

Estudo Técnico Preliminar 15/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 03633.000310/2024-51

2. Descrição da necessidade

A agência do IBGE em Macaé/RJ faz parte da estrutura organizacional da Superintendência Estadual do IBGE no Rio de Janeiro e o atual contrato de locação de imóvel para a agência encontra-se expirado.

Considerando a importância estratégica da agência e a necessidade do IBGE em desempenhar suas atribuições finalísticas na região, surge a necessidade de obtenção (por locação, cessão ou compartilhamento) de espaço físico para a instalação da agência, uma vez que o IBGE não dispõe de imóvel próprio no município de Macaé/RJ.

A agência está atualmente instalada em um imóvel locado localizado na Avenida Manuel Guilherme Taboada, nº 68, casa, centro, Macaé/RJ, porém, no últimos meses o imóvel foi furtado 3 vezes.

Assim, para preservar a segurança dos servidores e do patrimônio do IBGE, torna-se necessária a mudança de imóvel.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Agência do IBGE em Macaé/RJ	Rhanderson Luiz Soares Gomes

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel deve estar bem localizado, em uma região de fácil acesso pelos servidores, informantes e usuários, com disponibilidade de meios de transporte público. Deve apresentar bom estado de conservação para não exigir adaptações vultosas para o bom funcionamento da agência. Deve dispor de água e esgoto encanados, energia elétrica, estrutura de telefonia digital e estrutura lógica para funcionamento de equipamentos em rede, como computadores e servidores de rede, garagem para 2 (dois) veículos oficiais, pelo menos 1 (um) banheiro e um espaço de copa/cozinha para que os servidores façam suas refeições.

O imóvel também deve dispor de uma área de escritório de 7 a 9 m² por servidor, de acordo com as definições contidas na Portaria Conjunta nº 38/2020 da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão

e Governo Digital do Ministério da Economia e Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercado do Ministério da Economia e no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

O imóvel pretendido deve atender as determinações do Ministério do Trabalho e do Corpo de Bombeiros e também dispor de acessibilidade aos portadores de necessidades especiais, observando a NBR 9050 – ABNT e conforme a previsão na Lei 10.098/2000.

Caso não seja possível cessão e compartilhamento de espaço, será feito um contrato de locação de imóvel após pesquisa no mercado imobiliário local. Nesse caso, o locador deverá estar apto a prestar o serviço objeto e apresentar toda a documentação solicitada pelo IBGE, arcar com as condições contratuais pactuadas e prestar todas as informações necessárias à fiscalização contratual.

Em caso de locação de imóvel, o contrato terá vigência inicial de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado, por meio de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos, na forma do artigo 51 da Lei nº 8.245/1991 e comprovada a vantajosidade econômica para o IBGE.

5. Levantamento de Mercado

De acordo com o art. 3º da IN DE/CRM nº 3/2022, foi feita consulta a respeito da possibilidade de cessão de imóvel em Macaé/RJ junto à Superintendência de Patrimônio da União através do SISREI, porém, não havia disponibilidade de imóveis para cessão no município (fls. 09/13).

Também foram feitas consultas ao Estado do Rio de Janeiro (fls.14/17) , à Receita Federal do Brasil (fls. 22/31), ao Tribunal Regional Federal – TRF (fls. 32/38) e ao Tribunal Regional do Trabalho – TRT (fls.39 /45) sobre a possibilidade de cessão e/ou compartilhamento de imóvel, também sem sucesso.

Foi feita consulta à Prefeitura de Macaé/RJ indicou a possibilidade de cessão de um imóvel localizado na Rua Conde Araruama, nº 543, Centro, Macaé, RJ. Foi agendada uma visita ao imóvel para o dia 27/05 /2024 às 10:00 horas para avaliação do imóvel. Porém, no dia 27 pela manhã, a Prefeitura enviou outro e-mail dizendo que o imóvel não estava disponível para cessão pois seria utilizado pela Secretaria de Saúde de Macaé e que não havia outro imóvel disponível (fls. 18/21 e 48/61).

Como o IBGE não possui imóvel próprio no município de Macaé/RJ e todas as tentativas para cessão e /ou compartilhamento de espaço com outros órgãos públicos foram frustradas, a única solução possível para atendimento da necessidade é a locação de um imóvel para sediar a agência.

De acordo com o Parecer n.º 92/2017/DECOR/CGU/AGU e Orientação Normativa n.º 68, de 29 de maio de 2020, foi feito Chamamento Público através do Diário Oficial da União e de jornal local, porém, nenhuma proposta foi enviada.

Assim, o levantamento de imóveis disponíveis para locação foi realizado pelos servidores da Agência, considerando os requisitos do item 5 deste Estudo e o descrito na IN SEGES/ME n.º 103/2022 e IN DE/CRM n.º 3/2022.

6. Descrição da solução como um todo

Contratação de imóvel que atenda às necessidades da Agência do IBGE em Macaé/RJ, com a melhor solução apresentada pelo mercado, no quesito de preço combinado com localização, espaço, condições da construção, dentre outros.

