



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
COORDENAÇÃO DE APOIO À GESTÃO REGIONAL 5

Rodovia Maurício Sirotsky Sobrinho, s/nº - KM 02 - Bairro Jurerê - Florianópolis - CEP 88053-700

Telefone:

Estudo Técnico Preliminar

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 07/2023

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Número do processo SEI: 02127.002867/2020-51.

1.2. 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 nº 103/2022 (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).

1.3.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O presente estudo tem como finalidade embasar a contratação de locação de imóvel para abrigar a sede administrativa do Refúgio de Vida Silvestre Ilha dos Lobos (REVIS Ilha dos Lobos) localizado na cidade de Torres, Estado do Rio Grande do Sul.

2.2. O REVIS Ilha dos Lobos fica localizado à aproximadamente 1,8 km da orla de Torres/RS, constituindo-se em uma ilha costeira delimitada com uma área (*buffer*) de aproximadamente 500m ao seu redor, configurando uma área total de 142,39 hectares, com apenas uma pequena área emersa e visível.

2.3. O Decreto de criação nº 88.463 de 4 de julho de 1983, atualmente revogado pelo [Decreto de 4 de julho de 2005](#), alterou a categoria da unidade de conservação da Reserva Ecológica Ilha dos Lobos para Refúgio de Vida Silvestre da Ilha dos Lobos. A localização espacial está ilustrada no mapa abaixo:



2.4. Conforme descrito no Documento de Formalização de Demanda (Doc. SEI 13702655) o REVIS Ilha dos Lobos foi decretada como Unidade de Conservação há quase 40 anos e até o momento não dispõe de uma sede própria. O atual contrato de locação (SEI 02153.000110/2012-03) da sede administrativa da unidade é uma sala comercial localizada na Travessa Francisco Teixeira, 16, no centro da cidade de Torres/RS.

2.5. Este sempre foi o endereço administrativo da unidade, até mesmo antes de ser gerida pelo ICMBio, pois o mesmo local foi a sede do IBAMA por quase 20 anos. Ocorre que hoje já não comporta mais as necessidades laborais da equipe do ICMBio. Ademais, dispõe de apenas uma vaga de garagem (ao passo que a UC possui dois veículos, um terceiro será adquirido via GEF-Mar e há necessidade de espaço externo para disposição de materiais e atividades como lavagem e limpeza após retorno de campo) e uma área total de 64,2m², sendo que necessita-se hoje, idealmente, **de 179 m² área interna e de 66 m² de área externa, totalizando 245 m² de área total**, conforme descrito no Programa de Necessidades (SEI 13679426).

2.6. É importante ressaltar que nos últimos anos, com a criação do conselho consultivo em 2016 (Portaria ICMBio nº 101 de 9/11/2016) as relações institucionais do ICMBio se intensificaram e isso tem gerado uma crescente agenda de reuniões, ao passo que a UC carece de uma sala de reunião ou de pelo menos um espaço multiuso. Em 2019 a UC iniciou a elaboração do seu Plano de Manejo (PM), com previsão de conclusão no primeiro semestre de 2023. Paralelo a isso, iniciou-se em 2021, a elaboração do Plano de Uso Público (PUP) do REVIS, tendo em vista que sempre houve localmente uma pressão para a implementação da UC e a viabilização das atividades de turismo. A previsão de conclusão do PUP é em sequência à do PM.

2.7. Além disso, desde 2020 a gestão da UC já formalizou tal necessidade (SEI 8192934) que também foi inserida no Plano Anual de Contratações 2023 (doc. SEI 13792970).

2.8. Visando encontrar uma solução para questão, foi realizada também consulta à Secretaria de Patrimônio da União - SPU no ano de 2022 (declaração de Indisponibilidade - Doc. SEI nº 11483040) para disponibilizar um imóvel na cidade de torres/RS. A SPU informou que não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas, conforme consta na declaração emitida.

2.9. 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.

3. ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante	Responsáveis
Refúgio de Vida Silvestre da Ilha dos Lobos	Aline Kellermann - Analista Ambiental Juliano Rodrigues Oliveira - Chefe da REVIS Ilha dos Lobos

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, da Portaria n.º 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 (Doc. SEI 13679426) 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 do REVIS Ilha dos Lobos. Seguindo esse detalhamento o imóvel ainda deverá contar com espaços para estruturação de ambientes de trabalho como recepção, dois banheiros, ao menos o equivalente a cinco vagas de garagem coberta para abrigar as três viaturas da UC mais os materiais apreendidos e o tanque de lavagem, cozinha com copa e espaço para refeições. Assim, a área estimada poderá chegar a **245 m²**.

4.5. Logo, o Dimensionamento Preliminar elaborado conforme diretrizes propostas pelo já citado manual, estima as áreas necessárias ao atendimento das necessidades do REVIS Ilha dos Lobos conforme segue:

PLANEJAMENTO ESPACIAL

ÁREA ÚTIL (EFETIVAMENTE APROVEITADA): 245 m²
ÁREAS COMPUTÁVEIS: 123 m²
ÁREAS DE ESCRITÓRIO: 99 m²

ÁREAS PARA TRABALHO INDIVIDUAL: 87 m²
ÁREA EXCLUSIVA DA CHEFIA: 15 m²
ÁREA PARA TRABALHO DA EQUIPE – ESCRITÓRIO ABERTO: 72 m²
ÁREAS PARA TRABALHO COLETIVO: 12 m²
ÁREAS DE APOIO: 24 m²
COPAS/REFEITÓRIOS/COZINHA: 5,20m²
SANITÁRIO FEMININO: 5,40 m² (observando-se exigências relativas à acessibilidade)
SANITÁRIO MASCULINO: 5,40 m² (observando-se exigências relativas à acessibilidade)
DEPÓSITOS (almojarifado/arquivos): 8 m²
ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS: 122 m²
ÁREAS TÉCNICAS: 11m²
RECEPÇÃO/HALL: 11 m²
ÁREAS ESPECÍFICAS: 111 m²
AUDITÓRIOS/ESPAÇO MULTIUSO p/ 30 pessoas: 45m²
DEPÓSITO DE MATERIAIS APREENDIDOS: 22 m² (área externa)
GARAGEM: 33 m² (Considerando duas viaturas mais a vaga adicional) (área externa)
ÁREA DE SERVIÇO/TANQUE DE LAVAGEM DE MATERIAIS: 11 m² (área externa)
METRAGEM INTERNA ESTIMADA: 179 m²
METRAGEM TOTAL ESTIMADA: 245 m²
METRAGEM TOTAL ESTIMADA: 245 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. 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.

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 Torres é um município pequeno, com população estimada em 39.381 (trinta e nove mil, trezentos e oitenta e um) habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2021), espera-se encontrar alternativas de locação tradicional. Por essa razão, justifica-se como sendo esse o modelo escolhido para a locação de imóvel no município de Torres/RS, com previsão no inciso I do art. 3º da supracitada IN. No entanto, caso seja apurada a existência de outros tipos de locação, sugere-se o segundo modelo: a locação com *facilities*, sendo o custo total do modelo comparado com os demais valores encontrados, aos quais deverão ser somadas as quantias pagas com limpeza, vigilância, recepção e outros serviços oferecidos pelo modelo.

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 (Documento SEI n.º 13679426), 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 n.º 8.245/1991, é possível que a avença seja celebrada com período de vigência distinto daquele estabelecido pela Lei n.º 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 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.
- 6.5. Conforme indicado no Programa de Necessidades (Documento SEI n.º 13679426), 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:

§ 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 REVIS Ilha dos Lobos (Doc. SEI nº 13702655), o objeto da contratação é a locação de um imóvel para abrigar a sede administrativa do Refúgio de Vida Silvestre da Ilha dos Lobos, unidade descentralizada do Instituto Chico Mendes localizada no estado do Rio Grande do Sul, conforme especificações presentes neste documento e no instrumento convocatório.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. A estimativa aqui tratada refere-se àquela prevista no inciso VI do artigo 9º da Instrução Normativa SEGES Nº 58/2022, que, salvo melhor juízo, não se confunde com a "ampla pesquisa de mercado" de que se ocupa o artigo 30, X, da Instrução Normativa nº 05/2017.
- 8.2. Sugere-se que a pesquisa de mercado seja realizada após o chamamento de que trata o Item 5 deste documento, nos termos da Instrução Normativa acima citada, para certificação de que aqueles preços encontrados após o chamamento público estão compatíveis com o mercado.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

