

UNIDADE ESTADUAL DO IBGE NA BAHIA

Estudo Técnico Preliminar 25/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 03629.000352/2025-32

2. Complemento

Trata o presente expediente da celebração que, por término de acordo do Termo de Convênio e Cooperação Técnica entre o IBGE e a Prefeitura Municipal de Porto Seguro, é necessário e urgente a locação de imóvel para instalar a Agência de Pesquisa do IBGE, no Município de Porto Seguro - BA, a ser situado na Avenida 22 de Abril, nº 100, Shopping Avenida, Bairro Centro, CEP: 45.810-000. Observa-se que na formalização do Termo de Convênio e Cooperação Técnica, o IBGE arcava com as despesas de Condomínio e energia e a Prefeitura com as despesas do aluguel.

3. Descrição da necessidade

A contratação se justifica, pois o imóvel onde funciona a Agência do IBGE em Porto Seguro tínhamos a formalização através do Termo de Convênio e Cooperação Técnica entre o IBGE e a Prefeitura Municipal de Porto Seguro, com término em 09/04/2028, onde a Prefeitura arcava com o aluguel e o IBGE com as demais despesas de Condomínio e energia. Na formalização do contrato de locação da Prefeitura Municipal de Porto Seguro com o locador, a vigência era anual e o término em 16/05/2025. Em e-mail encaminhado pela Prefeitura e que consta nos autos processuais, foi informado a não renovação do contrato de locação e desocupação do imóvel onde funcionava a Agência do IBGE em Porto Seguro, situação que ocasionou o fechamento do local para funcionar a sede para agência no município e, conseqüentemente a dificuldade para atender a demanda de trabalhos da agência.

Assim, para atender a missão institucional do IBGE na região de Porto Seguro - BA e pela inexistência de imóvel próprio, procedemos em procurar um imóvel cedido em âmbito federal, estadual, inclusive tratativas para ocupação em outro imóvel municipal que, em função da indisponibilidade, elaboramos pesquisa de mercado imobiliário local com o objetivo de alugar imóvel para atender as metas de planejamento estratégico sobre adequação das instalações físicas e em função das atividades desempenhadas pelo IBGE, promovendo melhor qualidade e condições de trabalho aos servidores que desenvolve atividades técnicas, administrativa e de suporte. A locação será estabelecida pelo período de 24 (vinte e quatro) meses.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendente Estadual do IBGE na Bahia	André Luiz de Ferreira Urpia

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

Contratação que atenda aos requisitos constantes na IN_DE_CRM_2024_0010 que estabelece procedimentos para locação de bens imóveis, Portaria ME nº 5.168, DE 14/05/2021 que dispõe sobre medidas de racionalização de gastos. Portaria Conjunta ME nº 28 /2021 que trata da ocupação dos imóveis.

A contratação segue os requisitos abaixo:

- Inexistência de imóvel público disponível para ser recebido mediante cessão ou por meio de compartilhamento;
- Vantajosidade econômica quando considera a pesquisa feita no mercado imobiliário local, os imóveis pesquisados estão com valor a maior do que o imóvel pretendido;
- Para fins de análise da vantajosidade econômica, deve-se considerar um escopo de economicidade mais amplo, para a gestão pública como um todo, inclusive a Administração Municipal;
- Observância de até 9m² de área útil para o trabalho individual, comportando os 05 servidores;
- Dimensionamento com área útil de 36,15 m² para instalação de estações de trabalho para 05 servidores em trabalho presencial simultâneo;
- Segurança patrimonial;
- Regularidade fiscal do locador;
- Apresentação da documentação exigida do locador e do imóvel, demonstrando estar habilitado para a formalização do contrato;
- Acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida;
- Local de fácil acesso a informantes, como também área atendida por transporte público.

