



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE E MUDANÇA DO CLIMA
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
COORDENAÇÃO 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) 99100-0466

Estudo Técnico Preliminar

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Processo nº 02125.001502/2023-71.

1.2. Este tópico é reservado para o texto gerado automaticamente pelo Portal de Compras do Governo Federal, no módulo para cadastramento do ETP digital.

2. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. 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).

2.2. 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 ou Projeto Básico, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração.

2.3. 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.

2.4. 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)

2.5. 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) Portaria nº 179, de 22 de abril de 2019, que dispõe sobre medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços, e dá outras providências. Esta norma foi alterada pela Portaria n.º 5.168, de 14 de maio de 2021;
- j) 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.
- k) Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal;

2.6. 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.

3. **ATRIBUIÇÕES INSTITUCIONAIS DO ICMBIO**

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

4. ÁREA REQUISITANTE

4.1. Núcleo de Gestão Integrada ICMBio Sudoeste Baiano

5. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

5.1. O presente Estudo visa analisar a viabilidade de locação de um imóvel para instalação de uma sede conjunta (Base Avançada) para o Parque Nacional de Boa Nova e o Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova, unidades de conservação localizadas no município de Boa Nova, no estado da Bahia. Esse documento também deve fornecer as informações necessárias para subsidiar a elaboração dos atos convocatórios da licitação.

5.2. Em 2021, houve uma tentativa de locação de um imóvel para atender as mesmas necessidades apontadas neste ETP, tendo sido inclusive publicado um Chamamento Público nos termos do Edital COAGR-2 (SEI 10016830). Conforme se verifica na Ata COAGR-2 (SEI 10222710), na época apenas uma pessoa se interessou em participar do certame, ocasião em que foi ofertado um imóvel que atendia as necessidades da unidade demandante.

5.3. No entanto, a contratação não se concretizou devido a uma série de percalços encontrados no decorrer da instrução processual junto ao Ministério da Economia, bem como dificuldades internas no âmbito do ICMBio, relacionadas com a obtenção da Declaração de indisponibilidade de imóveis vagos da União, por meio do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI, gerido pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU). Conforme consta na Informação (SEI 15965078), houve um aumento na complexidade burocrática no que tange à tramitação do processo de locação de imóveis, sobretudo em decorrência da Portaria nº 5.168 de 14 de maio de 2021, que dispõe sobre medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços.

5.4. Por outro lado, a Procuradoria da República no município de Vitória da Conquista-BA tem cobrado do ICMBio uma solução sobre o caso, conforme se verifica no Ofício n. 342/2023/PRM-VC/GAB/ASV (SEI 15763961).

5.5. O Programa de Necessidades do NGI ICMBio Sudoeste Baiano descreveu os detalhes da demanda (SEI 16271864), tendo sido também formalizada por meio do Documento de Formalização da Demanda (SEI 17587977), acostado aos autos deste processo.

5.6. O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, conceitua o Dimensionamento Preliminar ou Pré-Dimensionamento como o cálculo de estimativas referentes a áreas e à população principal para subsidiar a ocupação de imóveis.

5.7. Motiva-se a contratação pretendida em virtude da necessidade de prover o Parque Nacional de Boa Nova e o Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova de um imóvel para instalação de uma sede conjunta (Base Avançada), que atenda às necessidades das duas unidades de conservação, ambas localizadas no município de Boa Nova-BA.

5.8. A Portaria 179/2019 (alterada pela Portaria 5.168/2021) publicada pelo Ministério da Economia estabeleceu medidas de racionalização do gasto público, bem como estabeleceu exigências adicionais para locação de imóveis, devendo os órgãos públicos justificar a escolha da cidade na qual o imóvel será locado. Senão vejamos o trecho abaixo transcrito:

Art. 2º Os órgãos e entidades poderão solicitar, excepcionalmente, autorização específica para realizarem a aquisição ou locação de imóveis e a aquisição de veículos, sem prejuízo do disposto no § 1º do art. 1º.

§ 7º A escolha da região da cidade para locação deve ser justificada em face de necessidades de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, as quais devem ser explicitadas.