- 9.1. Neste estudo técnico preliminar inicialmente não se observa a necessidade ou vantagem para a Administração Pública no parcelamento da solução. Dessa forma, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 10.1. Não há contratações correlatas ou interdependentes sendo conduzidas no ICMBio neste momento.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

- 11.1. A aquisição em tela consta no PAC 2023 (doc. SEI 13792970), sendo uma demanda do REVIS Ilha dos Lobos, priorizada pela Gerência Regional 5 - Sul e DIPLAN/ ICMBio com CATSER 4316.

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

- 12.1. Pretende-se prover a unidade de conservação de instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre.
- 12.2. Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas neste Estudo visam proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos naturais. Dessa forma, busca-se a proposta mais vantajosa, traduzida na conjugação entre preço, qualidade do imóvel 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 deste Estudo Técnico Preliminar.

13.2. De acordo com a Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103/2022 os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação.

13.3. O ICMBio deverá seguir os procedimentos necessários para obtenção de autorização especial para realização da locação de imóvel junto da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia, conforme estabelecido na Portaria nº 179/2019, com redação dada pela Portaria nº 5.168/2021.

13.4. No presente processo de locação de imóvel deverão ser observadas o que estabelece a Portaria Conjunta n.º 38/2020 alterada pela Portaria Conjunta Nº 28/2021, que traz informações referentes à ocupação dos imóveis de uso especial utilizados pela União, pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional; os parâmetros cabíveis previstos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional;

13.5. Em relação à acessibilidade nos imóveis de uso público, deverão ser observadas os parâmetros estabelecidos pela Lei n.º 10.098/2000, Portaria Interministerial n.º 323/2010, Lei nº 13.146/2015 e Decreto n.º 5.296/2004 (que tratam do Estatuto da pessoa com deficiência); e caso necessário realizadas as adequações estruturais necessárias.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. As medidas de tratamento para mitigar impactos ambientais constam do Programa de Necessidades (Documento SEI nº 13679426), anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

15.1. Esta equipe de planejamento declara esta contratação viável.

16. 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.

17. RESPONSÁVEIS

17.1. Conforme a PORTARIA ICMBIO Nº 1596, de 09/05/2023 publicada no Boletim de Serviço ICMBio nº 31, de 11 de maio de 2023:

CAROLINA MANGIA MARCONDES DE MOURA

Analista Ambiental

Núcleo de Licitações e Compras - COAGR-5/GR-5

FRANCIELLE COSTA PRACIDELLI

Técnica Administrativa

Núcleo de Licitações e Compras - COAGR-5/GR-5

ALINE KELLERMANN

Analista Ambiental

Refúgio de Vida Silvestre da Ilha dos Lobos

JULIANO RODRIGUES OLIVEIRA

Chefe da REVIS Ilha dos Lobos

REFERÊNCIAS

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Portal Cidades**. Disponível em <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/torres/panorama>>. Acesso em 03/05/2023.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. **Cadastro Nacional de Unidades de Conservação**. Disponível em <<https://cnuc.mma.gov.br/pesquisar>>. Acesso em 03/05/2023.

TORRES. Ronny Charles Lopes de. Locação de imóvel por dispensa de licitação e o chamamento público. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 17, n. 3250, 25 maio 2012. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/21865>>. Acesso em 03/05/2023.



Documento assinado eletronicamente por **Aline Kellermann, Analista Ambiental**, em 16/05/2023, às 17:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Juliano Rodrigues Oliveira, Chefe**, em 16/05/2023, às 17:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carolina Mangia Marcondes De Moura, Analista Ambiental**, em 17/05/2023, às 13:19, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FRANCIELLE COSTA PRACIDELLI, Técnico Administrativo**, em 17/05/2023, às 14:21, 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 **14449760** e o código CRC **455D9DF0**.

