



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

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Prospeção do mercado imobiliário na cidade de Prado, no estado da Bahia, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de uma sede administrativa compartilhada para o Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal, Parque Nacional do Descobrimento e Reserva Extrativista Marinha do Corumbau, unidades de conservação sediadas no município de Prado-BA e vinculadas à Gerência Regional Nordeste do Instituto Chico Mendes da Biodiversidade (ICMBio). A prospecção será feita mediante a coleta de propostas de locação para um imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. As justificativas e o objetivo da contratação estão demonstrados no Estudo Técnico Preliminar, documento anexo a este Termo de Referência.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. As especificações técnicas e quantitativos encontram-se pormenorizadas no Estudo Técnico Preliminar da contratação, documento anexo deste Termo de Referência.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário e do processo de Chamamento Público, ocasião na qual será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Programa de Necessidades (Anexo I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido a procedimentos de avaliação por parte de representantes do ICMBio, visando verificar a conformidade das instalações físicas perante os critérios e requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e seus anexos. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso seja identificado apenas um imóvel em condições de atender às unidades do ICMBio descritas no item 1 deste Termo de Referência, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

5.2. Caso seja identificado mais de um imóvel em condições de atender às necessidades do ICMBio, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

5.3. O locador obriga-se a:

5.3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações deste Termo de Referência e de sua proposta de locação;

5.3.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o 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 por parte da Administração;

5.3.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.3.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.3.5. Efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao edifício quando decorrentes do seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91;

5.3.6. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, auxiliando-o quando necessário;

5.3.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

5.3.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

5.3.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

5.3.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, as redes hidráulica e elétrica do imóvel;

5.3.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

5.3.12. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.3.13. O imóvel deverá ser entregue com a infraestrutura adequada, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações em condições normais de funcionamento, tudo em consonância com os requisitos descritos neste Termo de Referência e seus anexos.

5.3.14. No ato da entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo de Referência e seus anexos. Estando o imóvel proposto efetivamente disponível, serão realizados os seguintes procedimentos:

- a) Vistoria preliminar a ser realizada por representante(s) designado(s) pelo ICMBio, visando verificar se as instalações estão em conformidade com as características propostas, ocasião em que será emitido um Termo de Recebimento Provisório do Imóvel;
- b) Após a vistoria preliminar, o proponente escolhido será convocado para assinar o contrato. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo máximo de até 40 (quarenta) dias, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do órgão.
- c) Após a assinatura do contrato e uma vez realizadas as adequações solicitadas, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da assinatura do contrato, o ICMBio efetuará nova vistoria no imóvel, visando verificar as condições de funcionamento das instalações físicas e suas adequações aos padrões do ICMBio, em consonância com as especificações contidas neste Termo de Referência e seus anexos, ocasião em que será emitido um Termo de Recebimento Definitivo do imóvel.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Programa de Necessidades, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, bem como a identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Programa de Necessidades e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta ou croqui de localização do terreno, planta baixa ou croqui da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

6.3. O Contratado deverá adotar todas as providências necessárias a fim de proporcionar as condições adequadas de uso, bem como atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas, padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água, telefonia, operadoras de Internet e do Corpo de Bombeiros, além de apresentar o respectivo “Habite-se”.

6.4. O Contratado deverá garantir, durante todo o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, de forma que não pese impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

6.5. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas aplicáveis.

6.6. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do ICMBio.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- a) Certidão de Regularidade do FGTS;
- b) Certidão Negativa de Débito relativos a contribuições previdenciárias (INSS);

- c) Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- d) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) Comprovante de nada consta no CEIS (Cadastro de Empresa Inidôneas e Suspesas – Portal da Transparência), no caso de pessoa jurídica;
- f) Nada consta no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;
- g) Certidão negativa com a Receita Municipal;
- h) Certidão negativa com a Receita Estadual.

7.1.1. Visando comprovar o cumprimento de alguns dos requisitos de habilitação, o ICMBio poderá consultar sistemas governamentais visando obter os seguintes documentos em nome do locador.

7.1.2. Caso o proprietário do imóvel seja representado por imobiliária ou outra pessoa jurídica, deverão ser encaminhadas, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

7.2. Os documentos exigidos para fins de habilitação (jurídica, fiscal, social e trabalhista) poderão ser substituídos (conforme for o caso) pelo registro cadastral junto ao sistema SICAF (Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores do Governo Federal).

8. PRAZOS E OUTROS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1. O ICMBio poderá optar pela Inexigibilidade de Licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado sucessivamente nos termos do § 1º, do Art. 9º da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

8.1.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, vedando-se ajustes verbais ou prorrogações automáticas.

8.1.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, a parte deverá enviar comunicação escrita, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.1.3. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8.º da Lei n.º 8.245/91, ficando desde já autorizado o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

8.2. O Contratante pretende ocupar o imóvel no prazo de **40 (quarenta dias)**, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais e documentos especificados neste Termo de Referência e no Programa de Necessidades, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos no Estudo Técnico Preliminar.

8.4. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo precedido de vistoria do imóvel.

DO REAJUSTES DOS PREÇOS CONTRATADOS

8.5. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), ou outro

que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes

8.5.1. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

8.5.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço de mercado para a presente locação, o LOCADOR será convocado a negociar a adoção de preço compatível ao mercado locatício, garantindo-se a continuidade da contratação mais vantajosa para administração pública.

8.6. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8.7. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

DO PAGAMENTO

8.8. O pagamento dos valores devidos a título de locação terá início a partir de 30 (trinta) dias após o recebimento definitivo do imóvel

8.8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 30.º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, contados a partir da data de apresentação do recibo, podendo ser realizado o desconto de eventuais multas impostas pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR;

8.8.2. O pagamento somente será efetuado após o recebimento dos serviços pelo servidor competente e análise do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

8.8.3. O recebimento fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

8.9. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

8.9.1. Antes do pagamento o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, devendo seu resultado ser juntado ao processo de pagamento.

8.10. Quando do pagamento será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.11. O pagamento será realizado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

8.12. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.13. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR e que porventura não tenha sido acordada no contrato.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

8.14. O LOCATÁRIO poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

8.15. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos

créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

8.16. Também poderá constituir motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 138 da Lei n.º 14.133/21, que sejam aplicáveis às relações locatícias.

8.17. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos do artigo 155 da Lei n.º 14.133/21, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

8.18. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de multa ou qualquer outro ônus, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

8.18.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei n.º 8.245/91, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

8.19. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

8.19.1. No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, o LOCATÁRIO poderá alternativamente:

- a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se a LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que à LOCADORA assista qualquer direito de indenização.

8.20. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal ou meio eletrônico, com aviso de recebimento.

8.21. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

8.22. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

8.23. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei n.º 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

8.24. O LOCATÁRIO fica autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

8.25. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

8.26. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Programa de Necessidades) deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

10. RESPONSÁVEIS

10.1. Os dados contemplados na tabela abaixo estão em conformidade com as regras de preenchimento do ETP Digital, estabelecidas pelo sistema Compras.gov.br.

Tabela 10: Responsáveis pela contratação

Nome	Cargo/função
Joseilson de Assis Costa	Analista Administrativo
Bruno Ribeiro Piana	Analista Ambiental
Raiane de Melo Viana	Analista Ambiental
Deborah Jane Lima de Castro	Analista Ambiental
Ronaldo Freitas Oliveira	Analista Ambiental

11. ANEXOS

- I - Programa de Necessidades;
- II - Estudo Técnico Preliminar (ETP).

(assinado eletronicamente)

JOSEILSON DE ASSIS COSTA

Coordenação de Apoio à Gestão Regional 2 - Nordeste
Chefe de Divisão

(assinado eletronicamente)

BRUNO RIBEIRO PIANA

Coordenador
Coordenação de Apoio à Gestão Regional 2 - Nordeste
Portaria ICMBio nº 1.091, de 11 de abril de 2023

Ante todo o exposto, **aprovo** na totalidade este Termo de Referência elaborado pela Equipe de Planejamento, com vistas à locação de um imóvel para instalação de uma sede administrativa do PARNA e Histórico do Monte Pascoal, PARNA do Descobrimento e RESEX Marinha do Corumbau, unidades de conservação localizadas no município de Prado, no estado da Bahia, vinculadas à Gerência Regional Nordeste

(assinado eletronicamente)

CARLOS FELIPE DE ANDRADE ABIRACHED

Gerente Regional 2 - Nordeste

Portaria de Pessoal GM/MMA nº 321, de 3 de abril de 2025



Documento assinado eletronicamente por **Joseilson de Assis Costa, Chefe de Divisão**, em 17/06/2025, às 14:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Ribeiro Piana, Coordenador(a)**, em 17/06/2025, às 16:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Felipe de Andrade Abirached, Gerente Regional**, em 17/06/2025, às 19:33, 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 **021595849** e o código CRC **3658D7AB**.



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE E MUDANÇA DO CLIMA
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
PARQUE NACIONAL DO MONTE PASCOAL

Rua 04, Quadra C, Lote 31, - Bairro Novo Prado - Prado - CEP 45980-000

Telefone: (83) 99122-7877

Programa de Necessidades SEI nº 2/2025-PARNA Monte Pascoal/ICMBio

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. Trata-se de um Programa de Necessidades que visa descrever as características, requisitos e condições de um imóvel a ser alugado pelo ICMBio, com o intuito de abrigar as unidades do ICMBio descritas na tabela abaixo.

Tabela 01: Descrição das unidades que serão abrigadas no imóvel a ser alugado

Nome das unidades a serem abrigadas no imóvel	Estado
Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal (PNHMP)	BA
Parque Nacional do Descobrimento (PND)	BA
Reserva Extrativista Marinha do Corumbau (Resex Corumbau)	BA

Observação: O imóvel em questão será de uso compartilhado entre as Unidades do ICMBio mencionadas na Tabela 01 acima.

