



**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. Prospecção do mercado imobiliário no município de Curaçá, no estado da Bahia, com vistas à futura locação tradicional de imóvel destinado à instalação da Base Avançada de Curaçá/BA, vinculada ao Núcleo de Gestão Integrada ICMBio Juazeiro, mediante coleta de propostas de imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência e seus anexos.

**2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO**

2.1. A presente contratação tem por objetivo viabilizar a instalação da Base Avançada de Curaçá/BA, com a finalidade de apoiar as atividades desenvolvidas no âmbito do Refúgio de Vida Silvestre da Ararinha Azul e da Área de Proteção Ambiental da Ararinha Azul, unidades de conservação integrantes do Núcleo de Gestão Integrada do ICMBio Juazeiro, unidade esta que é vinculada à Gerência Regional 2 - Nordeste.

2.2. A necessidade decorre da criação da referida Base Avançada, prevista em normativos internos do ICMBio, bem como da inadequação do imóvel atualmente utilizado, o qual não possui estrutura física suficiente para atender às demandas operacionais, administrativas e logísticas da unidade.

2.3. A locação de imóvel revela-se a solução mais vantajosa, considerando a rapidez na disponibilização da infraestrutura necessária, a flexibilidade contratual e a economicidade em comparação à construção ou aquisição de imóvel próprio.

2.4. Além do mais, a contratação permitirá melhores condições de trabalho às equipes, adequado armazenamento de equipamentos, atendimento ao público e suporte às ações de fiscalização, monitoramento e conservação ambiental.

**3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS**

3.1. As especificações técnicas do imóvel encontram-se detalhadas no Estudo

Técnico Preliminar, incluindo:

- 3.1.1. Área mínima estimada total de aproximadamente 652,20 m<sup>2</sup>, compreendendo áreas internas e externas;
  - 3.1.2. Ambientes administrativos, salas de trabalho, sala de reuniões, recepção, cozinha, banheiros, alojamentos, depósitos e áreas de apoio;
  - 3.1.3. Área externa com garagem, estacionamento e espaço para contêineres;
  - 3.1.4. Infraestrutura elétrica, hidráulica, sanitária e de dados compatível com as necessidades institucionais;
  - 3.1.5. Atendimento às normas de acessibilidade, segurança e condições de salubridade.
- 3.2. O imóvel deverá atender aos requisitos construtivos, arquitetônicos e funcionais descritos no Estudo Técnico Preliminar, inclusive quanto à localização, em áreas com fácil acesso no município de Curaçá/BA.

#### **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. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados no Estudo Técnico Preliminar (Anexo I) deste Termo de Referência.
- 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 se encontre apenas um imóvel em condições de atender às unidades do ICMBio, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.
- 5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender às unidades do ICMBio, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à 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 do Estudo Técnico Preliminar, anexo deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, 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 Estudo Técnico Preliminar e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta baixa, mapa ou croqui de localização do terreno, planta baixa ou croqui da edificação 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:

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. Comprovante de nada consta no CEIS (Cadastro de Empresa Inidôneas e Suspesas - Portal da Transparência);

7.1.6. Nada consta no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Locador.

7.1.8. Certidão emitida pela Prefeitura Municipal que comprove a inexistência de débitos relativos ao imóvel objeto da locação.

7.2. 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.

7.2.1. 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.

7.3. 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**

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.

8.2. O ICMBio pretende entrar no imóvel no prazo de 40 (quarenta) dias ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar, além daqueles exigidos pela legislação específica.

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

8.4. 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.

8.5. 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.

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

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

## **9. DISPOSIÇÕES FINAIS**

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Estudo Técnico Preliminar - Anexo I deste Termo de Referência.

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

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

*(assinado eletronicamente)*

**DAMIÃO VALDENOR DE OLIVEIRA**

Chefe da BAV Avançada de Curaçá-NGI Juazeiro

(assinado eletronicamente)

**CLAUDIA BUENO DE CAMPOS**

Chefe do NGI ICMBio Juazeiro

(assinado eletronicamente)

**JOSEILSON DE ASSIS COSTA**

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

## 10. **APROVAÇÃO**

10.1. Aprovo na totalidade este Termo de Referência elaborado pela Equipe de Planejamento, com vistas à locação de imóvel destinado à instalação da Base Avançada de Curaçá/BA, vinculada ao Núcleo de Gestão Integrada ICMBio Juazeiro, com o objetivo de apoiar as atividades desenvolvidas no âmbito do Refúgio de Vida Silvestre da Ararinha Azul e da Área de Proteção Ambiental da Ararinha Azul.

(assinado eletronicamente)

**CARLOS FELIPE DE ANDRADE ABIRACHED**

Gerente Regional 2 - Nordeste

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

### **Anexos:**

I - Estudo Técnico Preliminar

II - Programa de Necessidades 3



Documento assinado eletronicamente por **Joseilson de Assis Costa, Chefe de Divisão**, em 24/04/2026, às 12:15, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Felipe de Andrade Abirached, Gerente Regional**, em 24/04/2026, às 15:07, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Claudia Bueno de Campos, Chefe**, em 24/04/2026, às 16:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Damião Valdenor de Oliveira, Chefe**, em 24/04/2026, às 17:19, 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 **023308696** e o código CRC **21ECF4F2**.

---