



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

Informação Técnica nº 157/2024-COAGR-2/GR-2/GABIN/ICMBio

Cabedelo, na data da assinatura eletrônica.

ASSUNTO: Vistoria de imóvel oferecido para Locação

REFERÊNCIA: Processo SEI n.º 02124.003507/2023-49

1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. A presente Informação Técnica trata dos procedimentos administrativos instaurados pela Coordenação da Apoio à Gestão Regional Nordeste, a fim da locação de imóvel para instalação da sede administrativa da Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá, município de Jequiá da Praia, no estado de Alagoas.

1.2. As instruções dos procedimentos iniciaram-se a partir da manifestação do atual locador do 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.

1.3. O Relatório n.º 1/2024 - RESEX Marinha Lagoa do Jequiá/ICMBio (Doc. SEI n.º 17534563) e o Caderno de Especificações (Doc. SEI n.º 17534545) foram elaborados pela RESEX Lagoa do Jequiá e serviram como diretrizes básicas à formulação do Estudo Técnico Preliminar 24 18464229.

1.4. Nos autos ainda constam documentos instrutórios, tais quais: Documento de Formalização da Demanda - DFD 17895589, Portaria n.º 617, de 27 de fevereiro de 2024 17895925, designação da equipe de Planejamento da Contratação e sua publicação 17928657, gerenciamento de risco por meio do Mapa de Riscos 18464263, Termo de Referência 18632201 e o Edital de Chamamento Público n.º 02/2024 18649381.

1.5. No que diz respeito à previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, informa que a presente demanda vem sendo registrada nos PCA's desde o ano de 2023, conforme documentos SEI 17817287. Vale salientar que a contratação é uma demanda desde do ano de 2019.

1.6. No âmbito da Administração Pública Federal, a locação de imóveis é disciplinada por um conjunto de normas jurídicas, dentre elas a IN SEGES/ME Nº 103/2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação. Com efeito, o artigo n.º 11, disciplina:

Art. 11. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leilante; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

(...)

2. DO CHAMAMENTO PÚBLICO

2.1. Em observância ao Art. 10 da IN SEGES/ME n.º 103/2022, os membros da equipe de planejamento realizaram o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP, tendo sido dada também ampla divulgação e publicidade ao certame através de publicação do Edital (Doc. SEI n.º 18649381); publicação no D.O.U. (Doc. SEI n.º 19023321), publicação na página eletrônica do Instituto (Doc. SEI n.º 18800557) e em jornais de grande circulação no estado de Alagoas (Doc. SEIs n.º 19024123 e 19024227). Observando-se o princípio da publicidade, todos os documentos relacionados ao Edital foram publicados no sítio eletrônico do ICMBio.

3. DA ABERTURA DO ENVELOPE / APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE IMÓVEIS

3.1. Após publicação do edital do chamamento público, a abertura dos envelopes recebidos pelo ICMBio ocorreu no dia 22 de julho de 2024, às 09h00min (horário local), na sede da RESEX Marinha Lagoa, em sessão pública e em vídeo conferência juntamente com os membros da COAGR-2, conforme Ata COAGR-2 19265491.

3.2. Em atendimento ao referido Chamamento Público uma única proposta foi enviada, em nome do Rafael Antenor Matias dos Santos. Na sequência procedeu-se a abertura dos envelopes e constatou-se os seguintes documentos: (1) Preço estipulado para a locação do imóvel dos proponentes, que é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) valor mensal, totalizando um valor anual de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (fl. 01); (2) última fatura da Equatorial, distribuidora de energia elétrica do estado de Alagoas, com comprovante de quitação (Fls. 02/03); (3) Projeto Arquitetônico (fls. 04/15); (4) Documentos pessoais: Carteira de Identidade da Denise Cariri dos Santos e a Carteira Nacional de Habilitação do Rafael Antenor Matias dos Santos (fl. 16); (5) Contrato particular de compromisso de compra e venda (fls. 17/18); e (6) Certidão de Casamento de Rafael Antenor Matias dos Santos e Denise Cariri dos Santos (fl. 19).

