existem informações pessoais ou sigilosas neste documento, não se vislumbrando a necessidade de sua classificação.

## 17. Responsáveis

PORTARIA Nº 348, DE 08 DE JUNHO DE 2021  
CAROLINA MANGIA MARCONDES DE MOURA  
Analista Ambiental

PORTARIA Nº 348, DE 08 DE JUNHO DE 2021  
CRISTINA SOUZA LEMOS  
Analista Ambiental

PORTARIA Nº 348, DE 08 DE JUNHO DE 2021  
HELLEN JOSÉ FLOREZ ROCHA  
Chefe do NGI Antonina-Guaraqueçaba

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Portal Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/antonina/panorama>. Acesso em: 21/06/2021.

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: 21/06/2021.

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: 23/06/2021.

TCU. Acórdão 1.479/2019 - TCU - Plenário -



Documento assinado eletronicamente por **Hellen Jose Florez Rocha, Chefe**, em 12/07/2021, às 09:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



Documento assinado eletronicamente por **Carolina Mangia Marcondes De Moura, Analista Ambiental**, em 13/07/2021, às 08:50, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



Documento assinado eletronicamente por **CRISTINA SOUZA LEMOS, Analista Ambiental**, em 13/07/2021, às 15:51, 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 **9096766** e o código CRC **9AD755BD**.

---



MINISTÉRIO DO  
MEIO AMBIENTE

