



**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 n.º 02124.003507/2023-49

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. O objeto destes estudos é a contratação de locação de imóvel para instalação da sede administrativa da Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá, localizada no município de Jequiá da Praia, no Estado de Alagoas.

2.3. Os Estudos Técnicos Preliminares têm por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda 17895589, 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.

2.4. De acordo com o artigo 6º da Instrução Normativa SEGES n.º 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.

2.5. 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)

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

Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022;

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;

Portaria Conjunta n.º 28, de 24 de março de 2021, que altera a Portaria Conjunta n.º 38/2020;

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;

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;

Lei n.º 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos;

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;

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.

Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal;

2.7. 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. 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 9,00m<sup>2</sup> (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. Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá.

#### 5. **DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

5.1. Motiva-se a realização da contratação pretendida em virtude da necessidade de prover a Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá de um novo imóvel para servir de sede administrativa, tendo em vista que o locador do atual imóvel ocupado pela RESEX solicitou a devolução do mesmo dentro de um prazo máximo de 01 (um) ano, conforme Ofício n.º 71/2023/RESEX Marinha Lagoa do Jequiá/ICMBio 16159895.

5.2. A Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá, localizado no município de Jequiá da Praia, no estado de Alagoas, é uma unidade de conservação federal que tem como objetivo assegurar o uso sustentável e a conservação dos recursos naturais renováveis, protegendo os meios de vida e a cultura da população extrativista local, abrangendo uma área de 10.203,90 hectares, parte em terrenos de manguezais e parte de águas territoriais brasileiras. A população de extrativistas, composta principalmente por pescadores que exploram pescado e crustáceo dos manguezais adjacentes, é de

aproximadamente 2.000 pessoas. O bioma é o Marinho Costeiro, fazendo-se necessária a preservação do ambiente natural e dos modos tradicionais de vida da população local.

5.3. A Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá - RESEX, foi criada pelo Decreto Presidencial s/nº de 27 de setembro de 2001, sendo reconhecida como uma Unidade de Conservação Federal, pertencente ao grupo de Uso Sustentável, com uma área de 10.204,00 hectares, inserida no município de Jequiá da Praia/AL e uma pequena porção em Coruripe/AL.

5.4. Nos termos da Portaria ICMBio n.º 713/2018, a RESEX Marinha da Lagoa do Jequiá abrange o município de Jequiá da Praia. O imóvel em questão deverá necessariamente estar localizado no município de Jequiá da Praia/AL, que se encontra na zona de amortecimento da unidade de conservação. Trata-se de localidade estratégica para as ações de gestão da Resex Marinha.

5.5. Em 2021, houve uma tentativa de locação de um imóvel, tendo sido inclusive publicado um Chamamento Público nos termos do Edital de Chamamento Público n.º 004/2021-DIAG-2 (SEI 10064946). Conforme se verifica na Ata DIAG-2 (SEI 10357469), 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.

5.6. 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, principalmente, 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).

5.7. Diante do exposto, a contratação se faz necessária visando a locação de imóveis, com o objetivo de atender as demandas da unidade Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá, que necessita de um espaço amplo para o atender e receber os servidores, profissionais, os beneficiários e outros usuários, com área para o escritório e o alojamento. Além disso, a Unidade de Conservação possui diversos equipamentos e veículos, os quais precisam estar bem guardados, atendendo as condições mínimas de segurança e trabalho. Sendo assim, considerando a existência de condições geográficas mais favoráveis para o suporte logístico e operacional, o município de Jequiá da Praia/AL possui peculiaridades que justificam a sua escolha para instalar a sede administrativa.

## 6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

### 6.1.

6.2. Os requisitos da contratação foram elaborados em consonância com 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, bem como da Portaria n.º 19.385/2020, apesar do âmbito de aplicação desta última ser restrito aos órgãos do Ministério da Economia.

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

### 6.4. População Principal

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

6.4.2. Esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, é computado a partir dos índices de ocupação definidos pelo Ministério da Economia, que subsidiam as análises do padrão de

ocupação e da área demandada.

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

6.4.4. No caso em tela, conforme informações presentes no Relatório n.º 1/2024 - RESEX Marinha Lagoa do Jequiá/ICMBio 17534563, a Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá conta com um total de 13 (treze) pessoas, sendo 01 (um) chefe de Unidade de Conservação, 03 (três) servidores, 01 (um) estagiário, 03 (três) terceirizados e 05 (cinco) agentes temporários ambiental (ATAs).

