



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

Relatório Nº 34/2025 - COAGR-2/GR-2/GABIN/ICMBio

1. INTRODUÇÃO

1.1. Trata-se do julgamento do Chamamento Público 01/2025, com vistas à locação de um imóvel para instalação de um escritório de uso compartilhado entre o Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal, o Parque Nacional do Descobrimento e a Reserva Extrativista Marinha do Corumbau, unidades de conservação sediadas no município de Prado-BA e vinculadas à Gerência Regional Nordeste.

1.2. No âmbito da Administração Pública Federal, a locação de imóveis é disciplinada pela **Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, publicada pelo Ministério da Economia.**

2. DA SESSÃO DE ABERTURA DOS ENVELOPES/RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS

2.1. No dia 09 de julho de 2025, no município de Prado-BA, foi realizada a sessão presencial de abertura dos envelopes contendo as propostas de locação apresentadas pelos participantes do certame. A sessão foi coordenada a distância pela COAGR2, por meio de vídeoconferência realizada na plataforma Microsoft Teams, conforme descrito na Ata da 1ª Reunião (SEI [021714953](#)). Na ocasião foram abertos três envelopes devidamente lacrados, contendo as propostas descritas na tabela abaixo:

Tabela 01: Listagem das propostas apresentadas no chamamento público

Identificação da proposta	Documento SEI nº	Nome do proprietário do imóvel	Valor mensal da proposta (em R\$)
Proposta 1	021716627	José Azevedo de Jesus	10.000,00
Proposta 2	021716637	José Marcos Vieira Santos	9.000,00
Proposta 3	021716656	Michelle Paula Gontijo Cunha e outros	8.000,00

3. ANÁLISE DAS PROPOSTAS, VISTÓRIAS E DILIGÊNCIAS REALIZADAS

3.1. A Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103/2022, estabelece alguns procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública federal. Vejamos alguns trechos:

"Art. 11. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação."

"Art. 14. Compete ao órgão ou à entidade responsável pelo chamamento público:

I - receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição; e

II - avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração."

3.2. Destacamos alguns procedimentos previstos no Edital do Chamamento Público (SEI [021595967](#)), conforme trechos abaixo transcritos:

"6.8. As propostas serão analisadas por uma comissão composta por representantes designados pelo ICMBio, observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário."

"6.9. Nas análises das propostas ofertadas, a comissão poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas."

3.3. Em observância aos dispositivos acima transcritos e visando subsidiar o julgamento e seleção das propostas, foram realizados os seguintes procedimentos:

- a) análise preliminar das propostas apresentadas;
- b) análise dos documentos de habilitação;
- c) vistorias nos imóveis ofertados;
- d) diligências complementares.

3.4. A análise dos documentos de habilitação abrangeu os seguintes documentos obtidos em nome dos proprietários dos imóveis ofertados:

- a) Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- b) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- c) Nada consta no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;
- d) Certidão negativa com a Receita Municipal;
- e) Certidão negativa com a Receita Estadual.

3.5. O resultado da análise dos documentos de habilitação está sintetizado na Lista de Verificação acostada aos autos do processo (SEI [021757114](#));

3.6. No que se refere às vistorias realizadas nos 03 imóveis ofertados, foi verificado um conjunto de requisitos obrigatórios e facultativos (desejáveis) previstos no edital e seus anexos. Na tabela abaixo estão descritos os requisitos relativos à dimensão do imóvel:

Tabela 02: Requisitos relativos às dimensões dos imóveis, avaliados durante as vistorias realizadas

Requisito	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Metragem total condizente com a estimada (mínimo de 489 m ²);	600 m ²	490 m ²	1290 m ²
Metragem da área interna condizente com a estimada (mínimo de 239 m ²);	289 m ²	202 m ²	245 m ²
Metragem da área externa condizente com a estimada (mínimo de 250 m ²);	311 m ²	288 m ²	1045 m ²

3.7. Além dos itens mencionados acima, estão demonstrados no formulário Anexo V (SEI [021753243](#)) os demais requisitos avaliados durante as vistorias realizadas nos imóveis ofertados.