6. Levantamento de Mercado

Considerando o disposto na Portaria SPU/ME nº 2.509, de 18/03/2022 e na Portaria SE/ME nº 4.569, de 17/05/2022 que dispõe sobre procedimentos para uso **compartilhado de edifícios públicos** e, ofícios foram encaminhados e ligações realizadas aos órgãos existentes no município como a Receita Federal e a Fundação Nacional dos Povos Indígenas – FUNAI, mas sem disponibilidade conforme documentos nos autos processuais interno, NUP 03629.000352/2025-32 em resposta aos ofícios encaminhados. Sobre a **consulta aos entes públicos**, conforme IN_DE_CRM_2024_0010, observa-se que a Secretaria de Patrimônio da União através do sistema SISREI, não dispõe de imóvel conforme formalização através de declaração. Dispensa a consulta a Administração Pública Municipal, diante da manifestação por e-mail de indisponibilidade de imóvel nas tratativas de negociação com a Prefeitura para a possibilidade de um novo imóvel. Por fim, a consulta de imóvel na administração estadual, encaminhamos em 04/06/2025 o Ofício nº OFNO_SES_BA_2025_0146, conforme protocolo SEI 009.0205.2025.0028920-91 informado para acompanhamento, mas sem decisão favorável até a presente data.

Como não houve imóvel público disponível para ser recebido mediante cessão ou por meio de compartilhamento, iniciou-se procedimento para locação de imóvel. Para a realização da Pesquisa de Preços foram observados os procedimentos constantes na IN_DE_CRM_2024_0010, considerando imóveis pretendido no mercado local, com no mínimo 3 (três) propostas, obtivemos o resultado abaixo:

Endereços – Porto Seguro-BA	Área Total	Aluguel Mensal R\$	Encargos		Total Anual
			Encargos Mensais	Encargos Anuais	
Avenida 22 de Abril, nº 100, Centro, Porto Seguro-BA	36,15	R\$ 1.000,00	R\$ 2.060,12	R\$ 24.721,44	R\$ 36.721,44
Avenida dos Navegantes, S/N, Galeria, Centro, Porto Seguro-BA	35,00	R\$ 3.500,00	R\$ 602,00	R\$ 7.224,00	R\$ 49.224,00
Rua Marechal Teodoro da Fonseca, 356, Paçatá, Porto Seguro-BA	53,66	R\$ 3.756,20	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 45.074,40

Para realização da planilha acima, foram consideradas as informações fornecidas pelo chefe da agência na planilha de pesquisa de mercado e proposta de locação, formulários anexos conforme orientação na IN_DE_CRM_2024_0010.

7. Descrição da solução como um todo

Atendimento às seguintes condições:

- Documento de consulta de imóveis para cessão/compartilhamento no âmbito Federal, Estadual e Municipal, confirmando a indisponibilidade para a formalização da locação;
- Pesquisa de Preço para aferição da vantajosidade das adesões;
- Proposta de Locação com descrições da área total e de escritório do imóvel, conforme orientações que constam no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento do ME.
- Certidões apresentadas e juntados aos autos para comprovar a regularidade fiscal e trabalhista;
- Certidão de Ônus Real expedida pelo Registro Geral de Imóveis, encontrando-se livre de embaraços;
- Declaração de Inexistência de Fatos Impeditivos à contratação e de cumprimento ao Art. 7º, inciso XXXIII da CF;
- Declaração de que não é servidor ou dirigente do órgão locatário, bem como não possuir qualquer vínculo matrimonial, de companheirismo ou de parentesco, até o terceiro grau, como servidor do IBGE;
- Comprovação por Escritura Pública competente, de que o locador é o proprietário ou está na posse dos direitos de uso;

Fonte: IN_DE_CRM_2024_0010

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de 1 imóvel, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis, mediante comprovação da vantajosidade econômica para a Administração. Imóvel contendo uma área funcional de 36,15 m².

