



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
DIVISÃO 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)3245-1927,(83) 3214-3070

Estudo Técnico Preliminar

1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- Os Estudos Técnicos Preliminares têm por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda 10160874, 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.
- O objeto destes estudos é a contratação de locação de imóvel para instalação da Sede Administrativa da Reserva Biológica de Santa Isabel no município de Pirambu, localizado na Estado de Sergipe
- O artigo 6.º, III, da Lei n.º 8.666/93 elenca expressamente a locação de bens como serviço, de modo que esse dispositivo legal será aplicado subsidiariamente à contratação em análise. Isso porque, nos termos do artigo 62, § 3.º, I, da Lei n.º 8.666/93, os contratos de locação em que o Poder Público seja locatário são predominantemente regidos por normas de direito privado, aplicando-se, no que couberem, os artigos 55 e 58 a 61 daquela lei e demais normas gerais.
- Assim, a contratação em tela será regulada majoritariamente pela Lei n.º 8.245/91, resguardando-se a incidência das normas da Lei n.º 8.666/93, do Decreto n.º 9.507/2018, do Decreto n.º 7.746/2012 e das Instruções Normativas n.º 05/2017, n.º 40/2020, n.º 03/2018, n.º 01/2010 e n.º 73/2020, no que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado.

2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- Motiva-se a realização da contratação pretendida em virtude da necessidade de prover a Reserva Biológica de Santa Isabel de imóvel para instalação da Sede Administrativa aos trabalhos da unidade.
- A Reserva Biológica de Santa Isabel, localizado no estado de Sergipe, é uma unidade de conservação federal criada em 20 de outubro de 1988 - Decreto Lei nº 96.999 [\[1\]](#), que tem como objetivo promover a recuperação e preservação do equilíbrio natural, a diversidade biológica e os processos ecológicos, sobretudo na reprodução das tartarugas marinhas, como descrito na Lei nº 9.985 [\[1\]](#).
- A unidade possui o maior sítio reprodutivo da tartaruga oliva (*Lepidochelys olivacea*) do Brasil. No local, ocorre ainda desova das espécies cabeçuda (*Caretta caretta*), de pente (*Eretmochelys imbricata*) e, em menor número, da tartaruga verde (*Chelonia mydas*) conforme Informação REBIO Santa Isabel (Doc. SEI 9433394).
- Ademais, vem sendo desenvolvido na Rebio, pesquisas, monitoramentos da biodiversidade e trabalhos em conservação de tartarugas juntamente em parceria com outras entidades e projetos, como o Centro TAMAR/ICMBio.

5. O imóvel em questão deverá necessariamente estar localizado no município de Pirambu/SE, que se encontra na zona de amortecimento da unidade de conservação e trata-se de localidade estratégica para as ações de gestão da Reserva.
6. A contratação se faz necessária em virtude da demanda de prover a unidade de uma área administrativa, tendo em vista que sua estrutura anterior de sede e alojamentos foram condenadas pela defesa civil e demolidas no ano de 2020, conforme informação REBIO Santa Isabel (Doc. SEI 9433394). O que restou da edificação construída ainda abriga os móveis e eletrônicos da REBIO, assim como toda a documentação histórica e recente. Ainda assim, necessita que sejam realizados reparos no teto e em sua estrutura elétrica, hidráulica, bem como serviços de pintura, reboco, consertos de portas e janelas e dedetização para conter ação de cupins.
7. Consta do processo a consulta à Secretaria de Patrimônio da União quanto à existência de imóveis disponíveis na cidade de Pirambu/SE (Documento SEI nº 9697300), que pudessem acomodar a Sede da unidade de conservação. No entanto, devido a problemas operacionais não foi possível a análise do requerimento no sistema SISREI, tendo sido emitido o Ofício nº 37504/2022 do ME/SPU-SE (Documento SEI nº 10494369), atestando a inexistência de imóveis com as características informadas .

