

Estudo Técnico Preliminar 3/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 03632.000054/2025-93

2. Descrição da necessidade

Locação de imóvel para abrigar a agência do IBGE em Guarapari. Com o fim da vigência do contrato anterior, sem a possibilidade de prorrogação é necessária substituição contratual, com a devida adequação à nova lei 14.133/2021 de licitações e contratos. O contrato de aluguel antigo, que será substituído é o de número 04/2015, processo 03632.000185/2015-07.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência de Planejamento e Gestão Administrativa	RENATA GHIDETTI MOZINE
Agência do IBGE em Guarapari	Maurício Marto Pessanha Ferraz

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Imóvel localizado no município de Guarapari, com área total aproximada de 70m² até 100m², espaço para guarda veículos (garagem), acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais e, de preferência, com localização central, acessível por transporte público e com adequada segurança para a guarda de bens patrimoniais e para o atendimento ao público. Água e esgoto canalizados; Atendimento pela rede de energia elétrica; Atendimento pelas redes de telefonia e internet.

5. Levantamento de Mercado

ATUALIZAR

Foi realizada consulta eletrônica à Secretaria de Patrimônio da União, através do SISREI, sobre a disponibilidade de imóvel para cessão/compartilhamento, que retornou negativa. Foi realizada consulta à prefeitura municipal com a mesma finalidade, sem resposta até o prsente momento. Consultou-se o governo do estado do Espírito Santo, que deu retorno negativo. Também foi realizada consulta ao INSS e a SRFB, sobre a possibilidade de compartilhamento/cessão de espaços, ambas com respostas negativas. Sendo assim, restou apenas a possibilidade de locação de imóvel cujas propostas foram obtidas em pesquisa no mercado imobiliário local efetuada pelo chefe da agência de Guarapari.

Pesquisa no mercado imobiliário local (Resumo do Anexo III da IN10/2024)						
			Demais encargos			

Imóvel	Área total (m²)	Aluguel Mensal (R\$)	mensais (R\$)	Total mensal (R\$)	Total Anual (R\$)	Total 5 an (R\$)
Rua Juiz de fora, s/n, Praia do Morro	40	R\$ 3.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 180.000,00
Parque da areia preta, S/N	45	R\$ 4.500,00	R\$ 0,00	R\$ 4.500,00	R\$ 54.000,00	R\$ 270.000,00
Travessa Delfino Santana, nº 328, Centro	98	R\$ 9.000,00	R\$ 0,00	R\$ 9.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 540.000,00
Rua Santana do Iapó, 31, Edifício Livorno, salas 303 e 304, Muquiçaba	84	R\$ 3.600,00	R\$ 956,00	R\$ 4.556,00	R\$ 54.672,00	R\$ 273.360,00

O imóvel escolhido (em verde na planilha acima), é o imóvel que a agência do IBGE em Guarapari já ocupa hoje. Sendo assim, ao permanecer no mesmo imóvel atual o IBGE deixaria de ter gastos indiretos com mobilização/desmobilização de equipamentos, com mudanças/fretes e com adequações de infraestrutura, uma vez que o imóvel ocupado hoje já atende plenamente as necessidades dos servidores e as normas legais Dessa forma o chefe da agência sinalizou que a agência Guarapari pretende permanecer no mesmo endereço e demonstrou a devida vantajosidade desta escolha.

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 10/2024, nos termos da Lei 14.133/2021 e da Lei 8.245/91, para a instalação da Agência do IBGE no Município de Guarapari, Espírito Santo.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de 1 imóvel, na modalidade tradicional, pelo período de 60 meses, prorrogável por igual e sucessivo período, respeitando o limite máximo de 10 anos, nos termos do Art. 9, § 1º da Portaria SEGES/ME 103/2022. Para além da vigência, a administração deve comprovar periodicamente a vantajosidade econômica da manutenção do contrato.

8. Estimativa do Valor da Contratação

ATUALIZAR

Valor total estimado para o período de 60 (sessenta) meses: R\$273.360,00 (duzentos e setenta e três mil trezentos e sessenta e quatro reais), resultantes de um aluguel mensal de R\$3.600,00 (três mil e seiscentos reais), somados a R\$894,40,00 (oitocentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos) mensais de condomínio e R\$61,60 (sessenta e um reais e sessenta centavos) mensais de IPTU. Totalizando R\$4.556,00 mensais, R\$54.672,00 anuais e R\$468.720,00 em 5 anos (60 meses).

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

Caso haja troca do imóvel atual, será necessário contratar: serviço de mudança e transporte, nova ligação de energia elétrica e de água/esgoto e/ou alteração de titularidade, adequação da rede elétrica e da rede lógica de computadores e de telefone.

O contrato de aluguel antigo, que será substituído é o de número 4/2015, processo 03632.000185/2015-07.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

As despesas decorrentes da contratação, correrão à conta do Elemento de Despesa: 3390.36-15, Locação de Imóvel de Pessoa Física, Plano Interno INFRA, previsto no PCA 2025, conforme:

ID da PNCP 33787094000140-0-000028/2025.

Identificador da futura contratação: 114619-32/2025.

Data de publicação no PNCP: 03/03/2025

DFD 56/2024.

ID do item no PCA: 18.

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

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.

13. Providências a serem Adotadas

Instrução de processo administrativo;

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

Parecer jurídico e autorização das autoridades competente

Celebração de contrato;

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

Contratação viável, sugerindo-se que seja feita por meio de INEXGIBILIDADE de licitação com base na lei 14.133/2021, art. 74, inciso V, na IN CRM/DE/IBGE Nº 10/2024 e no OFÍCIO CIRCULAR Nº 13/2024/DE/CRM/IBGE, dado que as características de instalações e de localização do imóvel tornam necessária sua escolha.

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](#).

RAFAELA DE LIMA FRANCA

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 12/06/2025 às 11:19:42.

RENATA GHIDETTI MOZINE

Autoridade competente

NATASHA TELLES STORNI

Equipe de apoio

LORENA SILVA ARRIVABENE

Equipe de apoio

