

Estudo Técnico Preliminar 25/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 02044.000139/2023-77

2. Descrição da necessidade

2.1 O presente estudo tem por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda (SEI nº 17378662), 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.

2.2 Motiva-se a realização da contratação pretendida em virtude da necessidade de prover a Base Avançada do Centro de Pesquisa em Aracaju/SE, de imóvel para instalação da sua Sede Administrativa, com vistas na execução dos trabalhos do centro.

2.3 O litoral do estado de Sergipe é caracterizado pela presença das mais relevantes praias de reprodução da tartaruga-oliva, *Lepidochelys olivacea*, no Brasil. No estado há também desovas das de tartaruga-cabeçuda (*Caretta caretta*), tartaruga-de-pente (*Eretmochelys imbricata*) e, em menor número, da tartaruga-verde (*Chelonia mydas*). Tal aspecto motivou a execução de ações voltadas à conservação das tartarugas marinhas e seus habitats desde a década de 1980, com a criação da Base de Pirambu em 1982 e da Reserva Biológica de Santa Isabel em 1988.

2.4 Os trabalhos de conservação contribuíram ou resultaram em uma tendência crescente nos números de ninhos da tartaruga-oliva na região, que passaram de 252 nas temporadas de 1991/1992, para 2606 em 2002/2003, alcançando cerca de 12 mil ninhos por temporada em 2018/2019. Devido à relevância para a reprodução das tartarugas marinhas, o litoral de Sergipe integra a Resolução CONAMA 10/1996, que informa as áreas prioritárias de reprodução e estabelece que o licenciamento ambiental de empreendimentos deve contar com consulta prévia ao Centro TAMAR.

2.5 Ao longo dos anos, as atividades do Centro TAMAR em Sergipe foram executadas a partir da Base de Pirambu e em 2015 a Portaria Nº 16 estabeleceu uma nova Base Avançada em Aracaju, atualizada pela Portaria Nº 20, de 5 de janeiro de 2018. A última atualização das bases do Centro TAMAR se deu por meio da Portaria Nº 554, de 25 de maio de 2020, que extinguiu a Base Avançada de Pirambu e manteve no estado apenas a Base Avançada de Sergipe, no município de Aracaju.

2.6 A transição entre a Base do TAMAR em Pirambu, para o município de Aracaju se deu de forma gradual e esteve associada também à interdição dos prédios localizados em Pirambu, na Reserva Biológica de Santa Isabel, que posteriormente foram demolidos. A Base no município de Aracaju originalmente operou na Superintendência do IBAMA (SUPES), na Rua Coelho e Campos, Centro de Aracaju. Posteriormente, a base foi realocada para a Universidade Federal de Sergipe, dada a limitações de espaço no atual prédio do IBAMA. Na Universidade Federal de Sergipe, a base foi inicialmente instalada no Departamento de Engenharia de Pesca e atualmente localiza-se no Núcleo de Ensino e Pesquisa em Petróleo e Gás-NUPEG.

2.7 A atual estrutura da Base de Sergipe, conta com cerca de 16 m² de área útil, com duas estações de trabalho, em espaço compartilhado com outros pesquisadores. Dentre as limitações que motivaram a busca por um novo local para a base, está o limitado acesso a serviços de internet, o que prejudica a execução das atividades, a localização da Universidade, que é distante da costa e dificulta a rápida logística entre as atividades de escritório e de campo. Por fim, há também necessidade de se ampliar a equipe de trabalho local, por meio de contratações temporárias e recrutamento de novos Servidores, de modo a atender a demanda associada a análise e elaboração de documentos técnicos e pesquisas.

2.8 Ocorre que atualmente, a estrutura disponível para a base já não comporta mais as necessidades laborais da equipe do ICMBio e hoje a necessidade é **de 50,40 m² área interna e de 60 m² de área externa, totalizando 110,40 m² de área total**, conforme descrito no Programa de Necessidades (SEI nº 16591415)

2.9 No que se refere às atividades executadas na base, é importante ressaltar que, além da prioridade da área para a conservação, a análise de processos de licenciamento no litoral do estado de Sergipe já representa cerca de 30% do total nacional, com base nos dados dos anos de 2013 a 2022. Ao longo do estado predominam empreendimentos imobiliários, urbanísticos e de exploração de petróleo e gás, com perspectiva crescente. Destaca-se ainda as atividades relacionadas à mitigação da mortalidade de tartarugas marinhas pela pesca, que continua a representar uma ameaça, dado o registro de aproximadamente 600 encalhes por ano, com predomínio de animais adultos, que busca a área para reprodução. Na base são executadas também pesquisas

científicas, em especial com telemetria satelital de tartarugas marinhas, assim como, monitoramentos marinhos e costeiros para registro de embarcações de pesca e habitats submarinos, com ainda, ações associadas à emergências ambientais, a exemplo das ocorrências com petróleo ao longo do litoral do nordeste.

