



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 135/2024-COAGR-2/GR-2/GABIN/ICMBio

Cabedelo, 18 de julho de 2024

ASSUNTO: Vistoria de imóveis oferecidos para Locação

REFERÊNCIA: Processo SEI n.º 02125.001502/2023-71.

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 de uma Base Avançada do Parque Nacional de Boa Nova e o Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova, Município de Boa Nova, no sudoeste do estado da Bahia.

1.2. Explica a Chefe do NGI Sudoeste Baiano que a contratação justifica-se pelo fato do Procedimento de Notícia de Fato n.º 1.14.007.000202/2023-45, instaurada pela Procuradoria Federal da República no município de Vitória da Conquista/BA, bem como pela solicitação da Prefeitura Municipal de Boa Nova para desocupar o imóvel cedido ao ICMBio que atualmente serve como ponto de apoio ao PARNA e REVIS de Boa Nova.

1.3. O Relatório n.º 3/2023 - NGI ICMBio Sudoeste Baiano (Doc. SEI n.º 16236845), o Dimensionamento Preliminar (Doc. SEI n.º 16269632), o Caderno de Especificações (Doc. SEI n.º 16271738) e o Programa de Necessidades SEI n.º 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (Doc. SEI n.º 16271864), que foram elaborados pelo NGI Sudoeste Baiano, serviram como diretrizes básicas à formulação do Estudo Técnico Preliminar 17921589.

1.4. Nos autos ainda constam documentos instrutórios, tais quais: Documento de Formalização da Demanda - DFD 16366544, Portaria n.º 3.407, de 06 de outubro de 2023 16368167, designação da equipe de Planejamento da Contratação e sua publicação 16454435, gerenciamento de risco por meio do Mapa de Riscos 17921627, Projeto Básico 18448855 e o Edital de Chamamento Público n.º 001/2024 18477151.

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 16365377 e 16365437.

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 18477151); publicação no D.O.U. (Doc. SEI n.º 18607031), publicação na página eletrônica do Instituto (Doc. SEI n.º 18509741) e em jornais de grande circulação no estado da Bahia (Doc. SEIs n.º 18671897 e 18688449). 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 aconteceu no dia 11 de junho de 2024, às 09h00min (horário local), na sede do NGL ICMBio Sudoeste Baiano, em sessão pública e em vídeo conferência juntamente com os membros da COAGR-2. Participaram da referida reunião os senhores: Carlos Magno, proprietário de imóvel ofertado para o ICMBio; Gabriel Vieira, Jeovar Ermelindo e Jislaine Leonice, representantes de proprietários de imóvel ofertado.

3.2. Além dos citados, estiveram presentes Allysson Emmanoel Medina de Almeida, terceirizado da COAGR-2, Lucas Lopes, servidor da COAGR-1 - Santarém e Magnólia dos Santos, Chefe de brigada do NGL Sudoeste Baiano. É válido destacar que o registro da reunião encontra-se no Documento SEI n.º 18900819.

3.3. Em atendimento ao referido Chamamento Público quatro propostas foram enviadas, quais sejam: (1) dos proponentes Thawam Mendes, Caique Yuri e Suemely Mendes; (2) do proponente H3 Engenharia Eireli, (3) do proponente Carlos Magno Caetano Costa; e (4) do proponente Eumário Leonico Ferreira. Na sequência procedeu-se a abertura dos envelopes e constatou-se:

3.3.1. Na proposta da Suemely Taeko Mendes Horiuchi, Thawam Mendes e Caique Yuri Mendes Horiuchi (Doc. SEI n.º 18888417), os documentos que constavam no envelope foram listados na Ata COAGR-2 18924437.

3.3.1.1. Após análise, o preço estipulado para a locação do imóvel dos proponentes foi de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) valor mensal, totalizando um valor anual de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). Assim como, verificou-se a ausência dos seguintes documentos:

a) 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;

- 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) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas.
- 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 energia elétrica, IPTU e água e esgoto.

3.3.2. Na proposta da H3 Engenharia Eireli (Doc. SEI n.º 18887931), os documentos que constavam no envelope foram listados na Ata COAGR-2 18924437.