6.4.5. A partir das informações prestadas pela unidade de conservação é possível definir a população principal da Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá da seguinte maneira:

<b>POPULAÇÃO DA RESEX MARINHA LAGOA DO JEQUIÁ</b>				
<b>FORÇA DE TRABALHO</b>	<b>TIPO DE POSTO DE TRABALHO</b>	<b>QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO</b>	<b>CÔMPUTO DOS POSTOS DE TRABALHO NA POPULAÇÃO PRINCIPAL</b>	<b>QUANTITATIVO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL</b>
Chefe da Unidade de Conservação	Posto de Trabalho Integral - População Principal	1	100%	1
Servidores	Posto de Trabalho Integral - População Principal	3	100%	3
Terceirizados	Posto de Trabalho Integral - População Principal	3	100%	3
Estagiário	População de Apoio	1	-	
Agentes Temporários Ambiental (ATAs) - até 3 (três) anos	Posto de Trabalho Integral - Posto de Trabalho Reduzido	5	50%	3
<b>TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS NA POPULAÇÃO PRINCIPAL</b>		<b>13</b>		<b>10</b>

## 6.5. Da Área Estimada com Base na População Principal Atual

### 6.5.1. Áreas computáveis e não computáveis

6.5.1.1. O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional divide a área útil, aquela efetivamente aproveitada do imóvel, em áreas computáveis e áreas não computáveis.

6.5.1.2. As áreas computáveis são aquelas passíveis de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, e podem ser divididas em áreas de escritório e

áreas de apoio.

6.5.1.3. As áreas de escritório são as áreas úteis destinadas ao trabalho de servidores, empregados colaboradores e estagiários. Elas são classificadas em área para trabalho individual (aquela destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliário de apoio), e área para trabalho coletivo (indicada para o expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, equipamentos e mobiliários de apoio), que podem compor salas de reunião e ambientes de co-trabalho.

6.5.1.4. Já as áreas de apoio são aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, refeitórios, guaritas e depósitos.

6.5.1.5. As áreas não computáveis, por outro lado, são áreas úteis que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em áreas técnicas e áreas específicas.

6.5.1.6. As áreas técnicas são aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e a infraestrutura do imóvel, como *halls*, corredores, escadas, elevadores e garagens.

6.5.1.7. As áreas específicas, por seu turno, constituem os espaços necessários para atender demandas específicas do órgão ou entidade, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadorias Apreendidas, área de espera para atendimento ao público, arquivos permanentes e edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens.

#### 6.5.2. **Índices de Ocupação e áreas a partir da população principal**

6.5.2.1. A Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020 e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional estabelecem que o cálculo das áreas computáveis dos imóveis deve levar em conta a população principal que irá fazer uso dele.

6.5.2.2. Para tanto, estabelece que a área computável mínima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação mínima de 9 (nove) m<sup>2</sup>, enquanto a ocupação máxima será obtida por meio da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação máximo de 12 (doze) m<sup>2</sup>.

6.5.2.3. As áreas construídas mínimas e máximas, por sua vez, devem representar 110% do resultado da divisão da área computável mínima ou máxima por 0,7.

6.5.2.4. Especificamente para as áreas de escritório, devem ser considerados os índices de 7 (sete) a 9 (nove) metros quadrados. A multiplicação da população principal pelo primeiro índice resulta na área de escritório mínima, enquanto a multiplicação por 9 m<sup>2</sup> resulta na área de escritório máxima.

6.5.2.5. Já para as áreas de apoio, define-se 2 (dois) a 3 (três metros quadrados). A exemplo das áreas de escritório, a multiplicação da população principal por 2 m<sup>2</sup> tem como resultado a área de apoio mínima, enquanto a utilização de 3 m<sup>2</sup> resulta na área de apoio máxima.