2.10 Considerado o conjunto de atividades realizadas e a relevância da área para as estratégias de conservação previstas no PAN Tartarugas marinhas, avalia-se como importante que a Base Avançada do Centro TAMAR em Sergipe, conte com estrutura adequada à execução dos trabalhos, assim como, que seja adaptável à futura ampliação de equipe. Tal medida possibilita a continuidade dos serviços prestados, em especial as ações de conservação, que têm contribuído para o ganho de conhecimento e incremento populacional das tartarugas marinhas.

2.11 Visando encontrar uma solução para questão, foi realizada também consulta à Secretaria de Patrimônio da União – SPU (Declaração de Indisponibilidade, SEI nº 17372082) para disponibilizar um imóvel na cidade de Aracaju/SE, embora diálogo com a Instituição indique a ausência de espaços com as características necessárias. No entanto, a consulta ainda encontra-se em análise pelo SPU.

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

2.13 Entre os normativos que disciplinam a contratação pretendida destacam-se:

2.13.1 O presente processo de licitação está fundamentado nas seguintes Leis e Instrução Normativas: Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021; IN SEGES nº103/2022 (locação de imóvel); IN SEGES Nº 58/2022 (ETP Digital); IN SEGES/ME Nº 65 /2021 (pesquisa de preço); IN 05/2017 e IN SEGES/ME Nº 98/2022 (terceirização de serviços pela Administração pública); IN SEGES/ME Nº 116/2021 (participação de pessoa física) e Lei nº 8.945/1991 (Lei do Inquilinato).

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
BASE AVANÇADA Centro de Pesquisa Tamar Aracaju/SE	JOÃO CARLOS ALCIATI THOMÉ

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Tendo em vista a natureza do serviço contratado, o presente estudo observou as disposições da Portaria Conjunta n.º 38 /2020, da Portaria Interministerial n.º 323/2010, do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e da Portaria nº 19.385/2020, apesar do âmbito de aplicação desta última ser restrito aos órgãos do Ministério da Economia.

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

4.3 Esse documento contém uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a área indicada para determinado imóvel. Ele tem como objetivo qualificar e quantificar as necessidades administrativas para locação, reforma ou permuta. Constam no programa de necessidades os dados relativos aos cômodos do imóvel a ser ocupado - quantidades, funções e dimensões, além da população que irá utilizá-lo, o mobiliário que deve comportar e outros itens necessários ao seu dimensionamento.

4.4 Com isso, o Programa de Necessidades traz o Dimensionamento Preliminar (SEI nº 16591415) contendo os requisitos desejáveis e obrigatórios do imóvel a ser locado, fazendo parte integrante deste Estudo, com a finalidade de atender de forma satisfatória às necessidades da Base Avançada do Centro de Pesquisa Tamar Aracaju/SE. Seguindo esse detalhamento o imóvel ainda deverá contar com espaços para estruturação de ambientes de trabalho como recepção, sala para analistas ambientais, sala coletiva de trabalho, ao menos o equivalente a 01 (uma) vaga de garagem coberta para abrigar um carro oficial e banheiro interno/coletivo de uso comum. Assim, a área estimada poderá chegar a 110,40 m²

4.5 Assim, o Dimensionamento Preliminar elaborado conforme diretrizes propostas pelo já citado manual, estima as áreas necessárias ao atendimento das necessidades da BAV do Centro TAMAR em Sergipe, conforme detalhamento abaixo:

PLANEJAMENTO ESPACIAL			
ESPAÇO	CATEGORIA	METRAGEM ESTIMADA	OBSERVAÇÕES
I - ÁREA INTERNA			
1. Ambiente de Escritório			
1.1 Ambiente de trabalho Coletivo - sala da chefia, servidores, brigadista, recepcionista	Área de escritório	45,00 m ²	-
1.2 Banheiro de uso comum	Área de Apoio	5,40 m ²	Observando-se exigências relativas à acessibilidade. Banheiro pode ser coletivo.
METRAGEM INTERNA ESTIMADA		50,40 m²	
II - ÁREA EXTERNA			
2. Garagem cobertas para veículos oficiais	-	15,00 m ²	Cálculo considerando um carro oficial
3. Espaço Auditório	-	45,00 m ²	Contemplar um espaço auditório, a ser utilizado pelo ICMBio sob demanda e agendamento.
METRAGEM EXTERNA ESTIMADA		60,00 m²	
METRAGEM TOTAL ESTIMADA		110,40 m²	