3.3.2.1. Após análise, o preço estipulado para a locação do imóvel do proponente foi de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) valor mensal, totalizando um valor anual de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Bem como, verificou-se a ausência dos seguintes documentos:

- a) 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;
- 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) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas;
- 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 energia elétrica e água e esgoto.

3.3.3. Na proposta do Carlos Magno Caetano Costa (Doc. SEI n.º 18888041), os documentos que constavam no envelope foram listados na Ata COAGR-2 18924437.

3.3.3.1. Após análise, o preço estipulado para a locação do imóvel do proponente foi de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais) valor mensal, totalizando um valor anual de R\$ 25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos reais). Assim como, verificou-se a ausência dos seguintes documentos:

- a) Declaração de quitação das últimas do IPTU e água e esgoto;
- b) Declaração do proprietário informando que o imóvel ofertado não possui histórico de alagamento ou inundação;
- c) 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.

3.3.4. Na proposta do Eumário Leonico Ferreira (Doc. SEI n.º 18888107), os documentos que constavam no envelope foram listados na Ata COAGR-2 18924437.

3.3.4.1. Após análise, o preço estipulado para a locação do imóvel do proponente foi de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) valor mensal, totalizando um valor anual de R\$ 14.200,00 (quatorze mil e duzentos reais). Bem como, verificou-se a ausência dos seguintes documentos:

- a) 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;
- b) Declaração do proprietário informando que o imóvel ofertado não possui histórico de alagamento ou inundação;
- c) Declaração de quitação do IPTU.

3.4. 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. Os imóveis ofertados foram objeto de avaliação para apuração e verificação dos atributos, conforme Programa de Necessidades nº 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (Doc. SEI n.º 16271864), bem como verificar se as informações prestadas nos documentos enviados junto com a proposta conferem com as configurações reais dos imóveis.

4.2. 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. Assim como não foram realizados estudos de engenharia nas estruturas dos imóveis ofertados, que são presumidas como boas.

4.3. Os requisitos e as especificações relativos ao imóvel e as estimativas de área estão previstos no Programa de Necessidades nº 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (Doc. SEI n.º 16271864), que devem guiar a escolha do imóvel. No entanto, existe a possibilidade do imóvel não contemple todos os critérios, todavia, poderá ser adaptado pelo locador caso assim o deseje.

4.4. Nesse cenário, a vistoria em todos os imóveis ocorreu no dia 17 de junho do ano corrente, tendo sido preenchido o Anexo Checklist para apuração dos atributos dos imóveis 19103119.

4.5. O Primeiro imóvel visitado para avaliação foi do proponente H3 Engenharia Eireli:

4.5.1. Possui ampla área externa por tratar-se de um terreno de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), com quatro edificações, sendo três estruturas de "casa" e um galpão. Ressalta-se que uma das três "casas" é uma estrutura inacabada. As estruturas dos imóveis construídos no terreno de modo geral são de boa qualidade, no entanto a realidade operacional não reflete o real potencial da edificação.

4.5.2. Imóvel localizado em via pavimentada e de fácil acesso, não possui infraestrutura de acesso adequado para portadores de necessidades especiais, apresentando ainda calçada inadequada.

4.5.3. Todas as estruturas são de alvenaria, na edificação principal tem piso de cerâmica com patologias ocasionados pelo desgastes, em algumas partes podem ser observadas trincas que estão ocasionando desnivelamento do piso. Já no galpão o piso é de cimento queimado.

4.5.4. Edificação principal sem forro e o acabamento das paredes apresenta desgaste por falta de manutenção preventiva. Em algumas partes ocorrem sinais de infiltração, ocasionando mofo nas paredes. Faces externas das paredes, muro e portão principal apresentam avarias por falta de manutenção preventiva.

4.5.5. As esquadrias (portas e janelas) encontram-se relativamente em bom estado. Vegetação (mato) relativamente grande em todo terreno.

4.5.6. As instalações elétricas numa avaliação superficial encontram-se em estado regular, existe um transformador elétrico na infraestrutura da edificação, não existe uma pré-instalação para ar-condicionado split, como também na vistoria não foi constatado cabeamento estruturado para telefonia e dados.