6.5.2.6. Os dados acima foram aplicados à população principal apontada no Item 6.4.5 deste documento, obtendo-se os seguintes resultados:

<b>ÍNDICES DE OCUPAÇÃO</b>		
<b>ÁREAS</b>	<b>METODOLOGIA DE CÁLCULO</b>	<b>RESULTADO</b>
Área computável mínima	Índice: 9 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Área computável máxima	Índice: 12 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Área construída mínima	Área computável mínima/0,7 x 1,1	117 m <sup>2</sup>

Área construída máxima	Área computável máxima/0,7 x 1,1	156 m <sup>2</sup>
Área de escritório mínima	Índice: 7 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Área de escritório máxima	Índice: 9 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Área de apoio mínima	Índice: 2 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Área de apoio máxima	Índice: 3 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>

## 6.6. Da Área Estimada Total

6.6.1. O manual aqui referido estabelece, ainda, que a área construída total de imóvel objeto de novo contrato de locação não deve ultrapassar a área construída máxima, calculada conforme Dimensionamento Preliminar. Existem, entretanto, três exceções:

- a) o limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas, aquelas que atendem a demandas específicas da unidade e não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação, tais como depósito de mercadorias apreendidas, arquivos e garagens;
- b) o contrato de locação se justificar financeiramente;
- c) houver indisponibilidade de imóveis da União para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos legais.

6.6.2. No caso em análise a área construída máxima calculada conforme a população máxima é de 156 m<sup>2</sup>. No entanto, existe a necessidade de áreas específicas de depósito e garagem. A fim de que atenda satisfatoriamente às necessidades da Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá, o imóvel deverá contar com espaços para estruturação de ambientes de trabalho, recepção, banheiros, garagem coberta, estacionamento, cozinha com copa ou espaço para refeições, área de serviço, depósitos e área externa.

### 6.6.3. Áreas de escritório

I - O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional indica que as áreas de escritório poderão representar de 70% a 82% da área computável total.

#### 6.6.3.1. Áreas de trabalho individual

- I - Constituem áreas úteis destinadas ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas.
- II - Até 20 m<sup>2</sup> do total das áreas de escritório devem ser destinados ao escritório fechado para o trabalho individual e de uso exclusivo da chefia da unidade descentralizada.

#### 6.6.3.2. Áreas para trabalho coletivo

- I - São aquelas áreas úteis reservadas ao expediente de caráter transitório, de uso compartilhado.
- II - Para as demandas da Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá é necessário que exista um ambiente de co-trabalho para os servidor lotado na unidade, para brigadistas e servidores não lotados na unidade mas que eventualmente realizem atividades na unidade de conservação. O cálculo para aferir a área desse ambiente é de 4 m<sup>2</sup> por estação de trabalho.
- III - No caso em tela, sugere-se sete postos de trabalho individual, de modo que a sala deve ter aproximadamente 28 m<sup>2</sup>.
- IV - Além disso, o imóvel também deve contar com uma sala para reunião para até treze pessoas, visto que a unidade de conservação promove reuniões com brigadistas e comunitários. O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional

recomenda que o dimensionamento da sala de reuniões deve considerar a área de 2,5 m<sup>2</sup> por lugar à mesa, incluída a circulação. Dessa forma, estima-se que o espaço para reuniões deve contar com aproximadamente 33 m<sup>2</sup>.

#### 6.6.4. *Áreas de apoio*

I - O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional indica que as áreas de apoio poderão representar de 18 a 30% da área computável total.

II - As áreas de apoio dão suporte às áreas de escritório, e são representadas por copas, refeitórios, sanitários, depósitos voltados à atividade administrativa e espaços de convivência.

III - A sede da Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá deve contar com copa e depósito para atividade administrativa. Estima-se 12 m<sup>2</sup> para a copa e espaço de refeições e 10 m<sup>2</sup> para o almoxarifado.

#### 6.6.5. *Áreas técnicas*

I - Áreas técnicas são áreas úteis não computáveis para análise do padrão do imóvel, destinadas à circulação e infraestrutura do imóvel, como *halls*, corredores, escadas, elevadores e garagens, e devem corresponder a aproximadamente 30% das áreas úteis totais do edifício.

II - De acordo com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, o programa de necessidades somente poderá definir o número de vagas reservadas aos veículos oficiais.

III - O manual ainda define o tamanho das áreas de espera ou hall de entrada utilizada por secretárias ou recepcionistas, contabilizando 5 m<sup>2</sup> por posto de trabalho. A RESEX Marinha da Lagoa do Jequiá conta com estagiário e Agentes Temporários Ambiental (ATAs) que revezarão na recepção de visitantes. Dessa maneira, devem ser contabilizados no mínimo 15 m<sup>2</sup> para alocação de tais colaboradores. Também são definidos 1,5 m<sup>2</sup> para cada posto de espera (cadeira individual, assento em longarina ou sofá). Considerando a metragem entre 15 e 25 m<sup>2</sup> para a sala de recepção, estima-se que poderá contar com seis assentos.