4.6 Afora isso, foi observado que o Dimensionamento preliminar respeitou o contido na alínea "c" do inciso V do Art. 5º da IN SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, sendo as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

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

5. Levantamento de Mercado

5.1 Quanto ao levantamento de mercado, sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de potenciais contratadas, conforme art.10 da Instrução Normativa SEGES nº 103, de 30 de dezembro de 2022. Como entende Ronny Charles

Lopes de Torres (TORRES, 2020), Trata-se de uma consulta ao mercado imobiliário, para identificação das ofertas aptas ao atendimento do interesse administrativo, disponíveis para locação. Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) e determina suas condições. Além das exigências básicas do imóvel apto ao chamamento público, como: área, localização e existência de garagem; podem ser apontadas exigências específicas, relacionadas à eficiência energética, economia e racionalidade no uso da água.

Instrução Normativa SEGES nº 103, de 30 de dezembro de 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.

5.2 A previsão legal do Chamamento Público está contida na Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional e nela são oferecidos três modelos de locação para os órgãos e as entidades firmarem contratos de locação de imóveis, são eles:

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.

5.3 Tendo em vista que Aracaju é um município com população estimada em 602.757 (seiscentos e dois mil setecentos e cinquenta e sete) habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2021), espera-se encontrar alternativas de locação com *facilities* contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como administração predial, vigilância, controle de acesso, entre outros, conforme previsto no inciso II do art. 3º da supracitada IN. Ainda, a escolha desse modelo justifica-se como aquele que melhor atende a demanda existente bem como visa a economia processual e proteção ao Erário Público.

5.4 Para atender satisfatoriamente a alocação dos funcionários, bem como ao adequado atendimento ao cidadão que se dirija ao escritório do ICMBio, o imóvel deverá localizar-se em um prédio comercial, com controle de acesso na portaria e conter, no mínimo os requisitos destacados no item 4.8 do Termo de Referência.

5.5 Em todo caso, na ocasião do chamamento público, a escolha do modelo de locação deve ser justificada, com a demonstração das vantagens do modelo selecionado.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 A área estimada a ser contratada e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais encontram-se detalhados no Programa de Necessidades (SEI nº 16591415), elaborado nos termos da Portaria Conjunta n.º 38/2020 e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional.

6.2 Tendo em vista que a contratação em análise se submete principalmente à Lei nº 8.245/1991, é possível que a avença seja celebrada com período de vigência distinto daquele estabelecido pela Lei nº 14.133/21. Assim, sugere-se o prazo inicial de 60 (sessenta) meses, interregno que se coaduna com o prazo de vigência máximo dos contratos continuados de prestação de serviços.

6.3 No entanto, considerando a possibilidade de sucesso na aquisição da nova sede da unidade ou qualquer outra disponibilidade a título gratuito que venha ocorrer como uma cessão, o contrato deve contar com cláusula que possibilite a rescisão contratual sem ônus para a Autarquia.

6.4 Ademais, em que pese a chance de ocupação de outro imóvel, sugere-se a adoção de medidas aptas a garantir a acessibilidade ao prédio, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis nº 10.098/2000, nº 13.146/2015 e pelo Decreto

nº 5.296/2004, reforçados pela Portaria nº 323, de 10 de setembro de 2020, pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União.

6.5 Conforme indicado no Programa de Necessidades (SEI nº 16591415), deve ser considerada a viabilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios presentes naquele documento seja adaptado pelo locatário. Admite-se possível, portanto, a negociação com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

6.6 Cabe ressaltar no presente Estudo Técnico, o que estabelece os parágrafos 2º e 3º do Art. 9º da IN nº 58/2022, a saber:

§ 2º Caso, após o levantamento do mercado (...), a quantidade de fornecedores for considerada restrita, deve-se verificar se os requisitos que limitam a participação são realmente indispensáveis, flexibilizando-os sempre que possível.