4.5.7. Não foi verificada a situação das instalações hidrossanitárias, todavia visualmente os banheiros encontram-se em estado precário. Constatou-se a inexistência de instalações contra incêndio.

4.6. O segundo imóvel a ser vistoriado foi do proponente Carlos Magno Caetano Costa:

4.6.1. O imóvel encontra-se afastado do centro urbano do Município, construído em estrutura de alvenaria, sem forro e com alpendre ao redor.

4.6.2. Não possui infraestrutura de acesso adequado para portadores de necessidades especiais, apresentando calçada inadequada, todavia apresenta possibilidade de adequação.

4.6.3. Paredes internas rebocadas com massa e pintadas, todas em bom estado de conservação. A face externa das paredes apresenta desgaste por falta de manutenção preventiva, e em algumas partes há sinais de infiltração, ocasionando mofo nas paredes.

4.6.4. Não existem instalações hidrossanitárias e o abastecimento de água potável acontece por meio de caminhão pipa. Os 3 banheiros são revestidos em parte por cerâmica, não possuem chuveiro elétrico, um deles não possui porta, possuem histórico de entupimento e um já se encontra totalmente interditado.

4.6.5. Todos os ambientes internos com piso de cerâmica em bom estado, o alpendre com piso de cimento queimado. Muro e portão principal de acionamento manual apresentam avarias por falta de manutenção preventiva.

4.6.6. As instalações elétricas, numa avaliação superficial, encontram-se em estado regular, todavia existem pontos sem as tomadas ou interruptores.

4.6.7. Não existe uma pré-instalação para ar-condicionado split, como também na vistoria não foi constatado cabeamento estruturado para telefonia e dados. Constatou-se a inexistência de instalações contra incêndio.

4.6.8. Existe uma edificação inacabada dentro do terreno.

4.7. O terceiro imóvel a ser vistoriado foi do proponente Eumário Leonico Ferreira:

4.7.1. Imóvel localizado em via pavimentada e de fácil acesso, apresentando calçada adequada. Muro frontal e portão principal em ótimo estado. Parte externa do imóvel calçada com pedras e jardim.

4.7.2. Piso de cerâmica, paredes internas rebocadas com massa e pintadas, na grande maioria em bom estado de conservação. Na parede de alguns cômodos há sinais de infiltração, ocasionando mofo nas paredes. As faces externas das paredes apresentam desgaste por falta de manutenção preventiva, e em algumas partes há sinais de infiltração, ocasionando mofo nas paredes. Esquadrias (portas e janelas) relativamente em bom estado.

4.7.3. Instalações hidrossanitárias encontra-se em bom estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos, vazamentos ou infiltrações aparentes. Os banheiros são revestidos por cerâmica, todavia um dos banheiros precisa de manutenção corretiva para o funcionamento.

4.7.4. Não possui infraestrutura de acesso adequado para portadores de necessidades especiais, todavia apresenta possibilidade de adequação.

4.7.5. As instalações elétricas, numa avaliação superficial, encontram-se em estado regular. Não existe uma pré-instalação para ar-condicionado split, como também na vistoria não foi constatado cabeamento estruturado para telefonia e dados. Constatou-se a inexistência de instalações contra incêndio.

4.8. O quarto imóvel a ser vistoriado foi dos proponentes Thawam Mendes, Caique Yuri e Suemely Mendes:

4.8.1. Imóvel com dois pavimentos, localizado em via pavimentada e de fácil acesso, apresentando calçada adequada. Muro precisando de manutenção corretiva e portão principal em ótimo estado.

4.8.2. Pavimento superior está em obra, com amplo espaço interno, a face interna das paredes no reboco sem emassamento, já a face externa está com pintura desgastada por falta de manutenção. As esquadrias (portas e janelas) do pavimento superior são todas em vidro. A rede hidráulica e elétrica do piso superior ainda não foi instalada, banheiros revestidos do piso ao teto por cerâmica.