5.9. As duas unidades de conservação foram criadas pelo [Decreto Presidencial de 11 de junho de 2020](#), abrangem 03 municípios (Boa Nova, Manoel Vitorino e Dário Meira) e possuem objetivos bem definidos. Vejamos um trecho parcial do referido decreto:

Art. 1º Ficam criados o Parque Nacional de Boa Nova, com aproximadamente 12.065 ha, e o Refúgio de Vida Silvestre de Boa Nova, com aproximadamente 15.024 ha, localizados nos Municípios de Boa Nova, Manoel Vitorino e Dário Meira, no Estado da Bahia, cujos objetivos são:

I - proteger integralmente e regenerar os ecossistemas naturais da transição entre Mata Atlântica e Caatinga, especialmente a Mata-de-Cipó;

II - garantir a manutenção de populações viáveis de espécies de aves e mamíferos ameaçadas de extinção, especialmente o gravatazeiro (*Rhopornis ardesiacus*);

III - manter e recuperar mananciais e cursos d'água;

IV - possibilitar o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, recreação em contato com a natureza e turismo ecológico; e

V - possibilitar o desenvolvimento de pesquisa científica.

Parágrafo único. O Refúgio de Vida Silvestre de Boa Nova tem também por objetivo proporcionar conectividade entre as áreas do Parque Nacional de Boa Nova.

5.10. A Portaria ICMBio 114, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2020, instituiu o Núcleo de Gestão Integrada - ICMBio Sudoeste Baiano, um arranjo organizacional para gestão territorial integrada de Unidades de Conservação federais, no âmbito do ICMBio, que abrange 03 unidades de conservação, quais sejam:

Art. 1º Instituir o Núcleo de Gestão Integrada - ICMBio Sudoeste Baiano, um arranjo organizacional estruturador do processo gerencial entre unidades de conservação federais, integrando a gestão das unidades localizadas no estado da Bahia citadas a seguir:

I - Parque Nacional de Boa Nova;

II - Refúgio de Vida Silvestre de Boa Nova; e

III - Floresta Nacional Contendas do Sincorá.

5.11. A Portaria ICMBio 713/2018 (que definiu os municípios das sedes das unidades descentralizadas do ICMBio), estabeleceu o município de Vitória da Conquista-BA como sede do PARNA de Boa Nova e do Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova. Atualmente, tais unidades são apoiadas pela sede administrativa do NGI Sudoeste Baiano, localizada na cidade de Vitória da Conquista-BA. No entanto, essa sede em Vitória da Conquista-BA está localizada a uma distância de 114 quilômetros em relação ao município de Boa Nova-BA, localidade esta que abrange geograficamente as duas unidades de conservação.

5.12. Essa distância impossibilita o pronto combate a incêndios e emergências ambientais e dificulta outras ações finalísticas nas duas unidades de conservação. Portanto, por razões logísticas e operacionais, o imóvel que será objeto da locação deverá necessariamente estar localizado no município de Boa Nova-BA, localidade estratégica para as ações de gestão das duas unidades de conservação e de suas zonas de amortecimento.

5.13. As bases avançadas do ICMBio estão previstas no DECRETO 11.193, DE 8 DE SETEMBRO DE 2022, que aprovou a estrutura regimental do ICMBio. Vejamos o trecho abaixo transcrito:

Art. 19. Para a melhoria da gestão das unidades descentralizadas, o Instituto Chico Mendes disporá de:

I - Coordenações;

II - Núcleos de Gestão Integrada; e

III - Bases Avançadas.

5.14. Diante do exposto, a contratação se faz necessária em virtude da necessidade de implementar uma Base Avançada em Boa Nova-BA, visando abrigar, apoiar e operacionalizar a brigada de combate a incêndios florestais, além de apoiar as demais ações das duas unidades de conservação. Sendo assim, considerando a existência de condições geográficas mais favoráveis para o suporte logístico e operacional às duas unidades de conservação, o município de Boa Nova-BA possui peculiaridades que justificam a sua escolha para sediar a Base Avançada, atendendo assim as exigências da Portaria 179/2019 (parágrafo § 7º, artigo 2º) publicada pelo Ministério da Economia.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Os requisitos relativos ao imóvel e as estimativas de área estão previstos no Programa de Necessidades nº 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (SEI 16271864). Ressalta-se que foi observado o quantitativo da população principal, a necessidade de atendimento ao público e as áreas de escritório, conforme Dimensionamento Preliminar exposto na Informação NGI ICMBio Sudoeste Baiano (SEI 16269632).