§ 3º Em todos os casos, o estudo técnico preliminar deve privilegiar a consecução dos objetivos de uma contratação, nos termos no art. 11 da Lei nº 14.133, de 2021, em detrimento de modelagem de contratação centrada em exigências meramente formais.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Conforme Documento de Formalização da Demanda TAMAR-Base Av. Aracaju (SEI nº 17378662), o objeto da contratação é a locação de imóvel para abrigar a Base Avançada do Centro Tamar Aracaju, localizada no estado de Sergipe, unidade descentralizada do Instituto Chico Mendes localizada no estado de Sergipe, conforme especificações presentes neste documento e nos instrumentos convocatórios.

7.2 A estimativa da presente contratação será feita por meio da prospecção no mercado, como preceitua a Instrução Normativa SEGES nº 103, de 30 de dezembro de 2022, buscando encontrar imóveis disponíveis que se adequem às necessidades da unidade.

7.3 Nesse sentido, após o chamamento público, será possível ter um panorama dos preços praticados de aluguéis de imóveis no município de Aracaju, no estado de Sergipe.

7.4 Assim, recomenda-se a realização da pesquisa de preços, nos termos da Instrução Normativa n.º 65/2021, após a realização do chamamento público. Também sugere-se que a pesquisa contemple locações anteriores de órgãos ou entidades públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados. Ou, caso não seja possível utilizar tais parâmetros, a elaboração de justificativa que trate dessa impossibilidade.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 88.577,16

8.1 O valor mensal estimado da contratação é de **R\$ 7.381,43** (sete mil trezentos e oitenta e um reais e quarenta e três centavos) e o valor total estimado da contratação é de **R\$ 88.577,16** (oitenta e oito mil quinhentos e setenta e sete reais e dezesseis centavos).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

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

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há registros de contratações correlatas que tenham como objeto o mesmo item relacionado neste Estudo.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A presente contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2024, na Contratação Nº 443040-90071/2024, sendo considerada de média prioridade para as atividades do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade.

11.2 O processo de planejamento da contratação (e os documentos pertinentes) é ostensivo e aberto ao público de acordo com o estabelecido pela Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011).

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Pretende-se prover a Base do Centro Tamar de instalações físicas e infraestrutura adequadas ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre.

12.2 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.

12.3 Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas nestes Estudos visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos naturais.

12.4 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.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público tratado no Item 5 destes Estudos Técnicos Preliminares e da contratação de empresa para realizar as avaliações técnica e estrutural.

13.2 De acordo com a Orientação Normativa AGU nº 68/2020, caso não exista imóvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação da entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário.

13.3 Também deve ser analisada a possibilidade de acionar serviços de engenharia já contratados pelo ICMBio para realização da avaliação técnica e estrutural do imóvel escolhido, ou, ainda, a expedição de tais documentos por servidor ou empregado público em exercício nesta Autarquia apto a emití-lo.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 As medidas de tratamento para mitigar impactos ambientais constam do Programa de Necessidades (SEI nº 16591415), anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

14.2 Devem ser respeitados os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no art. 11, inciso IV e parágrafo único, da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 e no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria-Geral da União disponibilizado no sítio eletrônico <https://www.gov.br/agu/pt-br/>.

14.3 A Contratada deverá seguir a legislação sanitária em vigor, respondendo, com exclusividade, por todas e quaisquer multas ou interações das autoridades competentes.

14.4 A Contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.

14.5 E, com vistas à efetiva aplicação dos critérios, ações ambientais e socioambientais quanto à inserção de requisitos de sustentabilidade ambiental nos editais de licitação da Administração Pública, a(s) empresa(s) licitante(s) deverá(ão) apresentar Declaração de Sustentabilidade Ambiental, que deverá estar anexo à proposta de preços, sob pena de recusa desta.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

16.1 Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas neste Estudo Técnico Preliminar sejam adotadas, entende-se viável a contratação proposta.

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

16.3 Por fim, nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 que estabelece a publicidade como princípio aplicável às licitações, conclui-se que não existem informações pessoais ou sigilosas neste documento, não se vislumbrando a necessidade de sua classificação.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

ERIK ALLAN PINHEIRO DOS SANTOS

Equipe de apoio

EVANDRO ARRUDA DE MARTINI

Equipe de apoio

THAMIRES REIS DIAS PEREIRA VALOIS

Equipe de apoio

PAULO ROBERTO DE ARAUJO

Coordenador-Geral de Gestão Administrativa