4.8.3. Pavimento térreo, piso de cerâmica e área externa no cimento, algumas paredes apresentam desgaste por falta de manutenção preventiva, em algumas partes há sinais de infiltração, ocasionando mofo nas paredes. Esquadrias (portas e janelas) em bom estado. Toda rede hidráulica interna encontra-se em bom estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos, vazamentos ou infiltrações aparentes.

4.8.4. As instalações elétricas, numa avaliação superficial, encontram-se em estado regular.

4.8.5. Não possui infraestrutura de acesso adequado para portadores de necessidades especiais, todavia apresenta possibilidade de adequação.

4.8.6. Não existe uma pré-instalação para ar-condicionado split, como também na vistoria não foi constatado cabeamento estruturado para telefonia e dados. Constatou-se a inexistência de instalações contra incêndio.

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. Neste sentido, vejamos:

5.2.1. Imóvel do proponente H3 Engenharia Eireli possui 04 (quatro) edificações dentro de um terreno com metragem de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), as 04 (quatro) estruturas são: 03 (três) casas e 01 (um) galpão. Das 03 (três) casas, 01 (uma) é estrutura inacabada, outra não tivemos acesso e a vistoria foi realizada no imóvel com 01 (um) banheiro, 03 (três) quartos, 01 (uma) sala e 01 (um) cômodo.

5.2.1.1. Em relação ao planejamento espacial do imóvel, podemos concluir:

I - Área Interna - **Ambientes de escritório - Sala da chefia**: Primeiro quarto; **Ambiente de co-trabalho de servidores e brigadistas**: Segundo quarto; e existe espaço dentro do imóvel para a **Sala de Reuniões**;

II - Área Interna - A sala poderia ser utilizada como **recepção**;

III - Área Interna - O imóvel só possui um **banheiro**. Com isso, não há a possibilidade de dividir masculino e feminino;

IV - Área Interna - - O terceiro quarto poderia ser utilizado como **alojamento para apoio logístico e operacional - suíte**;

V - Área Interna - Sem espaço interno de atendimento para **cozinha com copa ou espaço para refeições e Área de serviço**;

VI - Área Interna - Sem espaço interno para o **depósito** de equipamentos de combate a incêndios florestais e equipamentos apreendidos, assim como o **almoxarifado**, todavia o galpão poderia ser utilizado para esta finalidade.

VII - Área externa - o galpão poderia ser utilizado como **garagem dos veículos oficiais** mas não é um espaço adequado.

5.2.1.2. Principais pontos constatados:

a) O imóvel construído em alvenaria, não possui teto com forro e visualmente contém pé direito de aproximadamente 2,70 a 3 metros;

- b) Estrutura do imóvel com rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos e paredes;
- c) Muro do imóvel não garante segurança e portão principal sem manutenção preventiva;
- d) As esquadrias (portas e janelas) em estado regular para ruim, precisando de manutenção corretiva;
- e) O imóvel é atendido por infraestrutura básica: de rede elétrica, telefônica, água encanada e coleta de lixo;
- f) O imóvel visualmente apresenta desgaste nas instalações elétricas, assim como em bocais de lâmpadas, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários e pias;
- g) O imóvel apresenta iluminação e aeração inadequada em todos os compartimentos habitáveis;
- h) Banheiro no interior do imóvel sem revestimento cerâmico nas paredes, avarias no piso, descarga não acoplada, sem espelhos, sem porta papel higiênico, sem porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto;
- i) Na parte exterior do imóvel, presença de dois banheiros avariados, sem chuveiro e sem descarga acoplada;
- j) A localização do imóvel é em via pavimentada e de fácil acesso, todavia sem transporte público;
- k) Ruas de acesso possibilitam o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte e sem histórico de alagamento;
- l) Não possui infraestrutura de acesso adequado para portadores de necessidades especiais, apresentando ainda calçada inadequada;
- m) O imóvel não apresenta estrutura preparatória para a instalação de ar-condicionado.

5.2.2. Imóvel do proponente Carlos Magno Caetano Costa possui 03 (três) quartos, sendo 01 (um) deles suíte, 01 (uma) sala, 03 (três) banheiros, 01 (uma) cozinha e copa.