#### 6.6.6. *Áreas específicas*

I - São áreas necessárias para atender as demandas específicas do órgão ou entidade para além de suas atividades administrativas, tais como depósito de materiais e equipamentos e edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens.

II - Diante das atividades de fiscalização e pesquisa desempenhadas na Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá, também é desejável que a sede administrativa da unidade conte com alojamento para apoio logístico, operacional e hospedagem temporária de pesquisadores e colaboradores que desempenhem suas atividades no local. Neste sentido previu-se uma estrutura mínima capaz de hospedar ao mesmo tempo até 4 pessoas, incluindo uma estrutura de banheiro, totalizando uma área de 28 m<sup>2</sup>.

III - O patrimônio da Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá conta com equipamentos, bens, veículos e embarcação que devem ser devidamente guardados em instalações cobertas e seguras. Considerando que a unidade de conservação dispõe de duas viaturas e uma embarcação, esse espaço deverá contar com aproximadamente 38 m<sup>2</sup> de área e uma cobertura suficiente para abrigá-los.

IV - Por fim, deve ser prevista, ainda, área de serviço com tanque e espaço para limpeza desses equipamentos.

6.6.7. *Da Área Estimada Total: Quadro Resumo*

I - De acordo com exposto e com base nas informações fornecidas pela RESEX Marinha Lagoa do Jequiá, serão aproximadamente 268,80 m<sup>2</sup>, incluindo-se a área externa, distribuídos da seguinte forma:

<b>PLANEJAMENTO ESPACIAL</b>			
<b>ESPAÇO</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>METRAGEM ESTIMADA</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
<b><i>I- ÁREA INTERNA</i></b>			
<b>1. Ambientes de escritório</b>			
1.1. Sala da chefia	Área de escritório	20 m <sup>2</sup>	-
1.2. Ambiente de co-trabalho - servidores e brigadistas	Área de escritório	28 m <sup>2</sup>	-
1.3. Sala de Reuniões	Área de escritório	33 m <sup>2</sup>	-
<b>2. Recepção</b>			
	Área técnica	25 m <sup>2</sup>	-
<b>3. Banheiros</b>			
3.1. Banheiro feminino	Área de apoio	5,40 m <sup>2</sup>	Observando-se exigências relativas à acessibilidade.
3.2. Banheiro masculino	Área de apoio	5,40 m <sup>2</sup>	Observando-se exigências relativas à acessibilidade.
<b>4. Alojamento para apoio logístico e operacional - suíte</b>			
	Área específica	28 m <sup>2</sup>	Observando-se exigências relativas à acessibilidade.
<b>5. Cozinha com copa ou espaço para refeições</b>			
	Área de apoio	12 m <sup>2</sup>	-
<b>6. Área de serviço</b>			
	Área específica	10 m <sup>2</sup>	-
<b>7. Depósitos</b>			
7.1 Depósito para materiais e equipamentos	Área específica	10 m <sup>2</sup>	-
7.2 Almoxarifado	Área de apoio	9 m <sup>2</sup>	-
<b>METRAGEM INTERNA ESTIMADA</b>	<b>185,80 m<sup>2</sup></b>		
<b><i>II- ÁREA EXTERNA</i></b>			
<b>8. Garagem coberta para veículos oficiais</b>		38 m <sup>2</sup>	Conforme Documento SEI n. ° 17534545
<b>9. Depósito para bens apreendidos</b>		15 m <sup>2</sup>	
<b>10. Estacionamento e área externa</b>		30 m <sup>2</sup>	Espaço estimado para estacionamento de visitantes.
<b>METRAGEM EXTERNA ESTIMADA</b>	<b>83 m<sup>2</sup></b>		

6.7. As especificações aqui tratadas constituem diretrizes para a contratação, requisitos mínimos que devem guiar a escolha do imóvel. Deve ser analisada, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas. Reputa-se possível, portanto, a negociação com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

6.8. O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado dos diversos serviços da RESEX Marinha Lagoa do Jequiá, bem como realizar as adequações necessárias no *layout*, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura do ICMBio.

6.9. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação, preferencialmente pronto e em condições de operação no momento de entrega das chaves e após vistoria da equipe técnica do ICMBio.