3.8. É importante esclarecer, que alguns itens contemplados no Programa de Necessidades (SEI [021588870](#)) não são requisitos obrigatórios, ou seja, são requisitos desejáveis (facultativos) que podem ser cumpridos posteriormente, após a assinatura do contrato, conforme previsto no item 5.3.14. do Termo de Referência. Dentre os requisitos passíveis de cumprimento posterior, podemos exemplificar: os requisitos de

acessibilidade (sanitário para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida); cabeamento estruturado para computadores; equipamentos de detecção e combate a incêndios; instalação de luminárias e lâmpadas de alta eficiência; dentre outros.

3.9. Nos itens abaixo, estão descritos individualmente os resultados de cada imóvel ofertado:

3.9.1. **Proposta 01 - Imóvel em nome de José Azevedo de Jesus:**

- a) Do ponto de vista formal, os documentos que integram a proposta apresentada atendem a todos os requisitos previstos no edital;
- b) A análise dos documentos de habilitação indica que o proponente atendeu a todos os requisitos de regularidade (jurídica, fiscal, social e trabalhista) previstos no item 7.1. do Termo de Referência, conforme se verifica na Lista de Verificação acostada aos autos do processo (SEI [021757114](#));
- c) Após vistoria realizada no imóvel, constatou-se que a edificação atendeu aos requisitos obrigatórios previstos no Programa de Necessidades (SEI [021588870](#)) e no Termo de Referência (SEI [021595849](#)).

3.9.2. **Proposta 02 - Imóvel em nome de José Marcos Vieira Santos:**

- a) O proponente não assinou a proposta, descumprindo o item 6.6. do edital;
- b) O proponente não apresentou a escritura do imóvel, descumprindo o item 6.3, alínea "d" do edital;
- c) O proponente não apresentou o seu documento de identificação (RG) e CPF, descumprindo o item 6.3, alínea "a" do edital;
- d) A não apresentação do documento de identificação (RG) contendo a data de nascimento, impossibilitou a obtenção da certidão negativa junto ao site da Receita Federal, visto que durante a emissão, é obrigatório informar a data de nascimento. Sendo assim, o proponente não atendeu a todos os requisitos de habilitação, em especial, o requisito de regularidade fiscal junto à Receita Federal (item 7.1, alínea "c" do Termo de Referência);
- e) Após vistoria realizada, constatou-se que a edificação em questão não atendeu aos requisitos mínimos relacionados com a dimensão do imóvel, requisitos estes que estão previstos no Programa de Necessidades (SEI [021588870](#)) e no Termo de Referência (SEI [021595849](#)). Conforme se verifica no formulário Anexo V (SEI [021753243](#)) e na tabela 02 acima, o imóvel ofertado apresenta uma área interna (202 m²) menor que a mínima exigida (239 m²).

3.9.3. **Proposta 03 - Imóvel em nome de Michelle Paula Gontijo Cunha e outros:**

- a) O proponente apresentou uma escritura emitida pelo cartório de Notas do município de Formigas-MG, sem o devido registro no cartório de registro de imóveis do município de Prado-BA, descumprindo assim o item 6.3, alínea "d" do edital. Vejamos a transcrição desse item do edital:

"6.3. A proposta deverá ser entregue, acompanhada dos seguintes documentos:

...

- d) Escritura do imóvel, registrada no cartório de registro de imóveis. **Não serão aceitas escrituras registradas em cartório de títulos e documentos, sem o devido registro no cartório de registro de imóveis, correspondente à comarca de jurisdição do imóvel;**" (grifo nosso)

- b) Após vistoria realizada, formalizada por meio do formulário Anexo V (SEI [021753243](#)) e do Relatório Fotográfico (SEI [021753198](#)), constatou-se que a edificação em questão não atendeu aos requisitos mínimos previstos no Programa de Necessidades e no Termo de Referência, apresentando as seguintes inconformidades:

- I - sinais de possível infiltração nos banheiros das suítes; rodapés com sinais de infiltração e descolando; pontos da varanda com presença de cupins (itens 2.8. e 4.14. do formulário Anexo V - SEI [021753243](#));
- II - alguns trechos com rodapés descolando devido às infiltrações; cerâmicas quebradas na entrada (item 3.5. do formulário Anexo V - SEI [021753243](#));
- III - paredes com sinais de infiltração (item 3.7. do formulário Anexo V - SEI [021753243](#));

3.9.3.1. É importante ressaltar que esses requisitos (não atendidos pelo imóvel ofertado na proposta 03) estão previstos no Programa de Necessidades (SEI [021588870](#)), documento este que é parte integrante (anexo I) do Termo de Referência (SEI [021595849](#)). Vejamos a transcrição de tais requisitos:

item 2.8. do Anexo 1 - quadro dos requisitos do imóvel:

"As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras."