1.2. Tendo em vista a natureza do serviço contratado, o presente documento observou as disposições contidas nos seguintes instrumentos normativos:

- a) Portaria Conjunta n.º 38/2020, alterada pela Portaria Conjunta nº 28, de 24 de março de 2021 (SEI 20756479), que trata da atualização cadastral dos imóveis de uso especial utilizados pela União, no Sistema de Gerenciamento do Patrimônio Imobiliário de uso especial da União - SPIUNet.
- b) Portaria Interministerial n.º 323/2010 (SEI 20756480), que dispõe sobre procedimentos para adaptações de acessibilidade nos imóveis de uso público;
- c) Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (SEI 20756478);
- d) Portaria n.º 19.385/2020 do Ministério da Economia (embora o seu uso seja obrigatório apenas aos órgãos do referido ministério);
- e) Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103 (SEI 20756482), que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

1.3. O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional (SEI 20756478) é um instrumento explicativo, auxiliar ao cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, que institui um padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de imóveis (de uso administrativo) utilizados por órgãos e entidades da administração pública federal. Trata-se de instrumento norteador que compreende orientações e critérios técnicos e diretrizes para a adequação de imóveis, próprios ou alugados, voltados à atividade institucional, visando a otimização de espaços e, consequentemente, de recursos de custeio e investimento aplicados em bens imóveis.

1.4. Segundo o referido manual, o Programa de Necessidades é um conjunto de características e condições fundamentais ao desenvolvimento das atividades dos usuários de uma edificação, do qual resulta na descrição sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a estimativa da área útil necessária para compor a construção ou a intervenção em determinado imóvel.

1.5. O Programa de Necessidades também subsidiará o Estudo Técnico Preliminar (ETP) a ser elaborado pela COAGR2/ICMBio.

2. NECESSIDADE DE LOCAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PRETENDIDO

2.1. Dentre as razões que justificam a necessidade de locação do imóvel, destacam-se as seguintes:

- a) racionalização do gasto público, em decorrência da redução ou compartilhamento dos custos de manutenção do imóvel, tais como serviços gerais, copeiragem, vigilância, manutenção predial, energia elétrica, abastecimento de água, internet, locação e demais taxas ou tarifas públicas incidentes sobre o imóvel, uma vez que um único imóvel será alugado para comportar as três Unidades listadas na Tabela 1 no item 1.1;
- b) O atual imóvel ocupado foi locado há quase 25 anos e previa atender apenas o Parque Nacional do Descobrimento. Posteriormente, foi agregada a Resex Corumbau, e em 2018, o Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal. Esse imóvel ocupa um terreno de 600 m², com uma construção principal de 211,47 m², onde atualmente trabalham de forma constante, agentes públicos que estão envolvidos com a gestão dessas três Unidades, como servidores efetivos e temporários, terceirizados, estagiários, bolsistas e voluntários, com um total de 38 pessoas, sendo 17 pessoas diretamente vinculadas ao PND, 12 pessoas ao PNHMP e 9 pessoas à Resex Corumbau.
- c) A sede atual ainda serve de guarda de equipamentos, veículos e demais patrimônios públicos em posse dessas três Unidades, além de materiais apreendidos que vem aumentando a cada ano, desde que essa locação foi iniciada. É evidente que essa área útil não atende a atual demanda de espaço, decorrente da quantidade de pessoas que utilizam o espaço de forma permanente, bem como da quantidade de equipamento que precisam ser armazenados, tornando o ambiente laboral insalubre. O espaço útil disponível para estabelecimento dos postos de trabalho não é suficiente, e as Unidades tiveram um incremento considerável de trabalhadores, devido a política de contratação de Agente Temporários Ambientais. Atualmente, vários colaboradores tem usado mesa compartilhada, sem ter o espaço mínimo adequado.
- d) Este imóvel tem apenas dois banheiros disponíveis para utilização, sendo um masculino e um feminino, o que é muito abaixo do necessário para a população principal que utiliza o imóvel, que totaliza 38 pessoas.
- e) Devido a quantidade de pessoas e espaço reduzido, a construção não possui uma sala de reuniões ou mesmo uma recepção para atender adequadamente o público externo e os parceiros que buscam a gestão das Unidades.
- f) A estrutura deste imóvel, que desde sua locação original não passou por reforma importante, está em condições precárias, a rede elétrica está comprometida, o que tem causado estragos em nossos equipamentos eletrônicos e de informática, além de trazer risco constante de incêndio, o telhado está comprometido, com problemas estruturais, presença de brocas e cupins e com ocorrência constante de goteiras, o sistema hidráulico, de saneamento e esgoto apresenta vários problemas, tendo constantes entupimentos de vasos sanitários, pias e caixas de gorduras, de vazamentos de canos internos e de transbordamento da fossa séptica.
- g) A localização do novo imóvel a ser alugado em na zona urbana facilita o acesso da população aos serviços administrativos do órgão, tornando a gestão mais acessível, participativa e eficiente, e garante maior segurança aos equipamentos e frota que serão guardados nesse imóvel, e garante melhor acesso e proximidade de prestadores de serviços acionados rotineiramente pela gestão da Unidade, conferindo ainda mais economicidade e facilidade, como posto de gasolina, oficina de manutenção de veículos, supermercados, por exemplo.

2.2. A escolha da localidade (municípios(s), bairro(s) ou microregião) para locação do imóvel deve ser justificada em face de requisitos específicos, necessidades de atendimento ao público ou de peculiaridades na prestação do serviço, as quais devem ser explicitadas pela unidade(s) demandante(s).

2.3. No que se refere à localidade do imóvel, dentre as principais características ou necessidades possíveis de serem justificadas, destacamos as seguintes:

- a) localização do imóvel favorável ao acesso de contribuintes (usuários), comunitários e servidores, com fácil acesso à rede de transporte público, estacionamentos públicos, acessibilidade etc;
- b) localidade com disponibilidade de infraestrutura e prestação de serviços públicos tais como: rede elétrica, iluminação pública, serviços de telefonia, internet, água encanada, esgoto e coleta de lixo;
- c) ruas de acesso do imóvel com possibilidade para o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte. Além disso, tais ruas não devem ser sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente.
- d) a localidade escolhida possui condições geográficas mais favoráveis para o suporte logístico e operacional às unidades de conservação e suas zonas de amortecimento;
- e) o imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água, telefonia, Internet, bem como do Corpo de Bombeiros;
- f) o imóvel deverá possuir escritura pública registrada no cartório de imóveis, bem como apresentar o respectivo "Habite-se" emitido pela Prefeitura.

2.4. A Portaria ICMBio 713/2018 (SEI 20759678) definiu os municípios das sedes das unidades descentralizadas do ICMBio. A tabela abaixo descreve as unidades que ocuparão o imóvel a ser locado, o município sede da UC, os municípios abrangidos pela UC e as localidades com potencialidade para locação:

Tabela 02: Descrição das unidades que serão abrigadas no imóvel a ser locado e suas respectivas localidades

Nome das unidades a serem abrigadas no imóvel	Município sede da UC (conforme definido na portaria 713/2018)	Municípios abrangidos pela UC, conforme decreto de criação e Portaria 713/2018	Indique as localidades com potencialidade para locação do imóvel pretendido (município, bairro ou microregião)
Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal	Prado/BA	Porto Seguro/BA	Zona Urbana do município de Prado/BA
Parque Nacional do Descobrimento	Prado/BA	Prado/BA	
Reserva Extrativista Marinha do Corumbau	Prado/BA	Porto Seguro/BA, Prado/BA	

2.5. Com relação à localidade do imóvel pretendido, justifica-se a escolha em razão dos seguintes fatores/vantagens:

- localização do imóvel favorável ao acesso de contribuintes (usuários), comunitários e servidores, com fácil acesso à rede de transporte público, estacionamentos públicos, acessibilidade etc; a localidade escolhida possui condições geográficas mais favoráveis para o suporte logístico e operacional às unidades de conservação e suas zonas de amortecimento; imóvel capaz de fornecer um espaço de trabalho digno, ergonômico, agradável e sustentável para todos os servidores e colaboradores devida guarda de equipamentos, veículos e demais patrimônios públicos;
- O Parque Nacional do Descobrimento, por estar localizado no município de Prado, tem sua sede administrativa na cidade, o que facilita a gestão local e a comunicação com as comunidades, além de otimizar os processos de fiscalização e conservação da área protegida;
- A Reserva Extrativista Marinha do Corumbau também se beneficia de sua localização em Prado, pois essa proximidade proporciona um acesso mais rápido e eficiente ao maior número de comunidades beneficiárias da unidade, o que facilita as ações de gestão participativa e o apoio direto às populações locais, não obstante haver demanda histórica da comunidade para que a sede da RESEX fosse numa das suas localidades, porém jamais implementada pelo órgão;
- Quanto ao Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal, cuja área abrange os limites dos municípios de Prado e Porto Seguro, a escolha de Prado como sede administrativa para o escritório resulta em um deslocamento mais econômico e menos custoso para a equipe gestora, em comparação com a instalação de um escritório em Porto Seguro. Essa centralização contribui para uma gestão mais eficaz e menos onerosa, possibilitando melhor uso dos recursos disponíveis;
- Os municípios abrangidos territorialmente pelas unidades de conservação em questão, são os municípios de Prado e Porto Seguro, ambos no estado da Bahia;
- A concentração das sedes administrativas em Prado é uma solução eficiente e prática, pois otimiza a gestão das unidades de conservação e garante uma interação mais próxima com as comunidades e áreas de interesse ambiental, além de que traz economicidade aos cofres públicos, uma vez que gastos fixos de manutenção de três sedes administrativas podem ser reduzidos a apenas um. Essa questão também facilita o compartilhamento mútuo de equipamentos e recursos, uma vez que contamos com uma estrutura precária e deficiente;
- Decreto de criação das unidades: Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal - Decreto nº242, de 29 de novembro de 1961; Parque Nacional do Descobrimento - Decreto s/n, de 20 de abril de 1999; Reserva Extrativista Marinha do Corumbau - Decreto presidencial nº 9036, de 21 de setembro de 2000. O município-sede da UCs citadas, é Prado/BA (conforme portaria 713/2018);
- A escolha do município de Prado-BA para locação do imóvel se justifica devido ao fato deste município ser a sede oficial das três Unidades da tabela 1, conforme consta no Anexo 1 da Portaria nº 713, de 14/08/2028. Essa decisão institucional é devido a sua localização estratégica, ficando a uma distância que atenda as três Unidades, uma vez que o território do Parque Nacional do Descobrimento localiza-se em Prado, da Resex Marinha do Corumbau em Prado e Porto Seguro, e do Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal em Porto Seguro, mas contíguo ao limite do município de Prado.

3. CONCEITOS

3.1. **Área Construída:** somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento.