3.3. Entretanto, verificou a ausência dos documentos, anexo a proposta:

a) A proposta, contendo: Endereço do imóvel; Número de pavimentos; Área total do imóvel, detalhando a área útil, a área de expediente e a área comum, a qual deverá ser devidamente discriminada; Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento); e Informação acerca da disponibilidade de vagas de estacionamento;

b) Memorial descritivo (detalhando: tipo de piso, forro, luminárias, banheiros e outras benfeitorias) ou outro documento que detalhe a disposição dos cômodos do imóvel;

c) Cópia autenticada da certidão de registro do imóvel no cartório competente, com cópia do registro da escritura pública ou certidão atualizada de matrícula do imóvel e da Certidão de Ônus Reais, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;

d) Declaração do proprietário informando que o imóvel ofertado não possui histórico de alagamento ou inundação;

e) Declaração de que não há, em relação ao imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação, conforme anexo IV do Edital;

f) Declaração de quitação das últimas contas de água e esgoto e IPTU.

3.4. É válido destacar que até o momento não foi realizada qualquer averiguação ou qualquer espécie de auditoria quanto a documentação dos imóveis, nem aferida a veracidade do título de propriedade do mesmo.

3.5. Na sequência, em virtude da necessidade de avaliação quanto ao atendimento aos requisitos técnicos e legais da edificação, a equipe de planejamento realizou a vistoria técnica com a finalidade do preenchimento do Checklist.

4. **DA VISTORIA DOS IMÓVEIS**

4.1. O imóvel ofertado foi objeto de avaliação para apuração e verificação dos atributos, conforme Estudo Técnico Preliminar 24 18464229, bem como verificar se as informações prestadas nos documentos enviados junto com a proposta conferem com as configurações reais dos imóveis. Os requisitos e as especificações relativos ao imóvel e as estimativas de área estão previstos no ETP, salientamos que não foram realizados estudos de engenharia nas estruturas dos imóveis ofertados, que são presumidas como boas.

4.2. Nesse cenário, a vistoria aconteceu no dia 26 de julho do ano corrente, tendo sido preenchido o Anexo Checklist para apuração dos atributos dos imóveis 19308325.

5. **DA AVALIAÇÃO E ESTUDO DE LEIAUTE**

5.1. O inciso III do Art. n.º 11 da IN SEGES/ME Nº 103/2022, estabelece que no âmbito da Administração Pública Federal a locação de imóveis deverá proceder avaliação prévia do imóvel e estudo do leiaute.

5.2. Averiguou-se que o Imóvel possui 03 (três) pavimentos, o térreo com 01 (uma) sala ampla, 01 (um) quarto, sendo 01 (um) suíte, cozinha, depósito e área de serviço, o 2º pavimento possui 03 (três) quartos, sendo os 03 (três) suítes, 01 (uma) sala ampla, já o 3º pavimento conta com uma varanda.

5.3. Os pontos mais relevantes:

a) Imóvel em alvenaria com três pavimentos, possui teto com forro e visualmente contém pé direito de aproximadamente 2,70 a 3 metros, localizado em via pavimentada e de fácil acesso. Muro frontal precisando concluir a obra, portão principal em ótimo estado.

b) Não possui infraestrutura de acesso adequado para portadores de necessidades especiais, apresentando ainda calçada inacabada, todavia apresenta possibilidade de adequação;

c) A fachada do imóvel em obra;

d) Pavimento térreo: sem rachaduras, sem trincas e sem fissuras; As esquadrias (portas e janelas) em perfeito estado de funcionamento e não apresenta defeitos; Apresenta visualmente instalações elétricas em perfeito estado de uso, assim como bocais de lâmpadas, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos; Apresenta estrutura para a instalação de ar-condicionado; Apresenta iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis; Instalações hidrossanitárias encontra-se em bom estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos, vazamentos ou infiltrações aparentes; Banheiro revestido do piso ao teto por cerâmica, em bom estado, com espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto;

e) Pavimentos superiores, 2º e 3º em obra;

f) Não foi constatado cabeamento estruturado para telefonia e dados;

g) Constatou-se a inexistência de instalações contra incêndio.