#### 6.9.1. Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Gerais

I - O imóvel deve ser construído em alvenaria, possuir teto com forro e ter pé direito nos locais de permanência prolongada de aproximadamente 2,60 m<sup>2</sup> ou maior, se assim for exigido pela legislação local.

II - A estrutura do imóvel deve estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade.

III - As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças ou placas faltantes), devendo ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo de uso pela Autarquia.

IV - As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade. Os vidros devem ser incolores e lisos a fim de aumentar a luminosidade nos ambientes.

V - O imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e na legislação vigente de acessibilidade pelas pessoas portadoras de necessidades especiais.

VI - O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, esgoto e coleta de lixo.

VII - No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve ocupar um único pavimento ou pavimentos consecutivos.

VIII - O imóvel deverá apresentar instalações elétricas em perfeito estado de uso, assim como bocais de lâmpada, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos.

IX - O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

X - O teto, piso e paredes do imóvel deverão ser revestidos com cores claras, pintura nova e de boa qualidade, exigindo-se ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas.

XI - Os banheiros devem estar em bom estado, com espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto, saboneteiras e tampas dos vasos sanitários.

XII - As pias, tanques e lavatórios podem ser com ou sem colunas, ou ainda apoiados em tampos de mármore ou granito.

XIII - As portas internas devem ser em madeira. Todas as portas devem contar com tranca, principalmente nos banheiros.

XIV - Os banheiros também devem contar com janela de ventilação ou sistema de exaustão.

#### 6.9.2. Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Específicos

##### 6.9.2.1. *Localização do Imóvel*

I - 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 Jequiá da Praia/AL, localidade estratégica para as ações de gestão das duas unidades de conservação e de suas zonas de amortecimento.

II - A escolha do imóvel deve priorizar área da cidade de fácil acesso, de modo que este se encontre próximo a estações ou pontos de transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros.

III - O imóvel e as ruas de acesso a ele devem possibilitar o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte.

IV - As vias em torno do imóvel não devem ser sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente.

##### 6.9.2.2. *Pisos*

I - O piso das áreas operacionais deverá ser do tipo cerâmica, madeira ou carpete de boa qualidade, preferencialmente em cor clara.

II - O piso das áreas operacionais deverá permitir que ICMBio proceda com instalação de tomadas e rede de internet e telefone, podendo facilmente serem alteradas de acordo com as necessidades do ICMBio.

III - Os pisos deverão estar em perfeitas condições de utilização, adequados a cada ambiente e sua destinação.

IV - Os pisos não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou outro tipo de patologia.

V - Os pisos externos e passeios podem ser em cimento áspero, ladrilhos, placas de concreto ou outro acabamento.

##### 6.9.2.3. *Paredes*

I - As paredes não poderão possuir imperfeições ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).

II - As áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais resistentes à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável, em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.

##### 6.9.2.4. *Forros*

I - Os forros devem ser modulados e removíveis, em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, forro mineral ou material similar, e, caso necessário, devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras, e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

II - Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

#### 6.9.2.5. *Acessibilidade*

I - O imóvel deve obedecer às disposições das Leis n.º 10.098/2000 e n.º 13.146/2015, do Decreto n.º 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que tratam da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

II - Nesse sentido, devem ser observadas as seguintes determinações:

a) pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);

b) 2% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas com deficiência, reservadas e sinalizadas perto do acesso e 5% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas idosas, reservadas e sinalizadas perto do acesso;

c) rebaixamento de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível;

d) calçadas sem barreiras nas proximidades da edificação;

e) todos os pavimentos devem poder ser acessados por pessoa em cadeira de rodas - pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade;

f) instalação de piso tátil direcional e de alerta;

g) corredores com largura adequada e sem obstáculos;

h) o edifício deverá dispor, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

#### 6.9.3. Aspectos Relacionados às Instalações Prediais

##### 6.9.3.1. *Instalações Elétricas e Eletrônicas*

I - As instalações elétricas devem estar em perfeito estado de uso e de acordo com normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e pelas repartições públicas locais competentes.

II - O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.

III - As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo, em alguns locais, serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC.

IV - O projeto elétrico deve contemplar os seguintes itens:

a) alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da subestação;

b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

c) circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copadoras, impressoras e servidores de rede;

- d) disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5.410;
- e) circuitos de iluminação de emergência;
- f) circuitos para instalações dos aparelhos de ar-condicionado;
- g) sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- h) sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força.

