

Estudo Técnico Preliminar 29/2023

1. Informações Básicas

Número do processo: 03641.000745/2023-16

2. Descrição da necessidade

A Agência do IBGE em Toledo/PR se encontra instalada em imóvel no Largo Chico Mendes, nº 138 – 2º pavimento – salas 08 à 13 – Bairro Jardim La Salle, mediante contrato 40/2018, celebrado no processo 0021097.00000895/2018-24, com vigência original de 36 meses, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos de 12 meses. Em virtude do vencimento do 2º Termo de Aditamento em 09/09/2023, foi realizada pesquisa de mercado e considerando o reajuste proposto pelo proprietário, provou-se mais vantajosa a mudança de endereço.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Agência do IBGE em Toledo/PR	Marcelo Berwanger

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel deve dispor de área útil mínima de 120m², sendo destes, ao menos 70m² para instalação de estações de trabalho, somados a, pelo menos, 50m² distribuídos entre banheiros, refeitório, área para armazenamento de materiais e equipamentos, além de ambiente para realização de reuniões e treinamentos. Também deverá comportar no mínimo 04 (quatro) vagas de garagem para a guarda das viaturas oficiais.

Fácil acesso a informantes, em área atendida pelo transporte público; Acessibilidade para pessoas com necessidades especiais; Segurança patrimonial; Água e esgoto canalizados; Atendimento pela rede de energia elétrica; Atendimento pelas redes telefonia e internet.

5. Levantamento de Mercado

Foi realizada consulta eletrônica à Secretaria de Patrimônio da União, através do SISREI, sobre a disponibilidade de imóvel para cessão, que retornou negativa. Foi realizada consulta à prefeitura municipal com a mesma finalidade, através do OFÍCIO Nº 1/2023/AG.TOLEDO/PR/IBGE, com retorno negativo. Historicamente, o governo do estado do Paraná nunca respondeu aos ofícios de consulta de imóveis para cessão. Também foi realizada consulta ao INSS através do OFÍCIO Nº 15/2022/UE/TOLEDO/PR/IBGE, sobre a possibilidade de compartilhamento de espaços, nos termos da PORTARIA Nº 5.168, DE 14 DE MAIO DE 2021, com resposta negativa.

IMÓVEL	ÁREA TOTAL	ALUGUEL	ENCARGOS MENSAIS	ENCARGOS ANUAIS	TOTAL ANUAL
R. Alm. Barroso, 2874, Centro – Imobiliária Giaretta	138m²	R\$ 4.600,00	R\$ 600,00	R\$ 0,00	R\$ 62.400,00
R. Dom Pedro II, 2355 – Centro – Maximiza Imobiliária	400m²	R\$ 4.000,00	R\$ 500,00	R\$ 0,00	R\$ 54.000,00
R. Barão do Rio Branco, 2067, Centro – Imobiliária Giaretta	119m²	R\$ 4.000,00	R\$ 450,00	R\$ 0,00	R\$ 53.400,00
R. Piratini, 2190, Centro – Janaina Barduco Servantes de Lima	253m²	R\$ 3.090,00	R\$ 0,00	R\$ 1.025,45	R\$ 38.105,45

Para realização da planilha acima, foram consideradas as informações fornecidas pela chefe da agência no relatório de anúncios apresentado, nas planilhas de pesquisa de mercado e proposta de locação.

No caso do imóvel da R. Alm. Barroso, 2874, e da R. Barão do Rio Branco, 2067, foram considerados encargos mensais o aluguel de 04 e 03 vagas de garagem respectivamente, com valor unitário mensal estimado de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais). Já naquele localizado na R. Dom Pedro II, 2355, foram consideradas as taxas de IPTU e coleta de lixo. No caso daquele localizado na Rua Piratini, 2190, foram considerados encargos anuais o IPTU e a taxa municipal de coleta de lixo.

6. Descrição da solução como um todo

Locação de 1 (um) imóvel, em conformidade com a IN SEGES/ME 103/2022, combinada com a IN/DE/CRM 03/2022, nos termos da Lei 14.133/2021, para a instalação da Agência do IBGE no Município de Toledo/PR.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de 1 imóvel, na modalidade tradicional, pelo período de 60 meses, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos de 12 meses, mediante comprovação anual da vantajosidade econômica para a Administração, respeitando o limite máximo de 10 anos, nos termos do Art. 9, § 1º da Portaria SEGES/ME 103/2022.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor estimado para o período de 60 (sessenta) meses: R\$ 190.527,25 (cento e noventa mil, quinhentos e vinte e sete reais e vinte e cinco centavos), resultantes de um aluguel mensal de R\$ 3.090,00 (três mil e noventa reais) somados ao IPTU anual estimado em R\$ 1.025,45 (mil e vinte e cinco reais e quarenta e cinco centavos). Considerou-se para a presente estimativa, o valor do único imóvel cujas características atendem às necessidades da agência no mercado local.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Por se tratar de locação de imóvel, não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Mudança de endereço dos serviços de fornecimento de energia, água e esgoto e link internet; mudança de endereço dos equipamentos de vigilância eletrônica, contratação de serviço de frete de mudança e realização das obras de reparos no imóvel a ser devolvido.