5.4. Neste sentido, em relação ao planejamento espacial do imóvel em questão, podemos concluir:

- a) Área interna - **Ambientes de escritório - Sala da chefia**: Primeiro quarto do pavimento térreo;
- b) Área interna - **Ambientes de escritório - Ambiente de co-trabalho de servidores e brigadistas**: Sala do pavimento térreo;
- c) Área interna - **Ambientes de escritório - Sala de Reuniões**: Sala do 2º pavimento superior;
- d) Área interna - **Recepção**: Parte do terraço do pavimento térreo;
- e) Área interna - **Banheiros**: Imóvel possui três banheiros no pavimento superior, possibilitando dividir entre masculino e feminino;
- f) Área interna - **Alojamento para apoio logístico e operacional - suíte**: Dois quartos do 2º pavimento poderiam ser utilizados como alojamento;
- g) Área interna - **Cozinha com copa ou espaço para refeições/Área de serviço**: Pavimento térreo contam com cozinha e área de serviço;
- h) Área interna - **Depósito para materiais e equipamentos**: Um dos quartos do 2º pavimento;
- i) Área interna - **Almoxarifado**: Depósito localizado embaixo da escada no 1º pavimento;
- j) Área externa - **Garagem coberta para veículos oficiais**: 01 vaga coberta e 01 vaga descoberta;
- k) Área externa - **Depósito para bens apreendidos**: Espaço do 3º pavimento;
- l) Área externa - **Estacionamento e área externa**: Sem área externa suficiente para estacionamento. Entretanto a rua do imóvel é pavimentada e aparentemente tranquila.

5.5. O imóvel do proponente contém áreas internas e externas compostas de espaço para os ambientes de trabalho técnico e administrativo, possibilita o controle de acesso de pessoal (recepção), banheiros para divisão entre masculino e feminino, copa e cozinha, espaço para área de serviço, garagem coberta, conforme especificado no item 6 do ETP anexado ao Edital do Chamamento Público.

6. DA SELEÇÃO E A APROVAÇÃO DAS PROPOSTAS DE LOCAÇÃO

6.1. Pois bem, após a publicação do Edital de Chamamento Público, conforme se verifica nos autos, com base no respectivo Aviso de Chamamento, bem como publicação no DOU, na página eletrônica do ICMBio e em jornais eletrônicos de grande visualização no estado de Alagoas e conforme o registrado na Ata da 1ª Reunião dos membros responsáveis pelo planejamento da contratação de serviços de aluguel de imóvel para instalação da RESEX Lagoa do Jequiá, houve apenas uma oferta, apresentada pelo Senhor proponente RAFAEL ANTENOR MATIAS DOS SANTOS.

6.2. Diante do conjunto de elementos e das condições fundamentais ao desenvolvimento das atividades da RESEX Marinha Lagoa do Jequiá, após a realização da vistoria dos imóveis e da avaliação das propostas, assim como após estudo de leiaute, constatou-se que, baseado nos critérios arbitrados no Estudo Técnico Preliminar 24 18464229, o imóvel do proponente apresenta características que se amoldam as necessidades da Reserva Extrativista Marinha Lagoa do Jequiá.

7. CONCLUSÃO

7.1. Com resultado do Chamamento de apenas uma proposta ou oferta, entende-se por bem a realização da contratação do aluguel ofertado por inexigibilidade, o que atende à Legislação. No entanto, para darmos continuidade nos procedimentos será necessário divulgar o resultado do

Chamamento Público no sítio eletrônico do ICMBio, em observância ao Art. 19 da IN SEGES/ME Nº 103/2022.

7.2. Na sequência, oficializar o proponente sobre as adequações do imóvel que serão exigidas pela RESEX. Reiterar que o imóvel deverá ser entregue com as obras e adaptações concluídas. Indicar a necessidade da entrega dos documentos exigidos para a formalização do termo de contrato, inclusive a apresentação do "Habite-se" e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

7.3. Esta é a informação que submetemos à consideração superior.

(assinado eletronicamente)

ANA CAROLINA SENA BARRADAS
Chefe da RESEX Marinha Lagoa do Jequiá
SIAPE n.º 1723892

(assinado eletronicamente)

ERICA SANTANA DE FRANÇA
Técnico Ambiental
SIAPE n.º 1639007



Documento assinado eletronicamente por **Erica Santana De França, Chefe Substituto(a)**, em 01/08/2024, às 11:15, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Carolina Sena Barradas, Chefe**, em 01/08/2024, às 11:16, 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 **19318497** e o código CRC **16C9BBE6**.