5.2.2.1. Em relação ao planejamento espacial do imóvel, podemos concluir:

- I - Área Interna - **Ambientes de escritório - Sala da chefia:** Segundo quarto; **Ambiente de co-trabalho de servidores e brigadistas:** Sala; Sem cômodo disponível para **sala de reuniões**;
- II - Área Interna - sem espaço **recepção**;
- III - Área Interna - são 03 (três) **banheiros** revestidos em parte por cerâmica, não possuem chuveiro elétrico, um deles não possui porta, possuem histórico de entupimento e um já se encontra totalmente interditado;
- IV - Área Interna - Terceiro quarto (suíte) poderia ser utilizado como **alojamento para apoio logístico e operacional - suíte**, porém metragem insuficiente;
- V - Área Interna - o imóvel contém **cozinha para refeições**;
- VI - Área Interna - O imóvel não possui **área de serviço**;
- VII - Área Interna - O primeiro quarto poderia ser utilizado como **depósito** para equipamentos de combate a incêndios florestais e equipamentos apreendidos;
- VIII - Área Interna - Sem espaço para o **almoxarifado**;
- IX - Área externa - Ampla área externa para **garagem de veículos oficiais/Estacionamento e área externa**, todavia sem cobertura.

5.2.2.2. Principais pontos constatados:

- a) O imóvel construído em alvenaria, não possui teto com forro e visualmente contém pé direito de aproximadamente 2,70 a 3 metros;
- b) Estrutura do imóvel com rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos e paredes;
- c) Imóvel com histórico de goteiras por conta do caimento inadequado do telhado;
- d) Muro e portão principal sem manutenção preventiva;
- e) As esquadrias (portas e janelas) em estado regular para ruim, precisando de manutenção corretiva, desgaste nas fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos;
- f) O imóvel é atendido por rede elétrica;
- g) Imóvel sem instalações hidrossanitárias, o abastecimento de água potável acontece por meio de caminhão pipa;
- h) O imóvel apresenta visualmente instalações elétricas em perfeito estado de uso;
- i) O imóvel apresenta iluminação e aeração aceitável em todos os compartimentos habitáveis;
- j) Banheiros revestidos em parte por cerâmica, avarias no piso, descarga não acoplada, sem espelhos, sem porta papel higiênico, sem porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto, um deles não possui porta, possuem histórico de entupimento e um já se encontra totalmente interditado;
- k) A localização do imóvel é afastada do centro da cidade, aproximadamente 3km de distância, em via não pavimentada, porém de fácil acesso, possibilita o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte e sem histórico de alagamento, todavia sem transporte público;
- l) Não possui infraestrutura de acesso adequado para portadores de necessidades especiais;
- m) O imóvel não apresenta a estrutura preparatória para a instalação de ar-condicionado.

5.2.3. Imóvel do proponente Eumário Leonico Ferreira possui 03 (três) quartos, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) banheiros e garagem.

5.2.3.1. Em relação ao planejamento espacial do imóvel, podemos concluir:

- I - Área Interna - **Ambientes de escritório** - Primeiro quarto sala da chefia; Sem espaço para o **ambiente de co-trabalho de servidores e brigadistas**, assim como para a **sala de reuniões**;
- II - Área Interna - **Recepção** - Sala;
- III - Área Interna - 02 (dois) **banheiros**, podendo funcionar 01 (um) masculino e 1 (um) feminino;
- IV - Área Interna - Terceiro quarto poderia ser utilizado como **alojamento para apoio logístico e operacional**, todavia não é suíte;
- V - Área Interna - O imóvel contém **cozinha para refeições**;
- VI - Área Interna - Sem espaço ou cômodo para servir de **área de serviço**;
- VII - Área Interna - Segundo quarto poderia ser utilizado como **depósito** para equipamentos de combate a incêndios florestais e equipamentos apreendidos;

- VIII - Área Interna - Sem espaço ou cômodo para servir de **almoxarifado**;
- IX - Área externa - **Garagem** coberta para veículos oficiais;
- X - Área externa - **Estacionamento e área externa** - Sem área externa suficiente para estacionamento.

