

UNIDADE ESTADUAL DO IBGE NO RIO GRANDE DO SUL

Estudo Técnico Preliminar 25/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 03643.000639/2025-84

2. Descrição da necessidade

Locação Imóvel Bento Gonçalves - Necessidade de realizar a locação de um imóvel para a agência do IBGE em Bento Gonçalves, em virtude do contrato anterior ter encerrado e não apresentar vantajosidade econômica para a administração pública.

Visto que não foi possível realizar a cessão e o IBGE não dispõe de imóveis próprios, faz-se necessário a locação de outro imóvel, com as condições de atender as necessidades do IBGE.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Agência do IBGE em Bento Gonçalves	Ricardo Bottega

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades do órgão e sua contratação deve estender por mais de um exercício financeiro.

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

O imóvel também deve dispor de uma área útil máxima de 115 m², de modo que não seja alugado um imóvel além das necessidades do IBGE no quesito espaço físico. Este cálculo de área útil foi definido através dos cálculos de área do Manual de Ocupação, considerando áreas de apoio, de trabalho e áreas não computadas. Para o atendimento de 8 servidores ocupantes da agência.

O imóvel deve dispor de estrutura adequada para a mudança imediata, pois não dispomos de recursos para manutenção do imóvel pretendido, além de não ser economicamente viável.

Área Útil Mínima	Área Útil Máxima	Servidores
86,4	115,2	8

5. Levantamento de Mercado

Em etapa prévia ao levantamento do mercado, em atendimento a IN 10/2024, é realizado a busca por cessão de imóveis, que possam servir como sede da agência, no âmbito Municipal, através de ofício à prefeitura, Estadual, através de ofício à Secretária de Patrimônio e federal, através de consulta ao sistema da SPU. Também se fez a busca por compartilhamento aos órgãos locais (Receita Federal), INSS e instituto federal.

Após a negativa nas buscas por cessões ou compartilhamentos, realiza-se a busca por imóveis através das imobiliárias e proprietários locais e das buscas realizadas pela Chefe da agência, conforme anexado a Este ETP.

Para auxiliar a busca por imóveis, foi encaminhada uma lista de imóveis pela Gerência de Recursos Materiais para auxiliar o Chefe da agência na busca pelo melhor imóvel.

Após analisar o que atende a IN 10/2024 e verificar as condições do imóvel e a localização, encontrou-se um que atenda aos requisitos da área demandante.

6. Descrição da solução como um todo

Novo contrato de aluguel localizado no endereço: Rua General Gomes Carneiro, 468, salas 04 e 06, box de garagem nº 36.

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.

Considerando a ocupação atual de 8 servidores em trabalho presencial, a área útil do imóvel deve ter as dimensões de 86 m² a 115 m², os cálculos foram realizados a partir do Manual de ocupação de imóveis, considerando uma área de 9 a 12 m² como área de trabalho (apoio + área de escritório) e 20% de área não computada (corredores, escadas, etc).

As condições e a localização da agência em geral são avaliadas pelo Chefe da agência, que tem o maior conhecimento do local da agência, principalmente porque a agência deve estar bem localizada para que os pesquisadores possam utilizar as linhas de ônibus para viajar através da cidade de forma rápida e realizar as pesquisas.

Área Útil Mínima	Área Útil Máxima	Servidores
86,4	115,2	8

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Contrato pelo prazo de 60 meses.

Esta contratação se dará por **Inexibibilidade de Licitação**, com Fundamento na Lei 14.133, artigo 74, inciso V., pois foi realizada a busca por imóveis, considerando os critérios de requisitos da Contratação. Conforme o Anexo I - o único imóvel encontrado que atendia os requisitos foi o imóvel encontrado, além da vantagem econômica após a negociação com o proprietário.

O chamamento Publico não foi realizado, em função do Anexo III, foi dispensada para a busca de imóveis das agências do IBGE no interior do estado, em função da falta de imóveis disponíveis que atendam aos requisitos de contratação e do baixo custo em comparação com os valores de locação das Capitais estaduais.

Desta forma este imóvel se tornou único, em função da necessidade de redução de custos, aliado a localização, visto que imóveis próximos ao centro tendem a reduzir os custos com transporte público de APMs e a movimentação de veículos, reduzindo custos de combustíveis.

Aliado as necessidade de documentos de habilitação, e tolerância do proprietário aos constantes atrasos no pagamento do aluguel, bem como a aceitação do proprietário do contrato anterior em renegociar os valores que estavam acima do valor de mercado local.

Considerando que a agência conta com 8 servidores, e através da tabela, se fez a busca por imóveis na seguinte metragem: de 86 m² a 115 m2.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Período	Aluguel	Encargos mensais	IPTU (anual)
MÊS	R\$ 3.000,00	R\$ 400,00	180,00
CONTRATO	R\$ 180.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 10.800,00

O valor acordado do aluguel inclui uma despesa listada abaixo:

* 1 Box de garagem.

O valor acordado não inclui:

* 1 Box de garagem que será necessário de forma extra porque o contrato inclui apenas 01 e são 02 veículos;

* Condomínio de aproximadamente R\$ 400,00

* IPTU que será ressarcido de aproximadamente R\$ 2.080,00

Em comparação com os valores pagos atualmente:

Aluguel: R\$ 3.748,48 e que foi reajustado pelo INPC. Além disso, o valor anterior incluía o acréscimo de condomínio mensal, que estava cerca de R\$ 1.090,00 mensal e os encargos de IPTU que estavam em R\$ 2.200,00 anual. O custo mensal era de **R\$ 5.021,81**

Após a negociação com o novo contrato, espera-se que o custo mensal caia para: R\$ 3.580,00.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Solução única, sem necessidade de parcelamento.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Há contratações correlatadas para efetuar a mudança da agência, como por exemplo:

* transporte;

* instalação de ar condicionado;

* limpeza da sala anterior;

* limpeza da nova sala;

Contudo, essas contratações serão realizadas por meio da utilização de Suprimento de Fundos por se tratar de despesa de baixo valor e extremamente pontual.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Contratação foi inserida no Planejamento, como Contratação Nº 114625/000069/2025.

Não foi possível realizar esse planejamento previamente, pois esperava-se que houvesse consenso entre o órgão e o locatário do contrato anterior.

12. Resultados Pretendidos

Os resultados pretendidos são a redução de custos do valor atual do aluguel e escolha de um imóvel que atenda todos os requisitos da contratação.

13. Providências a serem Adotadas

As providências a serem adotadas nesta contratação estão descritas na IN 10/2024.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplicam.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Conforme o ETP realizado, considera-se 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](#).

BRUNO EMILIO BLAAS QUEVEDO

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 17/11/2025 às 08:55:05.

LUCAS AJALA RAMOS

Membro da comissão de contratação

LUIS EDUARDO AZEVEDO PUCHALSKI

Autoridade competente