- 3.2. **Área Útil:** Área Construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes.
- 3.3. **Área Computável:** Área Útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:
- a) Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel. As áreas de escritório podem ser subdivididas em:
 - I - Área para o trabalho individual: área útil destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio.
 - II - Área para o trabalho coletivo: área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, que pode compor salas de reunião e ambientes de cotrabalho.
- 3.4. **Áreas de Apoio:** aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.
- 3.5. **Área Não Computável:** Área Útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:
- a) **Áreas Técnicas:** aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.
 - b) **Áreas Específicas:** aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.
- 3.6. **Posto de Trabalho Integral:** aquele representado por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva.
- 3.7. **Posto de Trabalho Reduzido:** aquele representado por servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária média seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada.
- 3.8. **População Principal:** soma dos postos de trabalho integrais e reduzidos do(s) órgão(s) ocupante(s), aplicando-se pesos diferenciados. A quantidade total de Posto de Trabalho Integral será contabilizada de forma absoluta. A quantidade total de Posto de Trabalho Reduzido será contabilizada multiplicada pelo índice de 50% (cinquenta por cento).
- 3.9. **População de Apoio:** contingente de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que atuam nas áreas de apoio da edificação, não sendo considerados no cálculo da população principal, por não utilizarem postos de trabalho nas áreas de escritório. Da mesma forma, o contingente da população que atua exclusivamente no interior das áreas específicas, não é considerado no cálculo da População Principal.

4. DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

- 4.1. O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal conceitua o Dimensionamento Preliminar como o cálculo de estimativas referentes a áreas e à população principal, visando subsidiar a ocupação de imóveis e suas respectivas áreas demandadas.
- 4.2. O Dimensionamento Preliminar é o primeiro passo para fundamentar e avaliar a adequação de tratativas de compartilhamento, locação, reforma com e sem ampliação, alteração de leiaute, construção e permuta.
- 4.3. Esse dimensionamento preliminar, que anteriormente era elaborado num documento separado, foi incorporado ao Programa de Necessidades, como medida de simplificação de procedimentos adotada pela COAGR2/ICMBio.

5. DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

Tabela 03: Demonstrativo dos cargos/funções das pessoas que ocuparão o imóvel a ser locado

Categoria funcional (cargo/função)	Quantidade de pessoas
Servidores do quadro efetivo	12
Agentes Temporários Ambientais	17*

Terceirizados (Limpeza/Serviços gerais)	1
Terceirizados (Apoio administrativo)	4
Bolsistas/Estagiários	2
Consultores	0
Outros	2
TOTAL	38

* Nesse quantitativo, está computado 4 ATA que desempenham a função de vigilância patrimonial, e que na Tabela será considerado como 1 único posto.

5.1. O dimensionamento e a avaliação de adequação das Áreas Computáveis de um imóvel ocorrem em função da sua População Principal – composta por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados –, cujo quantitativo é resultante da soma de Postos de Trabalho Integrais e Reduzidos dos órgãos ocupantes, aplicados os devidos pesos.

5.2. A população principal corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada).

5.3. Esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, é computado a partir dos índices de ocupação estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal.

5.4. Assim, para o cálculo da população principal do imóvel, a quantidade de postos de trabalho integrais será apurada de forma absoluta; já a quantidade total de postos de trabalho reduzidos será contabilizada multiplicada por 50%. A operação pode ser esquematizada da seguinte maneira: população principal = 100% dos postos de trabalho integral + 50% dos postos de trabalho reduzidos.

5.5. No entanto, ainda de acordo com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal, a população de apoio, que abrange o contingente de servidores, bolsistas, colaboradores, estagiários e terceirizados que atuam nas áreas de apoio não são computados no cálculo da população principal, por não utilizarem postos de trabalho nas áreas de escritório. Da mesma forma, a população que atua exclusivamente no interior das áreas específicas, sem outro posto de trabalho em áreas de escritório, também não é considerada no cálculo da população principal.

5.6. Considerando os preceitos acima estabelecidos, para o imóvel em questão é possível definir a população principal da seguinte maneira:

Tabela 04: Demonstrativo da população principal que ocupará o imóvel

Força de Trabalho	Tipo de posto de trabalho	(A)	(B)	(C=A x B)
		Quantidade de postos de trabalho	Cômputo dos postos de trabalho na população principal	Cálculo da população principal
Servidores e terceirizados com carga horária diária média igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva	Posto de Trabalho Integral	25	100%	25
Servidores, brigadistas, bolsistas e estagiários com carga horária diária média inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho compartilhada	Posto de Trabalho Reduzido	10	50%	5
TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS NA POPULAÇÃO PRINCIPAL		35		
POPULAÇÃO PRINCIPAL TOTAL				30

6. DA ÁREA ESTIMADA COM BASE NA POPULAÇÃO PRINCIPAL

6.1. Índices de Ocupação e áreas a partir da população principal

6.1.1. A Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020 e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal estabelecem que o cálculo das áreas computáveis dos imóveis deve levar em conta a população principal que irá fazer uso dele, conforme as seguintes regras:

- a) A Área Computável mínima resultará da multiplicação da População Principal do imóvel pelo Índice de Ocupação mínimo de 9m² (nove metros quadrados).
- b) A Área Computável máxima resultará da multiplicação da População Principal do imóvel pelo Índice de Ocupação máximo de 12m² (doze metros quadrados).
- c) A Área Construída mínima representará 110% do resultado da divisão da Área Computável mínima por 0,7 (zero vírgula sete).
- d) A Área Construída máxima representará 110% do resultado da divisão da Área Computável máxima por 0,7 (zero vírgula sete).
- e) A Área de Escritório mínima resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) pelo Índice de Ocupação de escritório mínimo de 7m² (sete metros quadrados).
- f) A Área de Escritório máxima resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) pelo Índice de Ocupação de escritório máximo de 9m² (nove metros quadrados).
- g) A Área de Apoio mínima resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) por 2m² (dois metros quadrados).
- h) A Área de Apoio máxima resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) por 3m² (três metros quadrados).

6.1.2. Nesse sentido, utilizando o total da população principal (tabela 04 acima), obtém-se os seguintes resultados:

Tabela 05: Índices de Ocupação

POPULAÇÃO PRINCIPAL TOTAL (Calculada na tabela anterior - aba 1.)			30
ÁREAS	Índice em m ²	METODOLOGIA DE CÁLCULO	RESULTADO em m ²
Área computável mínima	9	Índice: 9 m ² x População principal total	270
Área computável máxima	12	Índice: 12 m ² x População principal total	360
Área construída mínima		Área computável mínima/0,7 x 1,1	424,29
Área construída máxima		Área computável máxima/0,7 x 1,1	565,71
Área de escritório mínima	7	Índice: 7 m ² x População principal total	210
Área de escritório máxima	9	Índice: 9 m ² x População principal total	270
Área de apoio mínima	2	Índice: 2 m ² x População principal total	60
Área de apoio máxima	3	Índice: 3 m ² x População principal total	90

7. PLANEJAMENTO ESPACIAL - DA ÁREA ESTIMADA TOTAL

7.1. O Manual Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes estabelece que a área construída total de imóvel objeto de novo contrato de locação não deve ultrapassar a área construída máxima, calculada conforme Dimensionamento Preliminar. Existem, entretanto, três exceções:

- a) o limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas, aquelas que atendem a demandas específicas da unidade e não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação, tais como depósito de mercadorias apreendidas, arquivos e garagens;
- b) o contrato de locação se justificar financeiramente;
- c) houver indisponibilidade de imóveis da União para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos legais.

7.2. Para o planejamento espacial, o referido Manual recomenda que as informações do programa de necessidades sejam organizadas em lista de ambientes, caracterizadas por área estimada, quantidade de pessoas que comporta, classificação (escritório, apoio, técnica ou específica) e eventuais particularidades, tais como necessária proximidade com outro ambiente, restrições de acesso etc.

7.3. O referido Manual estabelece algumas recomendações para os diversos tipos de área:

- a) Áreas de escritório: poderão representar de 70% a 82% da área computável total;

- b) Áreas de trabalho individual: até 20 m² do total das áreas de escritório devem ser destinados ao escritório fechado para o trabalho individual e de uso exclusivo da chefia da unidade descentralizada;
- c) Áreas para trabalho coletivo: o dimensionamento da sala de reuniões deve considerar a área de 2,5 m² por lugar à mesa, incluída a circulação;
- d) Áreas de apoio: poderão representar de 18 a 30% da área computável total
- e) Áreas técnicas: devem corresponder a aproximadamente 30% das áreas úteis totais do edifício. Para cada posto de espera (cadeira individual, assento em longarina ou sofá), deve ser reservado um espaço de 1,5 m². O programa de necessidades poderá definir o número de vagas reservadas aos veículos oficiais.

7.4. Em consonância com os fundamentos aqui estabelecidos, para atendimento das necessidades da unidade demandante, estima-se as áreas descritas na tabela abaixo:

Tabela 06: Planejamento Espacial - Estimativa das Áreas

ESPAÇO	CATEGORIA	METRAGEM ESTIMADA em m ²	OBSERVAÇÕES
I- ÁREA INTERNA			
1. Ambientes de escritório			
1.1 Escritório 1	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 4
1.2 Escritório 2	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 4
1.3 Escritório 3	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.4 Escritório 4	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.5 Escritório 5	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.6 Escritório 6	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.7 Escritório 7	Área de escritório	15	Quantidade de pessoas: 5
1.8 Escritório 8	Área de escritório	15	
1.9 Escritório 9	Área de escritório	15	Quantidade de pessoas: Sala de Reuniões para pelo menos 10 pessoas
Subtotal		165	
2. Recepção	Área técnica	10	
Subtotal		10	
3. Banheiros			
3.1. Banheiro Feminino	Área de apoio	4	
3.2. Banheiro Masculino	Área de apoio	4	
3.3. Banheiro com acessibilidade	Área de apoio	5	Observando-se exigências relativas à acessibilidade.
Subtotal		13	
4. Cozinha com copa ou espaço para refeições	Área de apoio	15	
Subtotal		15	
5. Área de serviço	Área específica	6	
Subtotal		6	
6. Depósitos			
6.1 Depósito para equipamentos de combate a incêndios florestais e equipamentos apreendidos	Área específica	15	
6.2 Almoxarifado	Área de apoio	15	
Subtotal		30	
7. Alojamento	Área específica		
Subtotal			

METRAGEM INTERNA ESTIMADA		239	
II- ÁREA EXTERNA			
7. Garagem para veículos/embarcações oficiais	Área técnica	100	quantidade de veículos/embarcações: 10
8. Estacionamento e área externa	Área técnica	150	quantidade de veículos/embarcações: 15
METRAGEM EXTERNA ESTIMADA		250	
METRAGEM MÍNIMA TOTAL ESTIMADA		489	

8. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1. Os requisitos da contratação descrevem as particularidades necessárias à escolha do imóvel.