6.2. O locador será responsável em promover toda a infraestrutura do imóvel para atender de forma adequada a sede conjunta do Parque Nacional de Boa Nova e do Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova. Entende-se por infraestrutura:

6.2.1. Instalações hidráulicas e hidrossanitárias, pormenorizada no Programa de Necessidades n.º 01/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano 16271864.

6.2.2. Instalação elétrica e eletrônicas, descrita no Programa de Necessidades n.º 01/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano 16271864.

6.2.3. O circuito para tomadas de uso geral (TuG's), iluminação, tomadas para aparelhos de ar-condicionado (Tomadas de Uso Específico - TUES) e tomadas para rede de computadores deverão ser independentes entre si, para que o ICMBio possa proceder às instalações futuras dos equipamentos, de acordo com as suas necessidades.

6.2.4. Circuito de cabeamento estruturado, conforme descrito nos itens abaixo:

a) O projeto e a instalação do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas legais pertinentes (ABNT NBR), além das especificações exigidas pelo ICMBio; edifícios comerciais e data centers, além das especificações exigidas pela RFB.

b) A instalação deverá contemplar no mínimo 06 (seis) estações de trabalho.

c) O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, por meio de tomadas distribuídas, sendo que cada tomada contenha dois pontos (dados/voz ou dados/dados);

d) A edificação deverá possuir infraestrutura (eletroduto independente com diâmetro mínimo de $\varnothing 1''$ e arame-guia galvanizado) interligando a caixa de entrada de telecomunicações com a sala técnica para equipamentos, a fim de possibilitar a ligação da operadora de Internet, por meio de cabo de fibra ótica.

6.2.5. Cumprimento de normas de acessibilidade, descritas no Programa de Necessidades n.º 01/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (SEI 16271864).

6.3. A localização do imóvel é outro requisito muito importante. Conforme justificativa contemplada no tópico "Descrição da Necessidade da Contratação" deste ETP, por razões logísticas e operacionais, o imóvel que será objeto da locação deverá necessariamente estar localizado no município de Boa Nova-BA, localidade estratégica para as ações de gestão das duas unidades de conservação e de suas zonas de amortecimento.

6.4. Segundo informações obtidas pela Chefia do NGI Sudoeste Baiano, a Prefeitura do **município de Boa Nova-BA não implantou os procedimentos para liberação de alvará de funcionamento ou "habite-se". Além disso, o Corpo de Bombeiros não emite Autorização**, Auto de Vistoria ou Certificado de Licença, nem tampouco **realiza fiscalizações no referido município**. Portanto, considerando que Boa Nova é um município de pequeno porte e que não dispõe dos serviços para obtenção de tais documentos, essa exigência poderá ser dispensada ou a COAGR-2/ICMBio poderá conceder um prazo razoável (após a assinatura de contrato) para cumprimento posterior.

6.5. Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Edital contemple a necessidade de comprovação da regularidade fiscal do imóvel nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a sua documentação quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

7. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. De acordo com o artigo 10 da IN 103/2022, os órgãos deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis. Vejamos o trecho abaixo transcrito:

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.

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.

7.2. Conforme dados do Censo 2022 publicados no site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/boa-nova.html>), o município de Boa Nova-BA possui uma população residente de 13.690 pessoas; uma área territorial de 848,857km²; uma densidade demográfica de 16,13 hab/km; e um PIB per capita de R\$ 9.270,48. Trata-se de um município de pequeno porte. Segundo relatos da Chefe do NGI Sudoeste Baiano, o mercado local é bastante restrito para locação de imóveis.