Item 8.4.2. e 8.4.10. do Programa de Necessidades

"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."

"8.4.10. 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."

Item 8.5.3. do Programa de Necessidades

"a) As paredes não poderão possuir imperfeições ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras)."

4. DO IMÓVEL SELECIONADO

4.1. Conforme consta no artigo 14 da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103/2022, compete ao órgão público avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

4.2. O item 6 do Termo de Referência estabelece alguns critérios de seleção do imóvel, senão vejamos:

...

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.

4.3. Considerando os critérios de seleção previstos no Edital, bem como os requisitos estabelecidos no Termo de Referência e seus anexos; e considerando as razões demonstradas no tópico 2 deste Relatório; **foi selecionada a proposta apresentada em nome do Sr. José Azevedo de Jesus, CPF ***.294.955-**, no valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).** Não foram selecionadas as propostas 02 e 03, respectivamente em nome de José Marcos Vieira Santos e Michelle Paula Gontijo Cunha e outros, por não terem apresentado escritura registrada no cartório de registro de imóveis, além de não terem atendido aos requisitos mínimos e obrigatórios previstos no Programa de Necessidades e no Termo de Referência.

5. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

5.1. A Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103/2022 prevê a possibilidade de contratação direta, na hipótese de ser selecionada uma única proposta. Senão vejamos:

Art. 18. O estudo de leilite, 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.

5.2. Vejamos alguns trechos contemplados nos itens 7.1. a 7.4. do Edital de Chamamento Público:

"7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel (na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022), custeado pelo ICMBio, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. **Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender às necessidades do ICMBio, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;**

7.3. Caso se identifique 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 à realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito."

6. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1. A Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei 14133/2021), possibilita que a Administração Pública realize uma negociação com o primeiro colocado, visando a obtenção de condições mais vantajosas. Vejamos os trechos abaixo transcritos:

Art. 61. Definido o resultado do julgamento, a Administração poderá negociar condições mais vantajosas com o primeiro colocado.

...

§ 2º A negociação será conduzida por agente de contratação ou comissão de contratação, na forma de regulamento, e, depois de concluída, terá seu resultado divulgado a todos os licitantes e anexado aos autos do processo licitatório.

6.2. Considerando os dispositivos acima transcritos; e considerando a seleção de uma única proposta, sugerimos a adoção dos seguintes procedimentos complementares:

a) Publicação do resultado do chamamento público, no Diário Oficial da União e no sítio eletrônico do ICMBio;

b) Comunicação do resultado via Ofício, de forma individual para cada proponente participante do certame. No caso dos signatários das propostas não selecionadas, deverá ser concedido um prazo recursal de 03 dias úteis. No caso da proposta selecionada, além da comunicação do resultado, o proponente deverá ser formalmente consultado sobre o seu interesse em negociar o valor ofertado;

c) Uma vez encerrada a fase recursal, sem alterações no resultado do certame, deverão ser adotadas as providências complementares, visando a formalização da contratação direta. Antecedendo à contratação, deverá ser solicitada a elaboração de um laudo de avaliação do imóvel (por parte da COPEA/ICMBio), bem como uma manifestação jurídica por parte da Procuradoria do ICMBio.

Cabedelo-PB, na data da assinatura

(assinado eletronicamente)

JOSEILSON DE ASSIS COSTA

Analista Administrativo

Coordenação de Apoio à Gestão Regional 2 - Nordeste

(assinado eletronicamente)

BRUNO RIBEIRO PIANA

Analista Ambiental

Coordenação de Apoio à Gestão Regional 2 - Nordeste

RONALDO FREITAS OLIVEIRA

Chefe da Reserva Extrativista Marinha do Corumbau



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Ribeiro Piana, Coordenador(a)**, em 18/07/2025, às 13:05, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Joseilson de Assis Costa, Analista Administrativo**, em 18/07/2025, às 16:31, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ronaldo Freitas Oliveira, Chefe**, em 20/07/2025, às 19:06, 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 **021763918** e o código CRC **1BE283E4**.