V - As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR n.º 5.410, NBR ISO/CIE 8995-1, NBR NM 280, NBR n.º 7.288, suas atualizações e demais normas correlatas.

VI - Os circuitos para tomadas de uso geral, tomadas de rede lógica e de iluminação deverão ser preferencialmente independentes entre si.

VII - Cada ambiente coletivo deverá possuir interruptor independente para ligar e desligar sua iluminação. O prédio inteiro deverá, também, possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito.

VIII - No dimensionamento do sistema elétrico do ambiente deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%

IX - A carga para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira, bebedouro ou purificador de água e forno de microondas.

X - A proponente deverá fornecer uma cópia dos projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado aprovados, executados e em vigor nas instalações da edificação.

XI - O imóvel também deve contar com instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados.

#### 6.9.3.2. *Instalações Hidrossanitárias*

I - As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a condição de utilização das louças, metais e válvulas.

II - As instalações hidrossanitárias deverão guardar conformidade com a ABNT NBR 5626 e normas correlatas.

III - A caixa d'água, que também deverá estar em perfeitas condições de uso, deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício. O reservatório de água deve contar com capacidade suficiente para atendimento à sede por no mínimo 2 (dois) dias.

IV - O imóvel deve dispor de, no mínimo, 1 (uma) copa, equipada com pia, torneira, bem como 1 (uma) área de serviço com tanque e torneira.

V - Os banheiros devem contar com exaustão ou ventilação, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

VI - O imóvel deve dispor de drenos embutidos na alvenaria para equipamentos de ar-condicionado, dependendo do sistema de climatização.

### 6.9.3.3. Sistema de Refrigeração

I - O imóvel deve comportar a instalação de aparelhos de ar-condicionado que serão instalados pelo ICMBio nos locais necessários, devendo apresentar a estrutura preparatória para a instalação.

### 6.9.4. Requisitos Ambientais

I - 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.

II - Caso possível, as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadoras ou com sensores, ou, ainda, possuírem arejadores.

III - Os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo.

IV - Os sistemas e equipamentos instalados devem prezar pelo uso racional de água e energia elétrica.

### 6.9.5. Requisitos de Prevenção e Combate a Incêndio

I - O imóvel deverá conter instrumentos de detecção e combate a incêndios com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas vigentes e determinações do Corpo de Bombeiros, tais como sinalização de emergência, extintores, mangueiras, entre outros.

II - Também deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel caso as normas assim o exijam.

### 6.9.6. Requisitos Finais

I - O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros, bem como apresentar o respectivo "Habite-se" até a data do recebimento das chaves.

a) Considerando que Jequiá da Praia é um município de pequeno porte e obtenção de tais documentos pode ser complexo, a COAGR-2/ICMBio poderá conceder um prazo razoável (após a assinatura de contrato) para cumprimento posterior.

II - 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;

b) A instalação deverá contemplar no mínimo 07 (sete) 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.

III - Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas.

IV - O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 30 dias, conforme características previstas no Estudo Técnico Preliminar.

V - O locador também deverá realizar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as

decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91.

VI - 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.

7.2. Conforme dados do Censo 2022 publicados no site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (link <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/al/jequia-da-praia.html>), o município de Jequiá da da Praia possui uma população residente de 9.470 pessoas; uma área territorial de 334.265 km<sup>2</sup>; uma densidade demográfica de 28,33 hab/km; e um PIB per capita de R\$ 33.230,86. Trata-se de um município de pequeno porte.

## 7.3. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS DA UNIÃO

7.3.1. 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.

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

7.3.2.1. 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 18454061, que atesta a inexistência de imóveis com as características informadas, conforme exigência prevista no inciso I do Art. 5º da IN 103/2022;

7.3.2.2. A chefia da unidade demandante atestou a inexistência de outros órgãos federais no município de Jequiá da Praia (Doc. SEI n.º 18048505), 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.

7.3.2.3. 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.

7.4. Conforme o tópico 5 deste ETP, em 2021 houve uma tentativa de locação de um imóvel para atender as necessidades da referida unidade de conservação, tendo sido inclusive publicado um Chamamento Público nos termos do Edital DIAG-2 ( Doc. SEI n.º 10064946). Conforme se verifica na Ata

DIAG-2 (Doc. SEI n.º 10357469), 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.