7.3. Em 2021, houve uma tentativa de locação de um imóvel para atender as mesmas necessidades apontadas neste ETP, tendo sido inclusive publicado um Chamamento Público nos termos do Edital COAGR-2 (SEI 10016830). Conforme se verifica na Ata COAGR-2 (SEI 10222710), na época apenas uma pessoa se interessou em participar do certame, ocasião em que foi ofertado um imóvel que atendia as necessidades da unidade demandante. No entanto, tal contratação não se concretizou.

7.4. 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.

7.5. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS DA UNIÃO

7.5.1. De acordo com a IN 103/2022, o órgão deverá comprovar a inexistência de imóveis públicos vago, 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;

7.5.2. Visando atender as duas exigências previstas no artigo 5º da IN 103/2022, foram adotadas as seguintes providências:

a) foi solicitada consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI, gerido pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), que emitiu a Declaração de Indisponibilidade incluída no Documento SEI n.º 17061716, que atesta a inexistência de imóveis com as características informadas, conforme exigência prevista no inciso I do Art. 5º da IN 103/2022;

b) a chefia da unidade demandante atestou a inexistência de outros órgãos federais no município de Boa Nova-BA (SEI 17913189), de tal modo que isso inviabiliza a consulta sobre o compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades da administração pública federal, para fins de instalação da sede administrativa pretendida.

7.5.3. 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.

8. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. 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;

8.2. 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.

8.2.1. Considerando o Relatório 3 (16236845), onde a área construída será de aproximadamente 80m², 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.

8.3. Conforme descrito no tópico "**DO LEVANTAMENTO DE MERCADO**" deste ETP, Boa Nova-BA é um município de pequeno porte, com 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.

8.4. Segundo o Programa de Necessidades n.º 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (SEI 16271864), 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.

8.5. A Instrução Normativa 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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."

8.9. 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):

- 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.

8.10. É raro, em geral, um único imóvel que atenda às necessidades da Administração, o que seria, sim, caso de inviabilidade de competição, à evidência da inexigibilidade de licitação. Muitas vezes, uma pluralidade de imóveis atende aos requisitos definidos pelo poder público.

8.11. 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", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do *caput* do artigo 74 da referida lei.

8.12. 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.

8.13. Por derradeiro, o artigo 192 da Lei nº 14.133/2021 dispõe que o contrato relativo a imóvel do patrimônio da União ou de suas autarquias e fundações "continuará regido pela legislação pertinente, aplicada esta Lei subsidiariamente".

8.14. A 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.

8.15. Exemplo da situação acima delineada 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.

8.16. **DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE ACESSORIA TÉCNICA**

8.16.1. 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;

8.16.2. 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. **DA ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA**

9.1. Conforme Documento de Formalização da Demanda (SEI 16366544), o objeto da contratação é a locação de um imóvel para instalação da sede do Parque Nacional de Boa Nova e Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova, localizado no Estado da Bahia, conforme especificações presentes neste documento e nos instrumentos convocatórios.

9.2. **ESTIMATIVA DA ÁREA MÍNIMA E DO CUSTO DE OCUPAÇÃO TOTAL**

9.2.1. 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.

9.3. A área estimada a ser contratada foi inicialmente descrita no documento denominado "Dimensionamento Preliminar" (SEI 16269632), e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais encontram-se detalhados no Programa de Necessidades n.º 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (SEI 16271864).

9.4. 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.

9.5. Conforme Dimensionamento Preliminar (SEI 16269632), o PARNA e o REVIS de Boa Nova possuem um total de 25 pessoas, distribuído da seguinte maneira:

Tabela 01: Quantitativo da população principal do PARNA de Boa Nova e do REVIS de Boa Nova

FORÇA DE TRABALHO	TIPO DE POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO	CÔMPUTO DOS POSTOS DE TRABALHO NA POPULAÇÃO PRINCIPAL
Brigadistas - 2 anos	Posto de Trabalho Integral - População Principal	13	100%
Brigadistas - 6 meses	Posto de Trabalho Integral - Posto de Trabalho Reduzido	12	50%
TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS NA POPULAÇÃO PRINCIPAL		25	
POPULAÇÃO PRINCIPAL TOTAL		19	

9.6. As informações relacionadas à estimativa da área mínima (alíneas "a" a "c" do inciso V, artigo 5º da IN 103/2022) estão descritas no documento denominado "Dimensionamento Preliminar" (SEI 16269632).