5.2.3.2. Principais pontos constatados:

- a) O imóvel construído em alvenaria, possui teto com forro e, visualmente contém pé direito de aproximadamente 2,70 a 3 metros;
- b) Estrutura do imóvel aparentemente livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, todavia apresenta infiltrações, manchas em pisos e paredes;
- c) Muro do imóvel em parte é feito de estacas de madeira e não garante segurança, uma parte encontra-se sem cercamento e não há previsão para reforma completa do muro, conforme o proprietário;
- d) As esquadrias (portas e janelas) em perfeito estado de funcionamento e não apresenta defeitos;
- e) O imóvel é atendido por infraestrutura básica: de rede elétrica, telefônica, de água encanada e coleta de lixo;
- f) As instalações elétricas encontram-se em perfeito estado de funcionamento, assim como bocais de lâmpadas, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos e pias;
- g) O imóvel apresenta iluminação e aeração inadequada em alguns compartimentos habitáveis;
- h) Banheiros revestidos por cerâmica, descarga acoplada, com espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto. Contudo, existe uma bacia sanitária sem a caixa acoplada;
- i) A localização do imóvel é central, em via pavimentada e de fácil acesso, possibilitando o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte e sem histórico de alagamento;
- j) Não possui infraestrutura de acesso adequado para portadores de necessidades especiais;
- k) O imóvel não apresenta a estrutura preparatória para a instalação de ar-condicionado.

5.2.4. Imóvel dos proponentes Thawam Mendes, Caique Yuri e Suemely Mendes possui 02 (dois) pavimentos, o superior com 01 (uma) sala ampla, 03 (três) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro, cozinha e copa, já o pavimento térreo possui 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala ampla, 01 (um) banheiro e cozinha, 02 (dois) cômodos na área externa.

5.2.4.1. Em relação ao planejamento espacial do imóvel, podemos concluir:

- I - Área Interna - **Ambientes de escritório** - Sala da chefia: Primeiro quarto do pavimento térreo; Ambiente de co-trabalho de servidores e brigadistas: Segundo quarto do pavimento térreo; e a Sala de Reuniões: Sala do pavimento superior;
- II - Área Interna - **Recepção** - Sala, pavimento térreo;
- III - Área Interna - **Banheiros** - Imóvel possui dois banheiros sociais, um em cada pavimento, possibilitando dividir entre masculino e feminino;
- IV - Área Interna - **Alojamento para apoio logístico e operacional - suíte** - Duas suítes poderiam ser utilizadas como alojamento;
- V - Área Interna - **Cozinha com copa ou espaço para refeições/Área de serviço** - Pavimentos térreo e superior contam com cozinha e área de serviço;

VI - Área Interna - **Depósitos/Almoxarifado** - Dois cômodos extras poderiam ser utilizados para esta finalidade;

VII - Área externa - **Garagem para veículos oficiais** - Garagem coberta para veículos oficiais;

VIII - Área externa - **Estacionamento e área externa** - Sem área externa suficiente para estacionamento.

5.2.4.2. Principais pontos constatados:

- a) O imóvel construído em alvenaria, teto com forro e visualmente contém pé direito de aproximadamente 2,70 a 3 metros;
- b) Estrutura do imóvel sem rachaduras, sem trincas, sem fissuras, com manchas nas paredes;
- c) A fachada precisa de manutenção para estar em perfeitas condições de apresentação, limpas e sem manchas;
- d) Muro precisando de manutenção corretiva e portão principal em ótimo estado;
- e) Esquadrias em perfeito estado de funcionamento;
- f) Imóvel é atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, esgoto e coleta de lixo;
- g) Imóvel 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;
- h) Imóvel apresenta iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis;
- i) Banheiros revestidos do piso ao teto por cerâmica, em quantidade suficiente para atender as necessidades, em bom estado, com espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto;
- j) A localização do imóvel é central, em via pavimentada e de fácil acesso, possibilitando o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte e sem histórico de alagamento;
- k) Não possui infraestrutura de acesso adequado para portadores de necessidades especiais, todavia passível de adaptação;
- l) O imóvel não apresenta a estrutura preparatória para a instalação de ar-condicionado.