8.2. As especificações aqui tratadas constituem diretrizes para a contratação, requisitos mínimos que devem guiar a escolha do imóvel. Deve ser analisada, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas. Reputa-se possível, portanto, a negociação com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

8.3. Generalidades

8.3.1. O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado dos diversos serviços do imóvel, bem como realizar as adequações necessárias no *layout*, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura do ICMBio.

8.3.2. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação, preferencialmente pronto e em condições de operação no momento de entrega das chaves e após vistoria da equipe técnica do ICMBio.

8.4. Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Gerais

8.4.1. O imóvel deve ser construído em alvenaria, possuir teto com forro e ter pé direito nos locais de permanência prolongada de aproximadamente 2,70 a 3 metros, ou maior, se assim for exigido pela legislação local.

8.4.2. A estrutura do imóvel deve estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade.

8.4.3. As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças ou placas faltantes), devendo ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo de uso pela Autarquia.

8.4.4. As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade. Os vidros devem ser, preferencialmente, incolores e lisos a fim de aumentar a luminosidade nos ambientes.

8.4.5. O imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e na legislação vigente de acessibilidade pelas pessoas portadoras de necessidades especiais.

8.4.6. O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, coleta de lixo e esgoto ou fossa séptica adequada.

8.4.7. No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve ocupar um único pavimento ou pavimentos consecutivos.

8.4.8. O imóvel deverá apresentar instalações elétricas em perfeito estado de uso, assim como bocais de lâmpada, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos.

8.4.9. O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

8.4.10. O teto, piso e paredes do imóvel deverão ser revestidos com cores claras, pintura nova e de boa qualidade, exigindo-se ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas.

8.4.11. Os banheiros devem estar em bom estado, com espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto, saboneteiras e tampas dos vasos sanitários.

8.4.12. As pias, tanques e lavatórios podem ser com ou sem colunas, ou ainda apoiados em tampos de mármore ou granito.

8.4.13. As portas internas devem ser em madeira, ferro ou alumínio, todas com no mínimo uma folha de, no mínimo 0,80cm x 2,10m, exceto almojarifado, depósito e sanitários, que serão de, no mínimo, 0,70cm x 2,10m e sanitário para Portador de Necessidades Especiais (PNE), que deverá ter, no mínimo, 0,90cm x 2,10m (se houver). As maçanetas serão todas de alavanca (se houver).

8.4.14. Os banheiros também devem contar com janela de ventilação ou sistema de exaustão.

8.5. **Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Específicos**

8.5.1. **Localização do Imóvel**

- a) Devem ser priorizadas áreas de fácil acesso, próximas a pontos de transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros.
- b) O imóvel e as ruas de acesso a ele devem possibilitar o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte.
- c) As vias em torno do imóvel não devem ser sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente.

8.5.2. **Pisos**

- a) O piso das áreas operacionais deverá ser do tipo cerâmica ou madeira de boa qualidade, preferencialmente em cor clara.
- b) Os pisos deverão estar em perfeitas condições de utilização, adequados a cada ambiente e sua destinação.
- c) Os pisos não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou outro tipo de patologia.
- d) Os pisos externos e passeios podem ser em cimento áspero, ladrilhos, placas de concreto ou outro acabamento.

8.5.3. **Paredes**

- a) As paredes não poderão possuir imperfeições ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).
- b) As áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais resistentes à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tintas em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.
- c) Todos os painéis internos de tijolos cerâmicos deverão receber pintura lisas ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura (se houver).

8.5.4. **Forros**

- a) Os forros devem ser modulados e removíveis, em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, forro mineral ou material similar, e, caso necessário, devem ser pintados com tinta em cores claras, e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
- b) Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

8.5.5. **Acessibilidade**

8.5.5.1. O imóvel deve obedecer às disposições das Leis n.º 10.098/2000 e n.º 13.146/2015, do Decreto n.º 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que tratam da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

8.5.5.2. Nesse sentido, devem ser observadas as seguintes determinações:

- a) pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);
- b) 2% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas com deficiência, reservadas e sinalizadas perto do acesso e 5% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas idosas, reservadas e sinalizadas perto do acesso;
- c) rebaixamento de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível;
- d) calçadas sem barreiras nas proximidades da edificação;
- e) todos os pavimentos devem poder ser acessados por pessoa em cadeira de rodas - pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade;
- f) instalação de piso tátil direcional e de alerta;
- g) corredores com largura adequada e sem obstáculos;
- h) o edifício deverá dispor, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

8.6. **Aspectos Relacionados às Instalações Prediais**

8.6.1. **Instalações Elétricas e Eletrônicas**

8.6.1.1. As instalações elétricas devem estar em perfeito estado de uso e de acordo com normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e pelas repartições públicas locais competentes.

8.6.1.2. O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.

8.6.1.3. As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo, em alguns locais, serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC.

8.6.1.4. O projeto elétrico deve contemplar os seguintes itens:

- a) alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da subestação;
- b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- c) circuitos preparados para rede estabilizada, computadores, copiadoras e impressoras;
- d) disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5.410;
- e) circuitos de iluminação de emergência;
- f) circuitos para instalações dos aparelhos de ar-condicionado para cada sala de escritório;
- g) sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- h) sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/micromcomputadores, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força;

8.6.1.5. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR n.º 5.410, NBR ISO/CIE 8995-1, NBR NM 280, NBR n.º 7.288, suas atualizações e demais normas correlatas.

8.6.1.6. Os circuitos para tomadas de uso geral, tomadas de rede lógica e de iluminação deverão ser preferencialmente independentes entre si.

8.6.1.7. O imóvel também deve contar com instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados, conforme descrito nos itens abaixo:

- a) O projeto e a instalação do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas legais pertinentes (ABNT NBR), além das especificações exigidas pelo ICMBio; edifícios comerciais e data centers, além das especificações exigidas pela RFB.
- b) A instalação deverá contemplar um percentual adicional de 50% em relação à quantidade de estações de trabalho previstas para os postos de trabalho em escritório, descritos na **Tabela 06: Planejamento Espacial - Estimativa das Áreas**.
- c) O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, por meio de tomadas distribuídas, sendo que cada tomada contenha dois pontos (dados/voz ou dados/dados);
- d) A edificação deverá possuir infraestrutura (eletroduto independente com diâmetro mínimo de $\phi 1"$ e arame-guia galvanizado) interligando a caixa de entrada de telecomunicações com uma das salas destinadas ao uso de escritório, a fim de possibilitar a ligação da operadora de Internet, por meio de cabo de fibra ótica.

8.6.1.8. Cada ambiente coletivo deverá possuir interruptor independente para ligar e desligar sua iluminação. O prédio inteiro deverá, também, possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito.

8.6.1.9. No dimensionamento do sistema elétrico do ambiente deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%.

8.6.1.10. A carga para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira, bebedouro ou purificador de água e forno de microondas.

8.6.1.11. O proprietário do imóvel deverá fornecer uma cópia dos projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado aprovados, executados e em vigor nas instalações da edificação.

8.6.2. **Instalações Hidrossanitárias**

- a) As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a condição de utilização das louças, metais e válvulas.
- b) As instalações hidrossanitárias deverão guardar conformidade com a ABNT NBR 5626 e normas correlatas.
- c) A caixa d'água, que também deverá estar em perfeitas condições de uso, deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício. O reservatório de água deve contar com capacidade suficiente para

atendimento à sede por no mínimo 1 (um) dia.

d) O imóvel deve dispor de, no mínimo, 1 (uma) copa, equipada com pia, torneira, bem como 1 (uma) área de serviço com tanque e torneira.

e) Os banheiros devem contar com exaustão ou ventilação, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

f) O imóvel deve dispor de drenos embutidos na alvenaria para equipamentos de ar-condicionado, dependendo do sistema de climatização.

g) Caso a área de localização do imóvel seja desprovida de sistema de esgoto, faz-se necessário prever a construção de uma fossa séptica, que atenda as normas técnicas e ambientais.

8.6.3. Sistema de Refrigeração

a) O imóvel deve comportar a instalação de aparelhos de ar-condicionado que serão instalados pelo ICMBio nos locais necessários, devendo apresentar a estrutura preparatória para a instalação (pré-instalação).

8.7. Requisitos Ambientais

a) O imóvel deverá possibilitar a instalação de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e contar com janelas a fim de aumentar a luminosidade do ambiente.

b) Caso possível, as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadoras ou com sensores, ou, ainda, possuírem arejadores.

c) Os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo.

d) Os sistemas e equipamentos instalados devem prezar pelo uso racional de água e energia elétrica.

8.8. Requisitos Finais

a) O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, bem como do Corpo de Bombeiros;

b) O imóvel deverá possuir escritura pública registrada no cartório de imóveis, bem como apresentar o respectivo "Habite-se" emitido pela Prefeitura, até a data do recebimento das chaves.

c) Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender a legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas.

d) O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 30 dias, conforme características previstas no presente Programa de Necessidades.

e) O locador também deverá realizar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91.

(assinado eletronicamente)

RAIANE DE MELO VIANA

Chefe do Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal

(assinado eletronicamente)

DEBORAH JANE LIMA DE CASTRO

Chefe do Parque Nacional do Descobrimento

(assinado eletronicamente)

RONALDO FREITAS OLIVEIRA

Chefe da Unidade ICMBio Vinculada a RESEX Corumbau

Prado, na data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **Deborah Jane Lima De Castro, Chefe**, em 13/06/2025, às 17:08, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ronaldo Freitas Oliveira, Chefe**, em 13/06/2025, às 18:05, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RAIANE DE MELO VIANA, Chefe**, em 13/06/2025, às 18:27, 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 **021588870** e o código CRC **CDB7F407**.



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

Estudo Técnico Preliminar

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Processo nº 02125.000838/2023-17.

1.2. Este tópico é reservado para o texto gerado automaticamente pelo Portal de Compras do Governo Federal, no módulo para cadastramento do ETP digital.

2. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. O presente estudo tem como objetivo analisar a viabilidade de locação de um imóvel para instalação da sede administrativa compartilhada das seguintes unidades de conservação: Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal, Parque Nacional do Descobrimento e Reserva Extrativista Marinha do Corumbau, localizadas no município de Prado, estado da Bahia. Além disso, este documento também fornecerá as informações necessárias para subsidiar a elaboração dos atos convocatórios do chamamento público e demais procedimentos licitatórios, conforme for o caso.