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

## 8. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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

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

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

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

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação *built to suit* – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

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

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

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

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

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

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

8.3. O contrato de locação na forma *built to suit* difere da locação convencional por ampliar a aplicação da autonomia da vontade, excluindo os pressupostos de vulnerabilidade do locatário que são estabelecidos na locação comum, sobretudo por possibilitar a vedação à renovação do contrato e a cobrança dos alugueis vincendos, o que na locação convencional não é permitido. A expressão *in verbis built to suit* significa “construído para servir”, possuindo uma natureza peculiar, pois muito se diferencia dos contratos de locação tradicionais. A locação por encomenda é mais abrangente e se estende aos

casos do locador ou terceiro investem, tanto para construir quanto para adaptar ou adquirir o prédio a ser utilizado pelo locatário, de acordo com suas necessidades. Por esse motivo, esses contratos são feitos por locação de longo prazo, para justificar o valor investido pelo locador ou terceiro, sendo muito comum que também esteja presente junto ao contrato uma securitizadora de recebíveis.

8.4. Considerando que a área construída será de aproximadamente 268,80 m<sup>2</sup>, 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.

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

8.6. Outrossim, 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.

8.7. 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.

8.7.1. 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.

8.7.2. 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*", ressaltando, 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. Em relação ao inciso VII, do art 5º da IN SEGES/ME n.º 103/2022, é importante destacar que trata de um imóvel de pequeno porte e baixo custo. Além disso, considerando que foi escolhido 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 (Doc. SEI n.º 17895589), o objeto da contratação é a locação de um imóvel para instalação da sede administrativa da Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá, localizada no município de Jequiá da Praia, no Estado de Alagoas, conforme especificações presentes neste documento e nos instrumentos convocatórios.

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

IN SEGES/ME N° 103/2022:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei n° 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 9,00m<sup>2</sup> (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.

9.2.1. A área estimada mínima e máxima a ser contratada foi inicialmente descrita no tópico 6 deste ETP, conforme quadro no subtópico 6.4.2.6. Assim como as informações descritas nas alíneas "a" a "c" do inciso V, artigo 5º da IN 103/2022.

9.2.2. A área construída máxima calculada conforme a população máxima é de 156 m<sup>2</sup>. No entanto, existe a necessidade de áreas específicas de depósito e garagem. A fim de que atenda satisfatoriamente às necessidades da Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá, o imóvel deverá contar com espaços para estruturação de ambientes de trabalho, recepção, banheiros, garagem coberta, estacionamento, cozinha com copa ou espaço para refeições, área de serviço, depósitos e área externa. Desta forma, a área estimada total é de aproximadamente 268,80 m<sup>2</sup>, incluindo-se a área externa, distribuídos conforme quadro do inciso I, do subtópico 6.5.7 deste ETP.

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

9.2.3.1. 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).

9.2.3.2. 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, A estimativa de custos de restituição envolve apenas pintura de paredes, pois as demais instalações do imóvel vem sendo bem mantidas. Para tanto, estimamos gastos na ordem de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

9.2.3.3. O valor do custo mensal de locação será definido após a realização do chamamento público, todavia, no âmbito do Chamamento Público n.º 04/2021, realizado em novembro de 2021, houve uma oferta de locação de imóvel no valor mensal R\$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme proposta acostada aos autos do processo (Doc. SEI n.º 10353817). Utilizando-se o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) para atualizar o valor até maio de 2024, obtem-se o valor mensal de R\$ 6.041,47 (seis mil, quarenta e um reais e quarenta e sete centavos).

9.2.3.4. 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.

9.2.3.5. Desta forma, o cálculo abrange os custos abaixo descritos:

Descrição do custo	Descrição das despesas	Valor
Custo de desmobilização	Desmontagem de móveis e equipamentos	-
	Despesas com transporte de bens móveis,	-
Custo de restituição do imóvel	Emassamento e pintura das paredes	R\$ 2.500,00
	Reparo nas instalações hidráulicas e elétricas	-
	Substituição de louças sanitárias danificadas	-
Custo mensal de locação	Conforme Processo SEI n.º 02124.002630/2021-81	R\$ 6.041,47
Custo de adaptação	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 8.541,47</b>

## 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\$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme proposta acostada aos autos do processo (Doc. SEI n.º 10353817). Utilizando-se o **IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado)** para atualizar o valor até maio de 2024, obtem-se o valor mensal de R\$ 6.041,47 (seis mil, quarenta e um reais e quarenta e sete centavos). Valor este utilizado a título de referência, porém, uma estimativa mais precisa do valor da contratação será obtida através da prospecção no mercado imobiliário, após a realização do chamamento público.

