

UNIDADE ESTADUAL DO IBGE EM MS

Termo de Referência 18/2025

Informações Básicas

Número do artefato

UASG

18/2025

114620-UNIDADE ESTADUAL DO IBGE EM MS

Editado por

AMANDA LETICIA OTA HOLLSBACK

Atualizado em

21/11/2025 11:18 (v 0.5)

Status

DISPONIBILIZADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	31/2025	03650.000161/2025-01

1. Definição do objeto

- 1.1. O objeto da presente contratação é a locação de imóvel para instalação e funcionamento da Agência do IBGE no município de Aquidauana/MS, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.
- 1.2. O imóvel deverá possuir características compatíveis com as atividades administrativas e de atendimento ao público do IBGE, nos termos da tabela abaixo:

Item	Especificação	Unidade	Quantidade	Valor Unitário Mensal Estimado	Valor Total (36 meses)
1	Locação de imóvel situado no perímetro urbano de Aquidauana/MS, com infraestrutura adequada (elétrica, hidráulica e sanitária) e acessibilidade, conforme especificações técnicas.	Mês	36	R\$ 2.500,00	R\$ 90.000,00

- 1.3. Prazo de Vigência: O prazo de vigência da contratação é de **36 (trinta e seis) meses**, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos mediante termo aditivo, desde que comprovada a vantagem econômica para a Administração.

2. Fundamentação da contratação

- 2.1. A fundamentação da contratação encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.
- 2.2. A necessidade advém da demanda por infraestrutura física para abrigar a Agência do IBGE em Aquidauana/MS, essencial para a coleta de dados e atendimento à sociedade.
- 2.3. Em cumprimento ao art. 3º da IN CRM nº 10/2024, a equipe de planejamento certificou a inexistência de imóveis públicos disponíveis para cessão ou compartilhamento (SPU, Governo Estadual e Municipal).
- 2.4. A contratação fundamenta-se na inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visto que as características de instalações e de localização tornam necessária a escolha de um determinado imóvel.

3. Descrição da solução

- 3.1. A solução consiste na disponibilização contínua de bem imóvel que atenda aos requisitos de localização, espaço físico e infraestrutura predial necessários para a operação da Agência.
- 3.2. O imóvel deve dispor de área de escritório dimensionada para os postos de trabalho previstos (servidores, colaboradores e estagiários), observando a área mínima de 7 m² e máxima de 9 m² por posto de trabalho, conforme Manual de Padrão de Ocupação.
- 3.3. A solução inclui a garantia de funcionamento das redes elétrica, lógica, hidráulica e sanitária pelo Locador durante a vigência contratual.

4. Requisitos da contratação

- 4.1. Acessibilidade: O imóvel deve atender obrigatoriamente à legislação federal sobre acessibilidade para portadores de necessidades especiais, em observância à norma NBR 9050 da ABNT.
- 4.2. Segurança: O imóvel deve possuir áreas de escape e segurança conforme normas do Corpo de Bombeiros.
- 4.3. Vistoria: A adequação do imóvel será verificada mediante Ficha de Vistoria (Anexo III da IN CRM nº 10/2024), a ser preenchida e assinada por servidor e ratificada pelo chefe da unidade.
- 4.4. Vedações: É vedada a locação de imóvel de propriedade de servidor ou dirigente do IBGE, de seus familiares (até o terceiro grau) ou de pessoa jurídica cujo administrador/sócio se enquadre nessas condições.
- 4.5. Sustentabilidade: O imóvel deve, preferencialmente, apresentar condições que favoreçam o uso racional de energia e água.

5. Modelo de execução do objeto

- 5.1. A execução do contrato inicia-se com a assinatura do contrato e a entrega das chaves.
- 5.2. Caso a Ficha de Vistoria aponte necessidade de adaptações para acessibilidade ou reparos, estes deverão ser executados no prazo acordado, definindo-se a responsabilidade (Locador ou Locatário) conforme negociação e legislação vigente.
- 5.3. O Locatário (IBGE) obriga-se a utilizar o imóvel para os fins a que se destina e a devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural.

6. Modelo de gestão do contrato

- 6.1. O contrato deverá ser fielmente executado e fiscalizado, conforme o art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
- 6.2. Fiscalização Técnica: Responsável por acompanhar as condições físicas do imóvel, relatando problemas estruturais (telhado, infiltrações, instalações elétricas) que sejam de responsabilidade do Locador.
- 6.3. Fiscalização Administrativa: Responsável por verificar a manutenção das condições de habilitação do Locador (certidões fiscais e trabalhistas), especialmente se pessoa jurídica, e a conferência dos documentos de cobrança.
- 6.4. O Gestor do Contrato coordenará as atividades de fiscalização e decidirá sobre questões que ultrapassem a competência dos fiscais.

7. Critérios de medição e pagamento

- 7.1. O pagamento será mensal, mediante apresentação de boleto bancário ou recibo, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da liquidação da despesa.
- 7.2. O documento de cobrança deve discriminar obrigatoriamente e de forma separada os valores de: (1) Aluguel; (2) Condomínio (se houver); (3) IPTU (se acordado o pagamento pelo IBGE); e (4) Outros encargos.
- 7.3. Reajuste: Os preços serão reajustados anualmente (interregno mínimo de um ano) pela variação acumulada do INPC/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), conforme art. 8º, inciso V, item 3 da IN CRM nº 10/2024.

8. Critérios de seleção do fornecedor

- 8.1. O fornecedor será selecionado por meio de Contratação Direta (Inexigibilidade de Licitação), com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 /2021.
- 8.2. Chamamento Público: Para prospectar o imóvel, seria realizado previamente um Chamamento Público, divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio do IBGE com antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis, conforme Art. 13 da IN SEGES/ME nº 103/2022 e Art. 8º da IN CRM nº 10/2024. No e
- 8.3. Critérios de Julgamento: A escolha recairá sobre o imóvel que melhor atender aos requisitos técnicos (localização, infraestrutura, acessibilidade) e apresentar preço compatível com o mercado local.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 90.000,00

- 9.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), referente aos 36 meses de vigência inicial.
- 9.2. O valor mensal estimado é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).
- 9.3. A estimativa baseia-se em pesquisa de mercado realizada conforme Anexo II da IN CRM nº 10/2024, contendo no mínimo 3 (três) propostas de imóveis semelhantes na região de Aquidauana/MS

10. Adequação orçamentária

- 10.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.
- 10.2. Deverá ser anexada aos autos a declaração de disponibilidade orçamentária emitida pelo ordenador de despesas, indicando a classificação funcional programática e a natureza da despesa.

11. 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](#).

AMANDA LETICIA OTA HOLLSBACK

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 21/11/2025 às 11:18:01.