3. LEGISLAÇÃO SOBRE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

3.1. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) digital está registrado no Portal de Compras do Governo Federal e no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio).

3.2. Os Estudos Técnicos Preliminares têm por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento de uma demanda a ser contratada, 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 administrativos do processo licitatório, bem como compor Termo de Referência, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração.

3.3. De acordo com o artigo 6º da Instrução Normativa SEGES 58, de 08 de agosto de 2022 (artigo 6º), o ETP deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental da contratação.

3.4. A nova Lei de Licitações (14.133/2021, de 01 de abril de 2021) estabelece algumas definições:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

"XX - **estudo técnico preliminar**: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;" (grifo nosso)

"Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o [inciso VII do caput do art. 12 desta Lei](#), sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em **estudo técnico preliminar** que caracterize o interesse público envolvido; (grifo nosso)

...

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

§ 2º **O estudo técnico preliminar** deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas." (grifo nosso)

3.5. Aspectos legais sobre a locação de imóveis no âmbito da Administração Pública

3.5.1. No âmbito da Administração Pública Federal, a locação de imóveis é disciplinada por um conjunto de normas jurídicas, tais como:

- a) Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022;
- b) Portaria Conjunta n.º 38/2020, de 31 de julho de 2020, que estabelece prazos para a atualização cadastral das informações referentes a ocupação dos imóveis de uso especial utilizados pela União, no Sistema de Gerenciamento do Patrimônio Imobiliário de uso especial da União - SPIUNet;
- c) Portaria Conjunta n.º 28, de 24 de março de 2021, que altera a Portaria Conjunta n.º 38/2020;
- d) Portaria Interministerial n.º 323/2020, que dispõe sobre procedimentos para adaptações de acessibilidade nos imóveis de uso público dos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta e para divulgação da situação de acessibilidade das edificações públicas federais;
- e) Portaria n.º 19.385/2020, de 14 de agosto de 2020, que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia. Apesar do âmbito de aplicação desta portaria ser restrito aos órgãos do Ministério da Economia, aplicar-se-á por analogia;
- f) Lei n.º 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- g) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos;
- h) Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, que estabelece limites e instâncias de governança para a contratação de bens e serviços e para a realização de gastos com diárias e passagens no âmbito do Poder Executivo federal;
- i) Instrução Normativa SPU nº 2, de 2 de maio de 2017, que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.
- j) Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal;

3.5.2. **Dentre as normas acima citadas, destaca-se a Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, publicada pelo Ministério da Economia.** Vejamos alguns trechos transcritos abaixo:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 2º A formalização do contrato de locação de imóveis de que trata esta Instrução Normativa fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica do Ministro de Estado da Economia, nos termos da Portaria nº 179, de 22 de abril de 2019, ou outra a que vier a substituí-la.

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se:

- a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;
- b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e
- c) 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.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a) custos de desmobilização;
- b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
- d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

§ 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou o que vier a substituí-lo.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

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.

4. ATRIBUIÇÕES INSTITUCIONAIS DO ICMBIO

4.1. O Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) é uma autarquia federal, criada em 28 de agosto de 2007, pela Lei nº 11.516, vinculada ao Ministério do Meio Ambiente e integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama). Cabe ao ICMBio executar as ações do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), instituído pela Lei nº 9.985/2000, podendo propor, implantar, gerir, proteger, fiscalizar e monitorar

as unidades de conservação (UCs) instituídas pela União. Além de fomentar e executar programas de pesquisa, proteção, preservação e conservação da biodiversidade e exercer o poder de polícia ambiental para a proteção das Unidades de Conservação (UCs) federais.

4.2. O ICMBio é responsável pela gestão de cerca de 78,9 milhões de hectares terrestres (aproximadamente 9,1% do território brasileiro) e 92,5 milhões de hectares marinhos (distribuídos nas faixas de mar territorial, zona contínua e zona econômica exclusiva), compreendendo 334 unidades de conservação federais – UCs, distribuídas em todos os biomas brasileiros.

4.3. O Instituto também é responsável por executar as ações do Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, instituído pela Lei nº 9.985/2000, com as atribuições de propor, implantar, gerir, proteger, fiscalizar e monitorar as UCs instituídas pela União. Cabe ainda ao ICMBio fomentar e executar programas de pesquisa, proteção, preservação e conservação da biodiversidade e exercer o poder de polícia ambiental para a proteção das UCs.

4.4. As unidades de conservação federais são áreas naturais objeto de conservação, que possuem recursos ambientais com características naturais relevantes, as quais têm a função de assegurar a representatividade de amostras significativas e ecologicamente viáveis das diferentes populações, habitat e ecossistemas do território nacional e das águas jurisdicionais, preservando o patrimônio biológico existente. Elas ainda asseguram às populações tradicionais o uso sustentável dos recursos naturais e propiciam às comunidades vizinhas o desenvolvimento de atividades econômicas sustentáveis.

4.5. De acordo com a Portaria ICMBio Nº 1270/2022, de 29 de dezembro de 2022, que aprovou o Regimento Interno do ICMBio, compete às Coordenações de Apoio à Gestão - COAGRs, no âmbito de sua circunscrição, em consonância com a Divisão Regional do Brasil, atuar como estruturas administrativas descentralizadas vinculadas às Gerências Regionais, no âmbito do Instituto Chico Mendes, de forma regionalizada; prestar apoio administrativo às unidades de conservação; realizar a instrução de processos de aquisições de bens ou serviços por licitação, mediante adesão a ata de registro de preços, dispensa ou inexigibilidade de licitação; bem como realizar a instrução procedimental, fiscalizar e gerir os contratos.

4.6. No caso da região Nordeste, a circunscrição abrange um conjunto de 79 unidades de conservação federais, vinculadas à Gerência Regional 2 - Nordeste, localizadas nos estados da Bahia, Sergipe, Alagoas, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte, Ceará, Piauí e Maranhão.

5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

5.1. O **Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal** foi criado pelo Decreto nº 242, de 29 de novembro de 1961, teve seu nome alterado pelo Decreto nº 3.421, de 20 de abril de 2000, localiza-se no extremo sul da Bahia, município de Porto Seguro e possui uma área de 22.240,67 hectares.

Decreto nº 242/1961

Art. 1º Fica criado no Estado da Bahia, abrangendo terras do Município de Pôrto Seguro, o Parque Nacional do Monte Pascoal (P.N.M.P.), subordinado ao Serviço Florestal do Ministério da Agricultura.

Art. 2º O Parque, ora criado, terá a área aproximada de 22.500 hectares e a seguinte linha divisória: A Leste - pela linha Costeira do Atlântico; ao Norte - margem direita do rio Caraiva, desde sua foz, até a confluência com o rio Cemitério seguindo por este e sua margem direita até à altura aproximada do meridiano 39º25', onde encontra um formador, a margem direita do mesmo rio Cemitério; a Oeste - por esse formador, no rumo aproximado sudoeste, logo depois Sul, até suas nascentes, nas proximidades, do Monte Pascoal e a noroeste deste, ao Sul - pela margem esquerda do rio Corumbau, até sua foz, no Oceano Atlântico.

Decreto nº 3.421/2000

Art. 1º O Parque Nacional do Monte Pascoal, instituído pelo [Decreto nº 242, de 29 de novembro de 1961](#), passa a denominar-se Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal.

5.2. O **Parque Nacional do Descobrimento** foi criado pelo Decreto de 20 de abril de 1999, inicialmente com uma área de 21.129 hectares. Posteriormente, no Decreto de 05 de junho de 2012, o parque foi ampliado para uma área total de 22.673,97 hectares.

Art. 1º O Parque Nacional do Descobrimento, criado pelo [Decreto de 20 de abril de 1999](#), localizado no Município de Prado, Estado da Bahia, com área inicial de vinte e um mil, cento e vinte e nove hectares, passa a reger-se por este Decreto, mantidos os efeitos jurídicos decorrentes do seu ato de criação.

5.3. A **Reserva Extrativista Marinha do Corumbau** foi criada através do decreto presidencial s/n, de 21 de setembro de 2000, abrange os municípios de Prado e Porto Seguro e tem aproximadamente 90.000 hectares.

Art. 1º Fica criada a Reserva Extrativista Marinha do Corumbau, localizada nos Municípios de Porto Seguro e Prado, Estado da Bahia, compreendendo o cinturão pesqueiro entre a Ponta do Espelho, Praia de Coruípe e a Barra do Rio das Ostras. Praia de Cumuruxatiba, incluindo a faixa marinha de oito milhas náuticas paralela à Costa do Descobrimento, com uma área aproximada de 895 Km² (oitocentos e noventa e cinco quilômetros quadrados) de águas territoriais brasileiras, tendo por base as cartas topográficas planimétricas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Folhas MI-2316 e MI-2356, 1978, com o seguinte memorial descritivo: partindo do Ponto I, de coordenadas geográficas aproximadas 16º43'20.41"S e 39º07'11.95" Wgr., localizado sobre a Linha do Preamar Médio (LPM), na Ponta Espelho, Praia de Curuípe, Município de Porto Seguro: daí, segue por uma reta, de azimute de 90º00'0000." e uma distância aproximada de 14.816,00 metros, até o ponto 2, de coordenadas geográficas aproximadas 16º43'20,53"S e 38º58'51,60" Wrg., localizado no Oceano Atlântico em águas territoriais brasileiras: daí, segue por distância aproximada de 59.515,89 metros, em direção ao sul, por uma linha equidistante 8 Mn (oito milhas náuticas) da linha da costa, até Ponto 3, de coordenadas geográficas aproximadas 17º13'28.96"S e 39º04'28.58" Wgr, localizado no Oceano Atlântico, em águas territoriais brasileiras; daí, segue por uma reta, de azimute 270º00'00.00" e uma distância aproximada de 14.856.53 metros, até o Ponto 4, de coordenadas aproximadas 17º13'29.00"S e 39º12'51.63" Wgr, localizado na desembocadura do Rio das Ostras, em sua margem direita, sobre a Linha do Preamar Médio (LPM); daí, segue, acompanhando a Linha do Preamar Médio (LPM), em direção ao norte, por uma distância aproximada de 65.434.90 metros, até o Ponto I, inicial desta descritiva.

Art. 2º A Reserva Extrativista Marinha do Corumbau tem por objetivo garantir a exploração auto-sustentável e a conservação dos recursos naturais renováveis tradicionalmente utilizados pela população extrativista da área.