10.2. É válido destacar que atualmente a RESEX ocupa imóvel de terceiro e o valor mensal do aluguel é de R\$ 1.177,78 (um mil, cento e setenta e sete reais e setenta e oito centavos), perfazendo um valor anual de R\$ 14.113,36 (quatorze mil, cento e treze reais e trinta e seis centavos).

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. No âmbito da COAGR-2, processos abaixo relacionados com o objeto de locação de imóvel:

- a) Processos SEIs n.º 02124.001370/2019-10 e 02124.002630/2021-81, RESEX Marinha Lagoa do Jequiá;
- b) Processo SEI n.º 02125.000927/2020-11, NGI ICMBio Ilhéus;
- c) Processo SEI n.º 02124.001132/2020-30, PARNA Chapada das Mesas;
- d) Processo SEI n.º 02125.000780/2020-69, PARNA do Alto Cariri;
- e) Processos SEIs n.º 02125.000840/2021-24 e 02125.001502/2023-71, PARNA e REVIS de Boa Nova;
- f) Processo SEI n.º 02124.002160/2021-55, REBIO Santa Isabel; e
- g) Processo SEI n.º 02124.003528/2023-64, NGI Juazeiro.

12.2. Os contratos abaixo relacionados guardam relação ou afinidade com o objeto da contratação pretendida, quais sejam:

- a) Contrato n.º 04/2024, 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 de Alagoas;
- b) Contrato n.º 15/2022, firmado com a Plansul - Planejamento de Consultoria Ltda tendo como objeto a prestação de serviço de apoio administrativo;
- c) Contrato n.º 04/2021, formalizado com a SAAE Jequiá da Praia para o fornecimento de água e coleta de esgoto;
- d) Contrato n.º 10/2019 com a Equatorial Alagoas Distribuidora de energia para a prestação de serviço público de fornecimento para energia elétrica das unidades descentralizadas do estado de Alagoas.

## 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 2019, desde então a contratação encontra-se registrada nos Planos Anuais de Contratação. É válido destacar que a solicitação foi incluído no PAC 2024, Planilha Consolidada GR-2 Nordeste 14268533, Processo SEI n.º 02124.000093/2023-04, estando portanto alinhada ao planejamento institucional para contratação a partir de janeiro de 2024, conforme Documentos SEIs n.º 17817287 e 17817391.

## 14. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

14.1. Pretende-se prover a RESEX de instalação física e infraestruturas 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 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 tópico 7 deste Estudo Técnico Preliminar.

15.2. 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.

## 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. As medidas de tratamento para mitigar impactos ambientais constam neste Estudo Técnico Preliminar.

## 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
ANA CAROLINA SENA BARRADAS	Chefe da RESEX Marinha Lagoa do Jequiá
ÉRICA SANTANA DE FRANÇA	Técnico Ambiental da RESEX Marinha Lagoa do Jequiá

## 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, o anexo:

19.1.1. Anexo I - Caderno de Especificação RESEX Marinha Lagoa do Jequiá 17534545.

*(assinado eletronicamente)*

**ANA CAROLINA SENA BARRADAS**

Chefe da RESEX Marinha Lagoa do Jequiá

SIAPE n.º 1723892

*(assinado eletronicamente)*

**ÉRICA SANTANA DE FRANÇA**

Técnico Ambiental

SIAPE n.º 1639007

*(assinado eletronicamente)*

**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 da sede administrativa da Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá, unidade de conservação vinculada à Gerência Regional Nordeste, localizada no município de Lagoa do Jequiá, estado de Alagoas.

(assinado eletronicamente)  
**RAFAEL CAMILO LAIA**  
Gerente Regional Nordeste

---



Documento assinado eletronicamente por **Ana Carolina Sena Barradas, Chefe**, em 29/05/2024, às 15:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



Documento assinado eletronicamente por **Erica Santana De França, Chefe Substituto(a)**, em 29/05/2024, às 15:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



Documento assinado eletronicamente por **Joseilson de Assis Costa, Chefe**, em 29/05/2024, às 16:37, 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 **18464229** e o código CRC **E1F11D0D**.

---