O custo total estimado é de R\$ 11.940,00 (onze mil, novecentos e quarenta reais), sendo R\$ 6.750,00 (seis mil, setecentos e cinquenta reais), referentes à pintura do imóvel a ser devolvido; R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), referentes a reparos no teto de gesso; R\$ 1.890,00 (mil, oitocentos e noventa reais), referentes ao deslocamento dos aparelhos de ar condicionado; e R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), referentes ao frete de mudança.

Estima-se que, com a redução de aproximadamente R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) nos custos mensais, o investimento será recuperado em até 5 (cinco) meses.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

As despesas decorrentes da contratação, correrão à conta da Classificação Funcional Programática 04.122.0032.2000.0001, Elemento de Despesa: 3390.36-15, Locação de Imóvel de Pessoa Física, Fonte 1444, Plano Interno INFRA, conforme previsto no Sigestão, em substituição ao contrato executado no PGC 2022, item 381, previsto no PCA 2023, conforme:

Id PCA no PNCP: 33787094000140-0-000020/2023

Data de publicação no PNCP: 19/05/2023

Id do Item no PCA: 80/2023

Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

Identificador da Futura Contratação: 114623-48/2023

Valor Total Estimado: R\$ R\$ 185.400,00 (cento e oitenta e cinco mil e quatrocentos reais), resultantes de um aluguel mensal de R\$ 3.090,00 (três mil e noventa reais)

Data desejada: 15/11/2023

12. Resultados Pretendidos

Locação de um imóvel em localização de fácil acesso por transporte público, que garanta a segurança dos equipamentos de TIC e viaturas do IBGE, com o tamanho adequado à realização das atividades da agência, atendendo aos critérios legais de acessibilidade para pessoas com necessidades especiais, apresentando melhor custo-benefício para a Administração.

O investimento de R\$ 11.940,00 (onze mil, novecentos e quarenta reais), será coberto em um período de 5 (cinco) meses, considerando a economia mensal de aproximadamente R\$ 2.600,00.

13. Providências a serem Adotadas

Abertura de chamamento público;

Instrução de processo administrativo;

Realização de processo licitatório, na modalidade adequada, nos termos da Lei 14.133/2021;

Celebração de contrato;

Contratação de serviço de frete de mudança;

Contratação de obras de reparos no imóvel a ser devolvido;

Mudança de endereço dos serviços essenciais: água e coleta de esgoto, energia elétrica, link de internet e vigilância eletrônica;

Devolução das chaves do imóvel antigo.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A presente contratação não implica impactos ambientais.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

O imóvel da Rua Piratini, 2190, Centro, foi identificado pela agência do IBGE em Toledo/PR, como a única opção viável, por ser o único com área ideal e o número de vagas de garagem necessário para desempenho das atividades. O valor total anual da contratação, de R\$ 37.080,00 (trinta e sete mil e oitenta reais), está abaixo da média do mercado local. O imóvel atende à legislação federal sobre acessibilidade e conta com vagas de garagem para as viaturas regulares da instituição. Há de se considerar também, o fato de estar localizado em área central, próxima a serviços públicos e privados, com fácil acesso por transporte público e particular, além das rodovias que dão acesso aos municípios adjacentes, onde a agência também realiza pesquisas, resultando em otimização do gasto de combustível.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MARCELO BERWANGER

Chefe da Agência do IBGE em Toledo/PR

FELIPE BURLAMAQUI

Assistente Técnico



Assinou eletronicamente em 08/11/2023 às 14:16:34.

YANA EVELISE TAVARES SCHENATTO

Gerente de Recursos Materiais

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - SISREI Declaração de Indisponibilidade (2).pdf (51.93 KB)
- Anexo II - OFNO_AG._TOLEDO_PR_2023_0001assinado.pdf (385.83 KB)
- Anexo III - ofício prefeitura (2).pdf (489.65 KB)
- Anexo IV - OFNO_AG._TOLEDO_PR_2023_0002assinado.pdf (386.21 KB)
- Anexo V - SEI_12886677_Oficio_SEI_446 (1).pdf (64.79 KB)