5.4. A Portaria ICMBio nº 713, de 13 de agosto de 2018, define os municípios onde estão localizadas as sedes das unidades descentralizadas do ICMBio, bem como os municípios que abrangem os territórios dessas unidades. Na tabela abaixo consta esses municípios, no que se refere às unidades de conservação contempladas neste Estudo.

Tabela 01: ANEXO I - Listagem das sedes e dos municípios de abrangência das unidades de conservação contempladas neste Estudo

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - UC	MUNICÍPIO SEDE/ UF	MUNICÍPIOS ABRANGIDOS PELA UC
PARNA do Monte Pascoal	Prado/ BA	Porto Seguro/ BA
PARNA Descobrimento	Prado/ BA	Prado/ BA
RESEX Marinha do Corumbau	Prado/ BA	Porto Seguro/ BA, Prado/ BA

5.5. Os Parques Nacionais do Monte Pascoal e do Descobrimento são pertencentes ao Grupo de Proteção Integral, e a RESEX do Corumbau, ao Grupo de Uso Sustentável. Essas três áreas protegidas são Unidades de Conservação Federais geridas pelo ICMBio - Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade, autarquia Federal do Poder Executivo vinculado ao Ministério do Meio Ambiente.

5.6. Atualmente as três unidades compartilham a mesma sede, localizada no município de Prado, na Bahia. O atual imóvel foi alugado há mais de 20 anos, onde inicialmente previa-se atender apenas o PARNA do Descobrimento. Posteriormente, foi agregada a RESEX Corumbau, e em 2019, o PARNA Monte Pascoal.

5.7. Em decorrência da autorização de contratação de mais ATAS (Agentes Temporários Ambientais), e outros processos seletivos e recrutamento em andamento, as três Unidades precisarão acomodar pelo menos mais oito colaboradores em suas equipes. Diante da possível chegada desses novos profissionais, será necessário alugar um imóvel com dimensões maiores do que o atual, a fim de atender os requisitos previstos na legislação pertinente e proporcionar um ambiente de trabalho adequado para todos.

5.8. A sede ainda serve de guarda de equipamentos, veículos oficiais e demais patrimônios públicos em posse das três unidades. Além disso, é necessária a guarda de materiais apreendidos, os quais vêm aumentando a cada ano. Atualmente, a sede não abriga todos os veículos e embarcações utilizados por estas três Unidades.

5.9. Cumpre destacar que o imóvel atualmente locado para a sede de escritório do ICMBio em Prado, Bahia, apresenta uma estrutura física em condições precárias, conforme registrado no Relatório 4 (SEI nº 020973400), o qual está disponível no Processo SEI 02125.000344/2025-02. Ressaltamos que, conforme apontado neste relatório, há um risco iminente de incêndio e desabamento das estruturas do imóvel. Diante dessa situação, a sede foi fechada para garantir a segurança dos servidores, colaboradores e usuários externos. Contudo, todo o patrimônio e documentos pertencente às três unidades permanecerão na sede atual, até que uma nova solução de guarda e acomodação seja concretizada.

5.10. Além disso, há uma urgente necessidade na prospecção e concretização no aluguel de uma nova sede para as unidades, em face da situação crítica demonstrada na Informação Técnica 4 (SEI nº 021115259). A presença de territórios indígenas no Extremo Sul da Bahia apresenta um histórico de conflitos devido às disputas territoriais, em especial a região mais concentrada entre os municípios de Prado, Itamaraju e Porto Seguro. Nesse ambiente de disputas territoriais e crescente violência, as atividades de gestão e operacionais das unidades localizadas nessa região são diretamente impactadas, gerando uma sensação de insegurança e incerteza entre os servidores e demais colaboradores. Os servidores e funcionários se sentem desconfortáveis e inseguros para o desenvolvimento de suas atividades e tem as suas agendas de trabalho impactadas, ou até suspensas como consequência direta desses acontecimentos.

5.11. Na referida informação (SEI nº 021115259) foram apresentadas diversas solicitações, entre elas: "Máxima priorização na resolução do aluguel da nova sede administrativa das 3 Unidades;". Portanto, é imprescindível que o ICMBio providencie uma nova sede administrativa para essas unidades, a fim de reduzir a exposição dos servidores a riscos e a possibilidade de danos ao patrimônio público.

6. ÁREA REQUISITANTE

Tabela 02: Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
PARNA do Monte Pascoal	RAIANE DE MELO VIANA
PARNA Descobrimento	DEBORAH JANE LIMA DE CASTRO
RESEX Marinha do Corumbau	RONALDO FREITAS OLIVEIRA

7. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. Os requisitos da contratação foram elaborados em consonância com as disposições da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022; da Portaria Conjunta n.º 38/2020; da Portaria Interministerial n.º 323/2010; e do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional.

7.2. Com relação do Dimensionamento Preliminar do imóvel, foram considerados os critérios previstos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, que estabelece um cálculo de estimativas referentes a áreas e à população principal para subsidiar a ocupação de imóveis.

7.3. Os principais requisitos da contratação foram descritos por do Programa de Necessidades (SEI 021588870), elaborado pela(s) unidade(s) demandante(s).

7.4. População Principal

7.4.1. A população principal corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada).

7.4.2. Esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, é computado a partir dos índices de ocupação estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal.

7.4.3. Assim, para o cálculo da população principal do imóvel, a quantidade de postos de trabalho integrais será apurada de forma absoluta; já a quantidade total de postos de trabalho reduzidos será contabilizada multiplicada por 50%. A operação pode ser esquematizada da seguinte maneira: população principal = 100% dos postos de trabalho integral + 50% dos postos de trabalho reduzidos.

7.4.4. Conforme Programa de Necessidades indicado na tabela acima, o quantitativo de pessoas que ocuparão o imóvel a ser locado está disposto na tabela abaixo:

Tabela 03: Demonstrativo dos cargos/funções das pessoas que ocuparão o imóvel a ser locado

Categoria funcional (cargo/função)	Quantidade de pessoas
Servidores do quadro efetivo	12
Agentes Temporários Ambientais	17 (*)
Terceirizados (Limpeza/Serviços gerais)	1
Terceirizados (Apoio administrativo)	4
Bolsistas/Estagiários	2
Consultores	0

Outros	2
TOTAL	38
OBSERVAÇÃO (*)	Na quantidade de 17 Agentes Temporários Ambientais está computado 4 pessoas que atuam na área de vigilância patrimonial, de modo que para fins de cálculo da população principal, esse quantitativo (de 4 pessoas) será considerado como um único posto.

7.4.5. Considerando os preceitos acima estabelecidos, para o imóvel em questão é possível definir a população principal da seguinte maneira:

Tabela 04: Demonstrativo da população principal que ocupará o imóvel

Força de Trabalho	Tipo de posto de trabalho	(A)	(B)	(C=A x B)
		Quantidade de postos de trabalho	Cômputo dos postos de trabalho na população principal	Cálculo da população principal
Servidores e terceirizados com carga horária diária média igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva	Posto de Trabalho Integral	25	100%	25
Servidores, brigadistas, bolsistas e estagiários com carga horária diária média inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho compartilhada	Posto de Trabalho Reduzido	10	50%	5
TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS NA POPULAÇÃO PRINCIPAL		35		
POPULAÇÃO PRINCIPAL TOTAL				30

7.5. Da Área Estimada com Base na População Principal Atual

7.5.1. A Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020 e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal estabelecem regras para o cálculo das áreas computáveis dos imóveis, o qual deve levar em conta a população principal que irá fazer uso dele (Tabela 04 acima).

7.5.2. Nesse sentido, o Programa de Necessidades obteve os seguintes resultados:

Tabela 05: Índices de Ocupação, calculada com base na população principal total

POPULAÇÃO PRINCIPAL TOTAL (Calculada na tabela anterior)			30
ÁREAS	Índice em m²	METODOLOGIA DE CÁLCULO	RESULTADO em m²
Área computável mínima	9	Índice: 9 m² x População principal total	270
Área computável máxima	12	Índice: 12 m² x População principal total	360
Área construída mínima		Área computável mínima/0,7 x 1,1	424,29
Área construída máxima		Área computável máxima/0,7 x 1,1	565,71
Área de escritório mínima	7	Índice: 7 m² x População principal total	210
Área de escritório máxima	9	Índice: 9 m² x População principal total	270
Área de apoio mínima	2	Índice: 2 m² x População principal total	60
Área de apoio máxima	3	Índice: 3 m² x População principal total	90

7.6. Da Área Estimada Total

7.7. Para o planejamento espacial, o Manual recomenda que as informações do programa de necessidades sejam organizadas em lista de ambientes, caracterizadas por área estimada, quantidade de pessoas que comporta, classificação (escritório, apoio, técnica ou específica) e eventuais particularidades. O Programa de Necessidades estimou as áreas descritas na tabela abaixo:

Tabela 06: Planejamento Espacial - Estimativa das Áreas

ESPAÇO	CATEGORIA	METRAGEM ESTIMADA em m²	OBSERVAÇÕES
I- ÁREA INTERNA			
1. Ambientes de escritório			
1.1 Escritório 1	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 4
1.2 Escritório 2	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 4
1.3 Escritório 3	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.4 Escritório 4	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.5 Escritório 5	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.6 Escritório 6	Área de escritório	20	Quantidade de pessoas: 5
1.7 Escritório 7	Área de escritório	15	Quantidade de pessoas: 5
1.8 Escritório 8	Área de escritório	15	
1.9 Escritório 9	Área de escritório	15	Quantidade de pessoas: Sala de Reuniões para pelo menos 10 pessoas
Subtotal		165	

2. Recepção	Área técnica	10	
	Subtotal	10	
3. Banheiros			
3.1. Banheiro Feminino	Área de apoio	4	
3.2. Banheiro Masculino	Área de apoio	4	
3.3. Banheiro com acessibilidade	Área de apoio	5	Observando-se exigências relativas à acessibilidade.
	Subtotal	13	
4. Cozinha com copa ou espaço para refeições	Área de apoio	15	
	Subtotal	15	
5. Área de serviço	Área específica	6	
	Subtotal	6	
6. Depósitos			
6.1 Depósito para equipamentos de combate a incêndios florestais e equipamentos apreendidos	Área específica	15	
6.2 Almoxarifado	Área de apoio	15	
	Subtotal	30	
7. Alojamento	Área específica		
	Subtotal		
METRAGEM INTERNA ESTIMADA		239	
II- ÁREA EXTERNA			
7. Garagem para veículos/embarcações oficiais	Área técnica	100	quantidade de veículos/embarcações: 10
8. Estacionamento e área externa	Área técnica	150	quantidade de veículos/embarcações: 15
METRAGEM EXTERNA ESTIMADA		250	
METRAGEM MÍNIMA TOTAL ESTIMADA		489	

- 7.8. Demais requisitos da contratação estão pormenorizados no item 8 do Programa de Necessidades. Estes requisitos detalham os seguintes aspectos:
- 7.8.1. Aspectos arquitetônicos e construtivos gerais;
- 7.8.2. Aspectos construtivos específicos;
- localização do imóvel;
 - pisos;
 - paredes;
 - forros;
 - acessibilidade;
- 7.8.3. Aspectos Relacionados às Instalações Prediais;
- Instalações Elétricas e Eletrônicas
 - Instalações Hidrossanitárias
 - Sistema de Refrigeração
 - Requisitos Ambientais
- 7.9. Por fim, o imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, bem como do Corpo de Bombeiros. Como também, todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender a legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas.
- 7.10. O imóvel deverá possuir escritura pública registrada no cartório de imóveis, bem como apresentar o respectivo “Habite-se” emitido pela Prefeitura, até a data do recebimento das chaves.
- 7.11. O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 30 dias, conforme características previstas no Programa de Necessidades. O locador também deverá realizar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91.