9.7. Em relação à estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, o cálculo abrange os custos abaixo descritos:

Tabela 03: Estimativa do custo de ocupação total para todo período

Descrição do custo	Descrição das despesas	Valor
Custo de desmobilização	Desmontagem de móveis e equipamentos	0,00
	Despesas com transporte de bens móveis,	0,00
Custo de restituição do imóvel	Emassamento e pintura das paredes	R\$ 2.000,00
	Reparo nas instalações hidráulicas e elétricas	R\$ 3.000,00
	Substituição de louças sanitárias danificadas	R\$ 700,00
Custo mensal de locação		R\$ 1.412,66
Custo de adaptação		
TOTAL		R\$ 6.112,66

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

9.9. 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.

9.10. O valor do custo mensal de locação será definido após a realização do chamamento público, todavia, no âmbito do Chamamento Público realizado em novembro de 2021, houve uma oferta de locação de imóvel no valor mensal R\$ 1.250,00 (um mil duzentos e cinquenta reais), conforme proposta acostada aos autos do processo (SEI 10210292). Utilizando-se o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) para atualizar o valor até fevereiro de 2024, obtem-se o valor mensal de **R\$ 1.412,66 (um mil quatrocentos e doze reais e sessenta e seis centavos)**.

9.11. Quanto ao custo de adaptação, considerando que os requisitos estabelecidos pelo ICMBio são tradicionais, por enquanto, não há informações suficientes que indiquem a necessidade de adaptação do imóvel.

10. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. No âmbito do Chamamento Público realizado em novembro de 2021, houve uma oferta de locação de imóvel no valor mensal R\$ 1.250,00 (um mil duzentos e cinquenta reais), conforme proposta acostada aos autos do processo (SEI 10210292). Utilizando-se o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) para atualizar o valor até fevereiro de 2024, obtem-se o valor mensal de **R\$ 1.412,66 (um mil quatrocentos e doze reais e sessenta e seis centavos)**.

10.2. No entanto, uma estimativa mais precisa do valor da contratação será obtida através da prospecção no mercado imobiliário, após a realização do chamamento público. Também sugere-se uma pesquisa de preços que 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.

10.3. Em relação à avaliação técnica de imóveis, 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 das seguintes maneiras:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

10.4. 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.

10.5. A equipe de Planejamento desconhece a existência de algum instrumento contratual no âmbito do ICMBio, cujo objeto seja prestação de serviço de consultoria técnica com elaboração de Laudos, Pareceres e Avaliações. Porém, serão mantidos contatos com a Coordenação de Projetos, Obras e Serviços de Engenharia e Arquitetura (COPEA) visando avaliar possibilidade de realizar o referido laudo de avaliação.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

11.1. 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.

12. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

12.1. Na tabela abaixo constam alguns processos relacionados com a locação de imóveis, no âmbito do ICMBio.

Número do processo	Descrição	Unidade demandante
02125.000840/2021-24	Locação de imóvel para o NGI Sudoeste Baiano	NGI Sudoeste Baiano
02124.003284/2021-58	Locação de imóveis para diversas unidades da GR-2/ICMBio	PARNA Boa Nova; PARNA Alto Cariri; NGI Ilhéus; RESEX Lagoa do Jequiá; PARNA Chapada das Mesas; REBIO Santa Isabel; REBIO de Serra Negra; NGI Sobral (Flona Sobral e APA Serra da Meruoca)
02125.000780/2020-69	Locação de imóvel no povoado de Monte Alegre, município de Guaratinga, Bahia, para atender o PARNA do Alto Cariri	Parque Nacional do Alto Cariri

12.2. 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 14/202, 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.

13. DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO INSTITUCIONAL

13.1. 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 2024, estando portanto alinhada ao planejamento institucional para contratação a partir de janeiro de 2024, conforme Documentos SEIs n.º 16365437 e 17639899.

14. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas neste Estudo (incluindo outros documentos anexos) visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos naturais.

14.4. 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.

15. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

15.1. Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público tratado no Item 4 deste Estudo Técnico Preliminar.

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. Por fim, será solicitada autorização excepcional ao Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI), para a contratação do serviço de locação de imóveis, prevista no artigo 2º da Portaria n.º 179/2019, alterada pela Portaria n.º 5.168/2021.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

16.1. 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."

16.2. A Administração Pública deve seguir diretrizes previstas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (6ª edição, de setembro de 2023), publicada pela AGU e acessível no link <<https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>>

16.3. 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.

16.4. Em observância aos dispositivos legais acima mencionados ao Programa de Necessidades n.º 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (SEI 16271864), a contratação deverá buscar a mitigação de impactos ambientais, em cumprimento aos seguintes requisitos:

- a) O imóvel deverá possibilitar a instalação de luminárias e lâmpadas de alta eficiência e contar com janelas envidraçadas 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;

17. RESPONSÁVEIS

17.1. Os dados contemplados na tabela abaixo estão em conformidade com as regras de preenchimento do ETP Digital, estabelecidas pelo sistema Compras.gov.br

Nome	Cargo/função
JOSEILSON DE ASSIS COSTA	Analista Administrativo
LÉIA LOBO DE SOUZA CARVALHO	Chefe do NGI ICMBio Sudoeste Baiano
JURANDI FERRAZ DOS SANTOS	Técnico Ambiental NGI ICMBio Sudoeste Baiano
ALDREY DERKIAN TEIXEIRA SANTOS	Técnico Administrativo NGI ICMBio Sudoeste Baiano

18. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

18.1. Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas neste Estudo Técnico Preliminar sejam adotadas, entende-se viável a contratação proposta de locação pelo modelo tradicional, no qual aluga-se apenas o espaço físico.

18.2. A partir do presente estudo preliminar, a equipe de planejamento declara que a contratação pretendida é viável, tendo em vista, que a locação de imóvel é indispensável para execução das atividades administrativas e finalísticas da unidade do ICMBio requisitante da contratação.

18.3. É importante destacar que os autos ainda deverão ser analisados pela Procuradoria Federal Especializada que atua junto a esta Autarquia, quanto aos aspectos jurídicos, e pela Diretoria de Planejamento, Administração e Logística, no que tange à oportunidade e conveniência da contratação.

19. ANEXOS

19.1. Integram este Estudo Técnico Preliminar, para todos fins e efeitos, os seguintes anexos:

19.2. Anexo I - Dimensionamento preliminar (Informação NGI ICMBio Baiano 16269632);

19.3. Anexo II - Caderno de Especificação PARNA e REVIS Boa Nova 16271738;

19.4. Anexo III - Programa de Necessidade SEI nº 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano 16271864 .

JURANDI FERRAZ DOS SANTOS

Técnico Ambiental

SIAPE n.º 0684563

ALDREY DERKIAN TEIXEIRA SANTOS

Técnico Administrativo

SIAPE n.º 2125507

LÉIA LOBO DE SOUZA CARVALHO

Chefe do NGI ICMBio Sudoeste Baiano

SIAPE n.º 1541026

JOSEILSON DE ASSIS COSTA

Analista Ambiental

SIAPE n.º 1109398

Ante todo o exposto, **aprovo** na totalidade este Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Equipe de Planejamento, com vistas à locação de um imóvel para instalação de uma sede conjunta para o Parque Nacional de Boa Nova e o Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova, unidades de conservação localizadas no município de Boa Nova, no estado da Bahia.

*(assinado eletronicamente)***RAFAEL CAMILO LAIA**

Gerente Regional Nordeste



Documento assinado eletronicamente por **Joseilson de Assis Costa, Analista Administrativo**, em 29/04/2024, às 17:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Leia Lobo de Souza Carvalho, Chefe**, em 30/04/2024, às 09:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jurandi Ferraz dos Santos, Técnico Administrativo**, em 30/04/2024, às 09:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Aldrey Derkian Teixeira Santos, Técnico Administrativo**, em 30/04/2024, às 13:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL CAMILO LAIA, Gerente Regional**, em 30/04/2024, às 18:55, 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 **17921589** e o código CRC **C6EC3786**.