Considerando as necessidades para o atendimento à demanda, é fundamental a análise de diversos fatores como estrutura e estado de conservação do imóvel, e, principalmente, a localização, não bastando uma análise objetiva apenas da metragem e valor do aluguel. Assim, a contratação será feita mediante Inexigibilidade com fulcro art. 74, V, da Lei. 14.133 de 01 de abril de 2021.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de um imóvel por 60 (sessenta) meses, com área computável de 85,5 a 114m², haja vista o número de servidores lotados na agência e em respeito às normativas internas do IBGE e o definido no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

Atualmente, a agência possui 11 servidores (efetivos e temporários). Considerando os parâmetros definidos no Manual citado acima, 8 são classificados como postos de trabalho integral e 3 são considerados postos de trabalho reduzidos. Assim, a população principal da agência é de **9,5**.

Segundo o Manual, considerando-se a área de escritório e área de apoio, a área computável do imóvel deve ser de 9 a 12m² por unidade da população principal, sendo:

- Área de escritório: de 7 a 9m² = 66,5 a 85,5m²;
- Área de apoio: de 2 a 3m² = 19 a 28,5m²;
- Área computável: 9 a 12m² = 85,5 a 114m².

A partir dos valores da área computável, obtemos os valores de área construída do imóvel, através da seguinte formula:

$$\text{Área construída} = \text{Área computável} \div 0,7 \times 1,1$$

Assim, o imóvel pretendido deve ter de 134,36 a 179,14 m².

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 297.000,00

Após pesquisa realizada pelo chefe da agência, foram obtidas 4 propostas de locação, conforme resumido abaixo:

	Imóvel	Área	Aluguel	Encargos mensais	Encargos anuais	Total anual
1	Av. Amaral Peixoto, nº 1176, Praia Campista, Macaé-RJ	165m²	R\$ 7.800,00	R\$ 1.600,00	-	R\$ 112.800,00
2	Rua Marechal Deodoro, nº 1, Centro, Macaé-RJ	90m²	R\$ 6.000,00	-	-	R\$ 72.000,00
3	Av. Atlântica, s/n, Cavaleiros, Macaé-RJ	130m²	R\$ 4.750,00	R\$ 200,00	-	R\$ 59.400,00
4	Rua Sacramento, nº 333, Unidade 1, Centro, Macaé-RJ	169,73m²	R\$ 4.950,00	-	R\$ 1.996,29	R\$ 61.396,29

O imóvel 3 possui o valor total anual mais baixo, porém, não possui garagem para as viaturas. Considerando que a agência Macaé possui 3 viaturas e estimando o valor mensal de estacionamento de R\$ 335,33 por viatura/mês (vide fls. 81/88), o gasto anual com estacionamento ficaria em torno de R\$ 12.071,88. Dessa forma, o valor total da locação do imóvel mais o estacionamento ficaria em R\$ 71.471,88, superior ao valor total do imóvel 4.

Dessa forma, por apresentar o valor total anual mais baixo, além de possuir condições físicas adequadas e uma boa localização, o imóvel a ser locado será o localizado na Rua Sacramento, nº 333, Unidade 1, Centro, Macaé-RJ.

O valor mensal de aluguel a ser pago é de R\$ 4.950,00 (quatro mil novecentos e cinquenta reais). Dessa forma, o valor do contrato seria de R\$ 59.400,00 (cinquenta e nove mil e quatrocentos reais) anuais. Como se pretende uma contratação por 60 meses, o valor global do contrato estimado é de R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais).

Haverá, ainda, o ressarcimento do valor pago de IPTU e DATI no valor anual estimado de R\$ 1.996,29 (valor de 2024).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica ao presente processo, pois a solução é única.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Processo de serviço de Fornecimento de Energia Elétrica - 03633.001665/2005-03;

Processo de serviço de Telefonia e Internet - 0020870.00000460/2021-26.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme detalhamento a seguir:

I) ID PCA no PNCP: 33787094000140-0-000023/2024

II) Data de publicação no PNCP: 19/05/2023

III) Id do item no PCA: 64

IV) Classe/Grupo: 721 – Serviços Imobiliários Relativos a Locação ou Arrendamento

V) Identificador da Futura Contratação: 114631-90052/2023

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação do imóvel pretende assegurar a permanência do IBGE no município de Macaé/RJ, de modo a possibilitar ao órgão desempenhar de forma satisfatória a sua missão de retratar a realidade do país. Um imóvel em boa condição de trabalho é indispensável para a manutenção da saúde dos servidores, tendo como consequência a melhora da produtividade e da qualidade dos serviços prestados, além de preservar a boa imagem da instituição no município e região.

13. Providências a serem Adotadas

Aquisições de aparelhos de ar condicionado split para instalação no imóvel. A aquisição já está prevista no PCA 2024 - item 73.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não há impactos ambientais a serem listados.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Por fim e tendo como referência o teor do presente Estudo Preliminar, s.m.j. do Chefe da SES/RJ, declaramos que a contratação pretendida, da forma aqui exposta é **VIÁVEL**.

A locação de imóvel é uma solução comumente adotada na Administração Pública e essencial para manutenção das atividades finalísticas do Órgão, inclusive está prevista no art. 74, V, da Lei. 14.133 de 01 de abril de 2021. A cidade de Macaé/RJ dispõe de imóveis que possam atender o IBGE e é um tipo de contratação já existente na localidade. Portanto, a locação de um imóvel é plenamente viável.

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](#).

JULIA BRANDAO TEIXEIRA DE FREITAS

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 29/05/2024 às 09:21:47.

RODRIGO LOPES TRECE

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 29/05/2024 às 09:35:50.