8. LEVANTAMENTO DO MERCADO

8.1. De acordo com a IN 103/2022, os órgãos deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis, além de comprovar a inexistência de outros imóveis da União. Vejamos os trechos abaixo transcritos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

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.

8.2. Conforme dados do Censo 2022 publicados no site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (link <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/prado.html>), o município de Prado/BA possui os seguintes indicadores sócioeconômicos:

- a) População residente: 35.003 pessoas;
- b) Área territorial: 1.692.100 km²;
- c) Densidade demográfica: 20,69 hab/km²;
- d) PIB per capita: R\$ 22.139,06.

8.3. Segundo panorama publicado pelo IBGE (link <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/prado/panorama>), em 2021, o PIB per capita era de R\$ 22.139,06. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 52 de 417 entre os municípios do estado e na 2928 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2023 era de 87,27%, o que o colocava na posição 324 de 417 entre os municípios do estado e na 2614 de 5570. Em 2023, o total de receitas realizadas foi de R\$ 169.880.060,21 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 170.367.021,4 (x1000). Isso deixa o município nas posições 73 e 67 de 417 entre os municípios do estado e na 1050 e 986 de 5570 entre todos os municípios.

8.4. Considerando os indicadores e demais informações acima demonstradas, é possível afirmar que se trata-se de um município de pequeno porte.

8.5. Complementando e antecedendo o chamamento público, a unidade demandante fez um levantamento preliminar junto ao mercado local, ocasião em que foram obtidas algumas propostas de locação de imóveis, conforme demonstrado no tópico 10 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

8.6. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS DA UNIÃO

8.6.1. De acordo com a IN 103/2022, o órgão deverá comprovar a inexistência de imóveis públicos vagos, bem como comprovar a inviabilidade de compartilhamento do imóvel com outros órgãos federais. Senão vejamos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

8.6.2. Visando atender as duas exigências previstas no artigo 5º da IN 103/2022, foram obtidos e juntados aos autos, os documentos comprobatórios descritos na tabela abaixo:

Tabela 07: Documentos comprobatórios sobre a existência de imóveis da União, para fins de cessão ou compartilhamento

Descrição do documento	Número do documento SEI
Declaração emitida pela SPU, comprovando a inexistência de imóveis da União com as características compatíveis com o objeto da contratação	021152380
Documento emitido pela chefia da unidade demandante, atestando a inviabilidade de compartilhamento de imóvel da União entre os órgãos federais	021122174

8.6.3. Diante do exposto, é possível concluir que foram atendidas as exigências previstas nos incisos I e II do art. 5º da Instrução Normativa n.º 103/2022, relacionadas com a comprovação da inexistência de imóveis da União, quer seja para fins de cessão ao ICMBio ou compartilhamento com outros órgãos federais.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A área estimada a ser contratada e os requisitos arquitetônicos, construtivos, ambientais encontram-se detalhados neste ETP, ambos pressupostos 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.

9.2. A IN 103/2022 estabelece os modelos de locação de imóveis e exige que o órgão justifique a escolha de um dos modelos, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração. Senão vejamos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

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.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o **caput** deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no **caput**, desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos desta Instrução Normativa.

§ 3º Os modelos de que tratam os incisos II e III do **caput** poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Administração.

Art. 4º Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do **caput** do art. 3º, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração.

9.3. O contrato de locação na forma *built to suit* difere da locação convencional por ampliar a aplicação da autonomia da vontade, excluindo os pressupostos de vulnerabilidade do locatário que são estabelecidos na locação comum, sobretudo por possibilitar a vedação à renovação do contrato e a cobrança dos aluguéis vincendos, o que na locação convencional não é permitido. A expressão *in verbis built to suit* significa “construído para servir”, possuindo uma natureza peculiar, pois muito se diferencia dos contratos de locação tradicionais. A locação por encomenda é mais abrangente e se estende aos casos do locador ou terceiro investem, tanto para construir quanto para adaptar ou adquirir o prédio a ser utilizado pelo locatário, de acordo com suas necessidades. Por esse motivo, esses contratos são feitos por locação de longo prazo, para justificar o valor investido pelo locador ou terceiro, sendo muito comum que também esteja presente junto ao contrato uma securitizadora de recebíveis.

9.4. Considerando que o Programa de Necessidade indica a necessidade de um imóvel de pequeno porte, com área interna menor que 900 m², não se vislumbra que seja viável a Locação com facilities ou a Locação built to suit - BTS, por diversos motivos, entre eles:

a) **Flexibilidade:** Com a locação tradicional, há mais flexibilidade em termos de espaço físico e serviços acessórios. Você pode escolher serviços específicos de acordo com suas necessidades e alterá-los conforme necessário ao longo do tempo. Em um contrato de BTS, as condições são geralmente mais fixas, pois o imóvel é construído ou reformado de acordo com as especificações do locatário antes da locação.

b) **Custo inicial menor:** Com a locação tradicional, geralmente não é necessário fazer um grande investimento inicial para adquirir ou construir um imóvel, considerando que o ICMBio não possui orçamento suficiente para um investimento inicial.

c) **Menos risco:** Alugar um espaço existente em vez de construir ou reformar um imóvel reduz o risco associado ao desenvolvimento imobiliário. Projetos de construção podem enfrentar atrasos, custos imprevistos e outros desafios.

d) **Tempo de ocupação mais rápido:** Com a locação tradicional, você pode ocupar o espaço mais rapidamente, pois não precisa esperar pela construção ou reforma do imóvel.

e) **Menos responsabilidades:** Em uma locação tradicional, o locador geralmente é responsável pela manutenção do prédio e pelas despesas associadas. Em um contrato de BTS, o locatário pode ter mais responsabilidades em termos de manutenção e operação do imóvel, dependendo dos termos do contrato.

9.5. O município de Prado/BA é de pequeno porte e possui baixa oferta de imóveis no mercado que atendam às necessidades do ICMBio. Em razão desse cenário e das vantagens descritas acima, será adotado o modelo de locação TRADICIONAL, nos moldes usualmente contratados.

9.6. Outrossim, deve ser considerada a possibilidade de um imóvel não atender a todos os critérios e requisitos presentes no Programa de Necessidades elaborado pela unidade demandante. Sendo assim, admite-se uma eventual adaptação do imóvel por parte do locatário, antes da entrega das chaves.

9.7. A IN SEGES/ME n.º 103/2022 estabelece os regimes de execução e alguns prazos para a vigência contratual dos contratos de locação, conforme transcrito no trecho abaixo:

Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º Na hipótese do inciso III do **caput**, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

9.8. Considerando que será adotado o modelo de Locação tradicional, será escolhido um regime de prestação de serviços sem investimentos, com prazo de vigência de 05 (cinco) anos.

9.9. É válido destacar, que os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

9.10. A nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. Conforme consta no artigo 74, inciso V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

9.11. Na Nova Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

9.12. É raro, em geral, um único imóvel que atenda às necessidades da Administração, o que seria, sim, caso de inviabilidade de competição, e por conseguinte, uma contratação respaldada na modalidade inexigibilidade de licitação. Por outro lado, muitas vezes, uma pluralidade de imóveis atende aos requisitos definidos pelo poder público, de modo que nesta hipótese a legislação prever a necessidade de realização de uma licitação

9.13. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "*deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários*", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

9.14. Da leitura desses dispositivos, extrai-se conclusão no sentido de que quando a Administração adota o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação. A solução será, necessariamente, a realização de processo licitatório, assegurando a obtenção da melhor contratação.

9.15. Por outro lado, mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. Daí a necessidade de se diferenciarem os contratos privados praticados pela Administração dos contratos administrativos propriamente ditos. Exemplo dessa situação é justamente a locação de imóveis em que o poder público é o locatário. Esse tipo de ajuste, conquanto regido por algumas regras de Direito Público, sofre maior influência de normas do Direito Privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei do Inquilinato.

9.16. **Descrição da necessidade contratação de serviço de assessoria técnica**

9.16.1. De acordo com a IN 103/2022, o órgão deverá fazer constar no ETP a descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica. Senão vejamos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - ...

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

9.16.2. Considerando que se trata de um imóvel de pequeno porte e baixo custo; considerando que foi escolhida um modelo de locação tradicional, com requisitos de contratação de baixa complexidade; e considerando que a equipe do Núcleo de Licitações da COAGR2 já concretizou outras locações semelhantes; entende-se que não há a necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

9.17. **Da solução proposta**

9.18. A Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103/2022 também estabelece as hipóteses em que cabe dispensa do Chamamento Público ou a realização de procedimento licitatório, quais sejam:

Art. 18. O estudo de leilante, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

Art. 21. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 20, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos da Instrução Normativa nº 73, de 30 de setembro de 2022; ou

II - maior retorno econômico, nos termos da Instrução Normativa nº 96, de 23 de dezembro de 2022.

9.18.1. No caso concreto deste Estudo, considerando que não há informações acerca da existência de um imóvel singular a ser locado pela Administração; e considerando ainda que não há conhecimento sobre a oferta de vários imóveis no mercado, que atendam às necessidades do ICMBio; recomenda-se a realização de um chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas neste ETP. Sendo assim, espera-se encontrar alternativas de locação tradicional, nos moldes usualmente contratados.