6. DA SELEÇÃO E A APROVAÇÃO DAS PROPOSTAS DE LOCAÇÃO

6.1. A partir da realização do estudo de leilante e da avaliação das propostas, podemos concluir:

6.1.1. Os imóveis dos proponentes: H3 Engenharia Eireli, Carlos Magno Caetano Costa e Eumário Leonico Ferreira, não atendem as diretrizes tratadas no Programa de Necessidades nº 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (Doc. SEI n.º 16271864), abaixo em síntese as principais limitações dos imóveis citados:

6.1.1.1. Imóvel da H3 Engenharia Eireli:

- a) Sem ambientes para comportar a quantidade da população principal do PARNA e REVIS;
- b) Internamente imóvel só com um banheiro, sem cozinha para refeições e sem área de serviço;

- c) Valor da proposta para a locação do imóvel é fora da realidade do ICMBio; e
- d) Custo alto de manutenção da área externa do imóvel.

6.1.1.2. Imóvel do Carlos Magno Caetano Costa:

- a) Sem ambientes para comportar a quantidade da população principal do PARNA e REVIS;
- b) Internamente imóvel sem espaços ou cômodos para servir como: Recepção, sala de reunião, área de serviço e almoxarifado;
- c) Localização do imóvel afastada do centro da cidade; e
- d) Não existem instalações hidrossanitárias, o abastecimento de água potável acontece por meio de caminhão pipa.

6.1.1.3. Imóvel do Eumário Leonico Ferreira:

- a) Sem ambientes para comportar a quantidade da população principal do PARNA e REVIS; e
- b) Internamente imóvel sem espaços ou cômodos para servir como: Ambiente de co-trabalho de servidores e brigadistas, sala de reunião, área de serviço e almoxarifado.

6.1.2. Assim, diante do conjunto de elementos e das condições fundamentais ao desenvolvimento das atividades do PARNA e REVIS, 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 Programa de Necessidades nº 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (Doc. SEI n.º 16271864), o imóvel dos proponentes Thawam Mendes, Caique Yuri e Suemely Mendes, apresenta características singulares que se amoldam as necessidades do Parque Nacional de Boa Nova e Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova.

6.1.2.1. O imóvel dos proponentes contém áreas interna 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 subitem 5.2.4 desta Informação Técnica.

6.1.2.2. Valor locatício apresentado pelos proponentes encontra-se compatível com o mercado, conforme demonstrado nos autos.

7. CONCLUSÃO

7.1. Ante todo o exposto, decide-se pelo procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação, tendo em vista a seleção da proposta dos proponentes Thawam Mendes, Caique Yuri e Suemely Mendes, que apresenta características singulares que se amoldam as necessidades do Parque Nacional de Boa Nova e Refúgio da Vida Silvestre de Boa Nova, em especial a conveniência e a adequação do imóvel, a sua localização, a qualidade do seu acabamento, a segurança do imóvel e do seu entorno, as condições de adaptação para acessibilidade, o valor locatício e o atendimento aos requisitos do Programa de Necessidades nº 1/2023-NGI ICMBio Sudoeste Baiano (Doc. SEI n.º 16271864).

7.2. 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.

7.3. Na sequência, oficializar os proponentes sobre as adequações do imóvel que serão exigidas pelo PARNA e REVIS. 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.

7.4.

Esta é a informação que submetemos à consideração superior.

JURANDI FERRAZ DOS SANTOS

Técnico Ambiental

SIAPE n.º 0684563

ALDREY DERKIAN TEIXEIRA SANTOS

Técnico Administrativo

SIAPE n.º 2125507

LÉIA LOBO DE SOUZA CARVALHO

Chefe do NGI ICMBio Sudoeste Baiano

SIAPE n.º 1541026



Documento assinado eletronicamente por **Aldrey Derkian Teixeira Santos, Técnico Administrativo**, em 19/07/2024, às 14:50, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Leia Lobo de Souza Carvalho, Chefe**, em 19/07/2024, às 14:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jurandi Ferraz dos Santos, Técnico Administrativo**, em 19/07/2024, às 15:04, 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 **19244229** e o código CRC **4E2CBC08**.