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. Os requisitos relativos ao imóvel estão previstos no Programa de Necessidades SEI n.º 6/2021-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (Documento SEI n.º 9678044).
2. Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Projeto Básico preveja os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locados nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

4. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

1. Quanto ao levantamento de mercado, sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de potenciais contratadas. Como entende Ronny Charles Lopes de Torres^[2],

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

A adoção dessa prática é muito interessante, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

2. Em que pese a ausência de previsão legal para a realização do procedimento, ele está previsto na Orientação Normativa AGU n.º 68/2020, que recomenda a medida quando não exista móvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação de órgãos ou entidades. Trata-se, portanto, de prática que confere maior transparência e publicidade à contratação.
3. No chamamento público também poderão ser verificados os modelos de locações oferecidos pelo setor privado. Ao analisar processos de locações de imóveis por diferentes órgãos e entidades, o Tribunal de Contas da União (Acórdão 1.479/2019 - TCU - Plenário^[3]) distinguiu três modelos principais de locações:

3.1. locação tradicional, modelo no qual aluga-se apenas o espaço físico, com contratação independente de serviços adicionais;

3.2. locação com facilities, que é o modelo de condomínio. Nesta espécie o locatário contrata não apenas o espaço físico, mas também serviços como limpeza, administração predial, vigilância e recepção;

3.3. locação built to suit, na qual o locador investe recursos monetários em um imóvel com o objetivo de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico, e as quantias pagas a título de aluguel incluem a amortização de tais investimentos. A Corte de Contas aponta

que tais contratos são, em regra, atípicos. Neles prevaleceriam as condições livremente pactuadas no instrumento contratual, e não os dispositivos da Lei n.º 8.245/91.

4. Tendo em vista que Pirambu é um município pequeno, com população estimada em 9.280 (nove mil, duzentos e oitenta reais) habitantes^[4], espera-se encontrar alternativas de locação tradicional, nos moldes usualmente contratados. No entanto, caso seja apurada a existência de outros tipos de locação, sugere-se que o custo total do modelo seja comparado com os demais valores encontrados, aos quais deverão ser somadas as quantias pagas com limpeza, vigilância, recepção e outros serviços oferecidos pelo modelo.
5. Em todo caso, na ocasião do chamamento público, a escolha do modelo de locação deve ser justificada, com a demonstração das vantagens do modelo selecionado.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

1. A área estimada a ser contratada está descrita no Dimensionamento Preliminar (Documento SEI n.º 9678036), e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais encontram-se detalhados no Programa de Necessidades SEI n.º 6/2021-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (Doc. SEI n.º 9678044). Ambos os documentos foram elaborados nos termos da Portaria Conjunta n.º 38/2020 e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional.
2. Tendo em vista que a contratação em análise se submete principalmente à Lei n.º 8.245/91, é possível que a avença seja celebrada com período de vigência distinto daquele estabelecido pela Lei n.º 8.666/93. Assim, sugere-se o prazo inicial de 60 (sessenta) meses, interregno que se coaduna com o prazo de vigência máximo dos contratos continuados de prestação de serviços.
3. No entanto, considerando a possibilidade de sucesso na cessão de imóvel firmado com a prefeitura, o contrato deve contar com cláusula que possibilite a rescisão contratual sem ônus para a Autarquia caso seja viabilizada a cessão de outro imóvel para o mesmo fim.
4. Ademais, em que pese a chance de ocupação de outro imóvel, sugere-se a adoção de medidas aptas a garantir a acessibilidade ao prédio, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015 e pelo Decreto n.º 5.296/2004, reforçados pela Portaria n.º 323, de 10 de setembro de 2020, pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União.
5. Conforme indicado no Programa de Necessidades SEI n.º 6/2021-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (Doc. SEI n.º 9678044), 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. DA ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA

1. Conforme Documento de Formalização da Demanda 10160874, o objeto da contratação é a locação de um imóvel para instalação da Sede Administrativa aos trabalhos da Reserva Biológica de Santa Isabel, conforme especificações presentes neste documento e nos instrumentos convocatórios.

7. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

1. A estimativa aqui tratada refere-se àquela prevista no artigo 7.º, VI, da Instrução Normativa n.º 40/2020, que, salvo melhor juízo, não se confunde com a "ampla pesquisa de mercado" de que se ocupa o artigo 30, X, da Instrução Normativa n.º 05/2017.
2. Em que pese a Reserva Biológica de Santa Isabel haver indicado o valor do aluguel de imóvel reputado adequado pela unidade (Documento SEI n.º 9453242), foi obtido apenas um único orçamento.

3. Recomenda-se, portanto, a realização de nova pesquisa de preços, nos termos da Instrução Normativa n.º 73/2020, 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.
4. No entanto, a título de referência, informa-se que o valor mensal do aluguel consultado é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), de acordo com o Despacho Interlocutório REBIO Santa Isabel 9453242.