10. **ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

10.1. Conforme demonstrado neste ETP, o presente estudo tem como objetivo analisar a viabilidade de locação de um imóvel para atender as necessidades da(s) unidade(s) de conservação descrita(s) no tópico 5 deste ETP.

10.2. A IN 103/2022 estabelece alguns parâmetros para a estimativa da área mínima e do custo de ocupação total. Vejamos abaixo a transcrição de alguns trechos:

IN SEGES/ME Nº 103/2022:

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

c) 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.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a) custos de desmobilização;
- b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
- d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

10.2.1. O quantitativo da população está demonstrado na tabela 04 e as áreas estimadas (interna e externa) estão demonstradas na tabela 6.

10.2.2. Em relação à estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, é válido destacar o seguinte:

- a) Entende-se por custo de desmobilização, os gastos com desmontagem de móveis e equipamentos, bem como os gastos com o transporte de bens móveis.
- b) E entende-se por custo de restituição, as despesas que visam restituir o imóvel as mesmas condições em que o imóvel foi entregue pelo seu proprietário, tais como: emassamento e pintura das paredes, reparo nas instalações hidráulicas e elétricas (se for o caso), substituição de louças sanitárias danificadas, dentre outras.

10.2.3. No caso em questão, não haverá custo de desmobilização, visto que a execução dos serviços será realizada com mão de obra própria do ICMBio (agentes temporários, terceirizados e servidores), conforme informou a unidade demandante, por meio do Despacho Interlocutório (SEI nº 18106059).

10.2.4. Quanto ao custo de adaptação, considerando que os requisitos estabelecidos pelo ICMBio são tradicionais, por enquanto, não há informações suficientes para subsidiar a avaliação desses custos, podendo ser calculados após a escolha do imóvel a ser alugado. Desta forma, o cálculo abrange os custos abaixo descritos:

Tabela 08: Estimativa do custo de ocupação total

Descrição do custo	Descrição das despesas	Valor em R\$
Custo de desmobilização	Desmontagem de móveis e equipamentos	-
	Despesas com transporte de bens móveis	-
	Transferência de 06 aparelhos de ar condicionado para imóvel novo	3.000,00
Custo de restituição do imóvel	Emassamento e pintura das paredes	7.000,00
	Reparo nas instalações hidráulicas e elétricas	5.000,00
	Substituição de louças sanitárias danificadas	4.000,00
Custo	Custo mensal da locação multiplicado pela quantidade de meses que abrange todo o período da contratação (60 meses)	Ainda não definido
Custo de adaptação	-	-
Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar		Ainda não definido

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Embora tenha sido realizada uma pesquisa de preços em caráter preliminar (SEI 020984026), o valor estimado da contratação será obtido por meio de um chamamento público, que visa a prospecção do mercado imobiliário na cidade de Prado, no estado da Bahia, com vistas à futura locação do imóvel em questão.

11.2. Em relação à avaliação técnica de imóveis, 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 das seguintes maneiras:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

- I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;
- II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;
- III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e
- IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e
- V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

11.3. 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.

11.4. A equipe de Planejamento da contratação deverá manter contato com a Coordenação de Projetos, Obras e Serviços de Engenharia e Arquitetura (COPEA) do ICMBio, visando verificar a possibilidade da referida Coordenação realizar o laudo de avaliação imobiliária, referente ao imóvel que será objeto da contratação.

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise, pois as características da contratação ensejam que a locação do imóvel deve ser executada de maneira unificada.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1. No âmbito da COAGR-2, os contratos abaixo relacionados guardam relação ou afinidade com o objeto da contratação pretendida, quais sejam:

- a) Contrato n.º 01/2024, celebrado com a empresa A1 Serviços e Organização de Eventos Ltda, cujo objeto é a prestação de serviços de limpeza, asseio e conservação para o estado da Bahia;
- b) Contrato n.º 08/2013, formalizado junto com a COELBA para a prestação de serviço público de fornecimento para energia elétrica das unidades descentralizadas do estado da Bahia;
- c) Contrato n.º 14/2022, firmado com a Plansul - Planejamento de Consultoria Ltda tendo como objeto a prestação de serviço de apoio e motorista;
- d) Contrato n.º 11/2012, com a EMBASA para o fornecimento de água e coleta de esgoto a fim de atender as unidades descentralizadas do estado da Bahia.

14. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

14.1. Em que pese a solicitação do serviço ter sido realizada no ano de 2023, desde então a contratação encontra-se registrada nos Planos Anuais de Contratação.

14.2. A demanda encontra-se alinhada com o PCA - Plano Anual de Contratações (ano 2025), publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, conforme dados descritos abaixo:

- I - ID do PCA no PNCP: 08829974000194-0-000004/2025
- II - Data de publicação no PNCP: 10/05/2024
- III - Id do item no PCA: 23
- IV - Identificador da Futura Contratação: 443034-3/2025
- V - Link: <https://pncp.gov.br/app/pca/08829974000194/2025/4>

14.3. Na perspectiva dos processos gerenciais e de suporte, cabe ao ICMBio ampliar e modernizar a infraestrutura das suas Unidades de Conservação, conforme previsto no Planejamento Estratégico do Instituto, estabelecido pela Portaria ICMBio nº 1.164, de 1º de abril de 2025, que instituiu a nova Política de Gestão Estratégica do ICMBio, para o período 2025-2027. Vejamos alguns trechos transcritos da referida Portaria:

Art. 4º São resultados e objetivos estratégicos almejados pelo ICMBio em seu Planejamento Estratégico para o período 2025-2027:

...

IV - objetivos estratégicos na perspectiva dos processos gerenciais e de suporte:

a) ampliar e modernizar a infraestrutura nas Unidades de Conservação;

14.4. Diante do exposto, restou demonstrado o alinhamento da contratação com o PCA e com o planejamento institucional do ICMBio.

15. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

15.1. Pretende-se prover as unidade de conservação de instalações físicas e infraestrutura adequadas ao desempenho de suas atividades administrativas e finalísticas, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre, digno, acessível e agradável.

15.2. Em termos de economicidade, recomenda-se a adoção do critério de escolha binômio preço e qualidade, estabelecendo o julgamento pelo menor preço global para a contratação, sob a estrita obediência às condições fixadas no instrumento convocatório e anexos.

15.3. Nesse sentido, 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.

16. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

16.1. Representantes designados pelo ICMBio deverão realizar avaliação preliminar do imóvel a locado, visando verificar a conformidade das instalações físicas. Após a avaliação preliminar, deve ser analisada a possibilidade de acionar serviços de engenharia já contratados pelo ICMBio, visando realizar uma avaliação técnica e estrutural do imóvel escolhido, ou, ainda, realizar tal avaliação por intermédio de servidor ou empregado público, apto a realizá-la.

17. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

17.1. O princípio do desenvolvimento nacional sustentável está previsto na nova Lei de Licitações (14.133/2021), em seus artigos 5º e 11:

"Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do [Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 \(Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro\)](#).

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

(...)

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável."

17.2. A Administração Pública deve seguir diretrizes previstas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (7ª edição, de outubro de 2024), publicada pela AGU e acessível no link <<https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis-2024.pdf/view>>

- 17.3. A Contratada deverá contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, de acordo com o art. 225 da Constituição Federal/88, e em conformidade com os artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.
- 17.4. Em observância aos dispositivos legais acima mencionados, o Programa de Necessidades (SEI 021536495) contempla os requisitos ambientais, no item 8.7, conforme transcrito abaixo:
- a) O imóvel deverá possibilitar a instalação de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e contar com janelas a fim de aumentar a luminosidade do ambiente.
 - b) Caso possível, as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadoras ou com sensores, ou, ainda, possuírem arejadores.
 - c) Os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo.
 - d) Os sistemas e equipamentos instalados devem prezar pelo uso racional de água e energia elétrica.

18. **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

- 18.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.
- 18.2. Justificativa da Viabilidade: nos termos da legislação em vigor e considerando os argumentos expostos no presente estudo preliminar, a equipe de planejamento declara que a contratação pretendida é viável.

19. **RESPONSÁVEIS**

- 19.1. Os dados contemplados na tabela abaixo estão em conformidade com as regras de preenchimento do ETP Digital, estabelecidas pelo sistema Compras.gov.br.

Tabela 10: Responsáveis pela contratação

Nome	Cargo/função
Joseilson de Assis Costa	Analista Administrativo
Bruno Ribeiro Piana	Analista Ambiental
Raiane de Melo Viana	Analista Ambiental
Deborah Jane Lima de Castro	Analista Ambiental
Ronaldo Freitas Oliveira	Analista Ambiental

20. **ANEXOS**

- 20.1. Integram este Estudo Técnico Preliminar, para todos fins e efeitos, o anexo:
- a) Anexo I - Programa de Necessidades (SEI 021536495).

(assinado eletronicamente)
JOSEILSON DE ASSIS COSTA
Coordenação de Apoio Gerencial - COAGR2/GR2 - Nordeste
Chefe de Divisão

(assinado eletronicamente)
RAIANE DE MELO VIANA
Chefe do Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal

(assinado eletronicamente)
DEBORAH JANE LIMA DE CASTRO
Chefe do Parque Nacional do Descobrimento

(assinado eletronicamente)
RONALDO FREITAS OLIVEIRA
Chefe da RESEX Corumbau

Ante todo o exposto, **aprovo** na totalidade este Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Equipe de Planejamento, com vistas à locação de um imóvel para instalação de uma sede administrativa do PARNA e Histórico do Monte Pascoal, PARNA do Descobrimento e RESEX Marinha do Corumbau, unidades de conservação localizadas no município de Prado, no estado da Bahia.

(assinado eletronicamente)
CARLOS FELIPE DE ANDRADE ABIRACHED
Gerente Regional 2 - Nordeste
Portaria de Pessoal GM/MMA nº 321, de 3 de abril de 2025



Documento assinado eletronicamente por **Joseilson de Assis Costa, Chefe de Divisão**, em 17/06/2025, às 14:46, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Felipe de Andrade Abirached, Gerente Regional**, em 17/06/2025, às 19:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RAIANE DE MELO VIANA, Chefe**, em 18/06/2025, às 09:15, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Deborah Jane Lima De Castro, Chefe**, em 18/06/2025, às 09:22, 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 **021595699** e o código CRC **0D7C0CA4**.