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 60.242,88

Valor global durante o período de 24 (vinte e quatro) meses é de R\$ 60.242,88 (sessenta mil, duzentos e quarenta e dois reais e oitenta e oito centavos), sendo o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para o aluguel mensal. o valor de R\$ 600,00 (seiscentos

reais), estimado para o reembolso do IPTU anual e o valor de R\$ 1.460,12 (um mil, quatrocentos e sessenta reais e doze centavos) para pagamento do condomínio mensal. Estimativa obtida através do Proposta de Locação em anexo, conforme procedimentos da **IN_DE_CRM_2024_0010**.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Tendo em vista que se trata de locação de imóvel, é desnecessário o parcelamento do objeto licitado.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Conforme contrato ativo, processo de locação NUP 0020881.00000700/2018-53, há contratações de:

- Serviço de conservação e limpeza;
- Energia elétrica;
- Internet;

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O plano estratégico 2017-2027 do IBGE é parte essencial no processo por melhor compreender as mudanças que ocorram e, dessa forma, tomar decisões e escolhas fundamentais. O plano ampara-se no princípio da eficiência constitucional e a contratação busca resguardar e preservar a aplicação deste princípio e assim, seu alinhamento com o mencionado plano estratégico.

Na **IN_DE_CRM_2024_0010** para formalização do processo de contratação deve ser anexado o formulário da Pesquisa de Preço com base no mercado imobiliário local, considerando os imóveis semelhantes ao pretendido, com no mínimo 3 (três) propostas formalizadas pelos locadores com descrição clara do imóvel, contemplando o valor do aluguel, os valores dos encargos e se os mesmos caberão ao locador ou ao locatário, bem como a descrição da área total e funcional, alinhado a contratação ao planejamento conforme Portaria ME nº 5.168/2019 que dispõe sobre as medidas de racionalização de gastos, Portaria Conjunta ME nº 38/2020 que trata da ocupação dos imóveis locados.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do IBGE, na dotação abaixo discriminada:

- Gestão/Unidade: 11301/114617
- Programa de Trabalho: 04.122.0032.2000.0001
- Elemento de Despesa: 339036
- PI: INFRA
- Número do Documento de Formalização da Demanda: 64/2025
- PCA2025 da SES/BA-IBGE
- ID PCA no PNCP: 33787094000140-0-000006/2025
- Data de publicação no PNCP: 14/05/2024
- Id do item no PCA: 71
- Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO
- Identificador da Contratação: 114617-68/2025

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a contratação, pretende-se os benefícios conforme relacionados abaixo:

- Permitirá o atendimento das demandas da SES/BA-IBGE, em relação às atividades inerentes ao apoio e à gestão administrativa;
- Evitar interrupção na execução das atividades inerentes ao IBGE na área de jurisdição da agência;
- Para ampliar a eficácia do ambiente de trabalho, porém além da qualidade ambiental, é necessário que as despesas voltadas à manutenção, locação, aquisição, construção e adequação de imóveis sejam compatíveis com as atividades laborativas neles desenvolvidas e, o imóvel em questão atende os padrões de ocupação e dimensionamento dos imóveis na administração pública federal (Portaria Conjunta ME nº 28/2021);
- No caso de instituições pública, a otimização de despesas envolve ainda questões de responsabilidade fiscal no que tange à aplicação de recursos públicos em imóveis e a contratação proposta atende o critério de economicidade de menor preço em comparação ao imóvel atual e dentre os pesquisados. (planilha em anexo);
- Locação de um imóvel em localização de fácil acesso por transporte público, que garanta a segurança dos equipamentos de TIC, com o tamanho adequado à realização das atividades da agência, atendendo aos critérios legais de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, apresentando melhor custo-benefício para a Administração.

14. Providências a serem Adotadas

Dentre as providências estão:

- Instrução de processo administrativo e realização de processo licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- Pesquisa de Preços;
- Obtenção e verificação da documentação referente ao imóvel a ser contratado em conformidade com Leis, Decretos, Portarias, Ordens de Serviço, Instruções Normativas;
- Abertura de processo nos sistemas administrativos SDA- Compras e anexar os documentos no processo digital SDA;
- Registrar os atos no SIDEC, para publicação na Imprensa Oficial, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da ratificação, como condição para a eficácia dos atos, de acordo com o disposto na Lei nº 14.133/21;
- Formalizar o Contrato, colhendo a assinatura do Locador, com firma reconhecida;
- Contratação de serviço de frete de mudança e serviço para instalação da Agência como plotagem, instalações elétricas;
- Mudança de endereço dos serviços essenciais: energia elétrica, link de internet e demais;
- Devolução das chaves do imóvel antigo.
- Validar os dados cadastrados no SDA/Imóveis e ativar o imóvel;
- Cadastrar o imóvel no SPIUnet e encerrar o RIP do imóvel desocupado;
- Vincular a UORG ao endereço do imóvel, assim que ocorrer a ocupação;
- Inativar o código do imóvel que foi desocupado no Sistema de Bens Imóveis (SDA/Imóveis);
- Registrar extrato do Contrato no SICON, até o quinto dia útil do mês subsequente a sua assinatura, para publicação na Imprensa Oficial, em cumprimento ao disposto na Lei nº 14.133/21;
- Pagar as parcelas devidas pelo Gestor Administrativo.