8. DO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

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

9. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

1. 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.
2. 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 pela Caixa Econômica Federal, por particulares habilitados, por profissional registrado no CREA ou CAU, ou ainda por unidades gestoras devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU. A instrução normativa em questão também estabelece que não compete àquela Secretaria a avaliação de bens imóveis para locação de imóveis de terceiros por entidades para utilização própria.
3. Nesse sentido, é possível a utilização dos serviços que são objeto do Contrato n.º 28/2018 (3784381), conforme apontado pelo Despacho Interlocutório NGINnfra 7032520 em ocasião anterior. De acordo com esse documento, o referido instrumento contratual abrange "Horas de Serviços Técnicos - HST - para Consultoria Técnica com elaboração de Laudos, Pareceres e Avaliações".
4. No entanto, caso não seja viável acionar os serviços contratados, é necessário verificar unidades gestoras que possam emitir o laudo de avaliação ou contratar profissional que também possa fazê-lo.
5. Essa avaliação, salvo melhor juízo, não substitui a análise dos aspectos estruturais do imóvel, realizada por arquitetos ou engenheiros.

10. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO INSTITUCIONAL

1. Em que pese a solicitação do serviço ter sido realizada no ano de 2021, a contratação ora pretendida não se encontra registrada no Plano Anual de Contratações - PAC 2021. No entanto, a solicitação foi incluído no PAC 2022, Planilha PGR 2002 - GR 2 SEI 9684842, Processo SEI 02070.004947/2021-24, estando portanto alinhado ao planejamento institucional para contratação a partir de janeiro de 2022.

11. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

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.

12. DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

1. Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público tratado no Item 4 destes Estudos Técnicos Preliminares e da contratação de empresa para realizar as avaliações técnica e estrutural.
2. De acordo com a Orientação Normativa AGU n.º 68/2020, caso não exista imóvel público que atenda aos requisitos necessários para instalação da entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário.
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.

13. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

1. As medidas de tratamento para mitigar impactos ambientais constam do Programa de Necessidades SEI n.º 6/2021-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio (Documento SEI n.º 9678044), anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

14. DA VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

1. Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas nestes Estudos Técnicos Preliminares sejam adotadas, entende-se viável a contratação proposta.
2. Impende destacar que os autos ainda deverão ser analisados pela Procuradoria Federal Especializada que atua junto a esta Autarquia quanto a aspectos jurídicos, e pela Diretoria de Planejamento, Administração e Logística no que tange à oportunidade e conveniência da contratação.
3. Por fim, tendo em vista que o artigo 3.º da Lei n.º 8.666/93 estabelece a publicidade como princípio aplicável às licitações, e, ainda, que não existem informações pessoais ou sigilosas neste documento, não se vislumbra a necessidade de sua classificação.

(assinado eletronicamente)

JOSÉ TIAGO ALMEIDA DOS SANTOS

Chefe da Reserva Biológica de Santa Isabel

(assinado eletronicamente)

LUCIANO LOPES REIS

Analista Ambiental

Núcleo de Licitações e Contratos

Divisão de Apoio à Gestão Regional

[1] BRASIL. Lei N.º 9.985 de 18 de Julho de 2000. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19985.htm> / Decreto N.º 96.999 de 20 de Outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1980-1989/d96999.htm>. Acesso em: 21 de dez de 2021.

[2] TORRES, Ronny Charles Lopes. **Locação de Imóvel por Dispensa de Licitação e o Chamamento Público**, Teresina, 2012. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/21865>>. Acesso em: 24 de mai de 2021.

[3] BRASIL, Tribunal de Contas da União. **Acórdão N.º 1.479/2019**. Disponível em: <<https://contas.tcu.gov.br/sagas/SvlVisualizarRelVotoAcRtf?codFiltro=SAGAS-SESSAO-ENCERRADA&seOcultarPagina=S&item0=664262>>. Acesso em: 24 de mai de 2021.

[4] BRASIL, Cidade-BRASIL. **Município de Pirambu**. Disponível em: <<https://www.cidade-brasil.com.br/municipio-pirambu.html>>. Acesso em: 21 de dez de 2021.



Documento assinado eletronicamente por **Luciano Lopes Reis, Analista Ambiental**, em 10/02/2022, às 16:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Tiago Almeida Dos Santos, Chefe**, em 14/02/2022, às 16:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Meyre Lucia de Souza nSantos, Chefe Substituto(a)**, em 15/02/2022, às 15:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Arthur Santa Cruz dos Santos, Gerente Regional**, em 15/02/2022, às 16:11, 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 **9725134** e o código CRC **E124420E**.



MINISTÉRIO DO
MEIO AMBIENTE