15. Possíveis Impactos Ambientais

No âmbito da contratação tencionada, não se vislumbram impactos ambientais significativos.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Trata-se de serviço cuja continuidade e periodicidade de execução no âmbito da entidade demonstram cabalmente a sua viabilidade.

A presente contratação decorre de substituição do Termo de Convênio e Cooperação Técnica, onde a Prefeitura arcava com o aluguel e o IBGE com as demais despesas de Condomínio e energia. Na formalização do contrato da Prefeitura com o locador foi solicitado pelo proprietário do imóvel onde hoje funciona o IBGE, reajuste que ultrapassa a possibilidade na renovação do contrato sem disponibilidade de local no momento, conforme informado por e-mail pela administração municipal. Assim, torna-se urgente e necessário a formalização do contrato de locação.

Para fins de análise da vantajosidade econômica, deve-se considerar um escopo de economicidade mais amplo, para a gestão pública como um todo e não limitado ao órgão, mesmo sendo a Administração Municipal a arcar com o valor do aluguel. Nota-se que o custo do aluguel da locação pretendida não é superior a locação atual paga pela Prefeitura Municipal de Porto Seguro, com um valor de aluguel de R\$ 1.000,00.

Resumo do Processo	Área total (m²)	Área Funcional (m²)	Taxa Ocupação	Aluguel Mensal (R\$)	IPTU Anual	Condomínio Mensal	ENERGIA estimada para 12(doze) meses (R\$)	ÁGUA estimada para 12(doze) meses (R\$)	LIMPEZA Mensal (R\$)	Total das despesas para 12 (doze) R\$
Locação Proposta	36,15	36,15	7,03	1.000,00	600,00	1.460,00	101,09*12= 1.213,08	Isento	120,00	32.773,08
Imóvel atual	53,14	48,26	9,65	*	Isento	800,94	101,09*12= 1.213,08	Isento	120,00 + 24,00 (INSS patronal)	12.552,36

* Valor informado pelo Chefe da Agência e solicitado pelo Locador ao locatário, Prefeitura Municipal de Porto Seguro, a quem mantinha o contrato de Locação 019/2018LOC, como consta nos autos processuais.

A justificativa para a contratação em Porto Seguro/BA é válida, especialmente quando analisamos as despesas do IBGE/SES/BA como um todo. Há fundamento suficiente para sustentar essa contratação, considerando o demonstrativo de despesas encaminhado pela AGU referente ao compartilhamento IBGE/AGU em Feira de Santana/BA, formalizado por meio do processo interno nº 03629.000023/2025-91 para compartilhamento de espaço conforme Portaria ME nº 1.708, de 12.02.2021.

O demonstrativo de despesas referente ao compartilhamento AGU/IBGE foi encaminhado pela AGU, indicando um valor mensal de R\$ 5.633,16. Esse montante representa uma economia de mais de 36% em relação ao imóvel anteriormente locado.

Assim, ao analisarmos as despesas do IBGE/SES/BA como um todo, entendemos que há fundamento suficiente para justificar a contratação em Porto Seguro.

17. 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](#).

CLAUDIA GONCALVES XAVIER

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 16/09/2025 às 15:16:47.

BERNARDO MIRANDA COBUCCI SILVA

Agente de contratação

ANDRE LUIZ FERREIRA URPIA

Autoridade competente