

# **INSTRUÇÃO PROCESSUAL**

**Processo nº 03643.000631/2026-07**

**Assunto:** Locação de imóvel para sediar a Agência do IBGE em Taquara/RS

**À SES/RS-GRM,**

A presente instrução tem por objetivo consolidar a documentação e os elementos técnicos constantes dos autos, bem como verificar o atendimento das etapas necessárias à contratação de imóvel destinado a sediar a Agência do IBGE em Taquara/RS.

A demanda encontra-se formalizada no Documento de Formalização da Demanda nº 92/2026, que prevê a locação de imóvel para funcionamento da Agência do IBGE em Taquara/RS. A contratação está registrada no planejamento sob o nº 114625/000059/2026.

A necessidade decorre do encerramento do contrato relativo ao imóvel situado na Rua Júlio de Castilhos, nº 2260, Sala 101, Taquara/RS, da inexistência de imóvel próprio disponível para sediar a unidade e, especialmente, da necessidade de transferência da Agência para instalações que ofereçam condições adequadas de acessibilidade. O imóvel atualmente ocupado não atende aos requisitos de acessibilidade necessários ao atendimento do público e ao uso seguro e autônomo por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, razão pela qual sua permanência não constitui solução adequada para a continuidade da contratação.

O Estudo Técnico Preliminar identifica a necessidade de assegurar a continuidade das atividades institucionais e prevê a seleção de imóvel não residencial urbano que atenda às condições de localização, acessibilidade, segurança, funcionalidade, regularidade documental e vantajosidade econômica.

A locação pretendida deverá observar a Lei nº 14.133/2021, a Instrução Normativa IBGE nº 10/2024, a Portaria IBGE nº 418/2024 e as demais normas aplicáveis à acessibilidade, prevenção contra incêndio, segurança, salubridade e ocupação de imóveis administrativos.

## **BUSCA POR IMÓVEL PÚBLICO, CESSÃO OU COMPARTILHAMENTO**

Previamente à prospecção do mercado imobiliário privado, foram realizadas diligências com o objetivo de verificar a existência de imóvel público disponível ou a possibilidade de cessão, compartilhamento de espaço ou rateio de despesas com outros órgãos e entidades públicas.

Em 27 de julho de 2026, foi recebida da Secretaria do Patrimônio da União, sob o atendimento nº RS 03099/2026 (fl. 4-5), a declaração de indisponibilidade de imóvel da União para o município de Taquara. Na ocasião, a solicitação indicou imóvel urbano do tipo loja ou sala comercial, com área útil de 50m² e capacidade para 9 servidores ou colaboradores.

A referida solicitação foi anterior à consolidação do dimensionamento definitivo constante do ETP, que passou a considerar área funcional de referência entre 76,5 m² e 102 m². Dessa forma, foi realizada nova consulta à SPU (fl. 58-59), que ainda aguarda retorno.

Também foram expedidos ofícios para verificar a possibilidade de compartilhamento de espaço junto aos seguintes órgãos e entidades (fl. 11-24):

- Instituto Nacional do Seguro Social;
- Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos;
- Polícia Federal;
- Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul;
- Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região;
- Receita Federal do Brasil;
- Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Sul; e
- Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul.

A Receita Federal do Brasil informou não ser possível atender ao pedido de compartilhamento, pois a unidade local funciona em prédio da Prefeitura Municipal.

O Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Sul informou a impossibilidade de atendimento da solicitação em razão das características arquitetônicas, do controle de acesso, da segurança institucional e da necessidade de preservação das áreas destinadas às atividades da Justiça Eleitoral.

A Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos informou não haver disponibilidade de área que permita o atendimento do pleito de compartilhamento nas dependências da unidade de Taquara/RS.

A Defensoria Pública do Estado do RS retorno informando a ausência espaço no local, pois a pretensão é de uso de mais da metade da área útil existente.

Os demais órgãos não retornaram aos pedidos efetuados.

A consulta ao painel de imóveis estaduais não identificou imóveis não destinados disponíveis no Município de Taquara que pudessem atender à necessidade.

Até o momento, não foi identificada alternativa pública disponível e apta ao atendimento integral da demanda. A certificação conclusiva da inexistência de imóvel público vago e disponível é requisito para eventual contratação direta com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

## **PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

O processo contém os seguintes artefatos da fase preparatória:

1. Documento de Formalização da Demanda nº 89/2026 (fl. 2-3);
2. Declaração de Indisponibilidade de Imóvel da União, sob o atendimento nº RS03099/2026 (fl. 4-5);

3. Ofícios expedidos a órgãos e entidades públicas para consulta sobre cessão, compartilhamento ou rateio de despesas (fl. 11-24);
4. respostas recebidas dos órgãos consultados (fl. 25-34);
5. Consulta à Prefeitura de Taquara (fl. 7-10);
6. Pesquisa no painel de imóveis estaduais (fl. 6);
7. Estudo Técnico Preliminar nº 15/2026 (fl. 35-45);
8. Termo de Referência para prospecção do mercado imobiliário (fl. 46-50);
9. Mapa de Gerenciamento de Riscos nº 28/2026 (fl. 51-57);
10. Nova consulta à SPU (fl. 58-59);
11. Pesquisa de Preços - GRM/RS (fl.60);
12. Pesquisa de Preços Agência (fl. 61-62);
13. Propostas de Locação de Imóveis (fl. 63-68);
14. Dispensa Chamamento Público (fl. 69-70);
15. Justificativa do Chefe da Agência sobre o Imóvel (71-73);
16. Documentos do Imóvel, Croqui e Ônus Reais (fl. 74-89);
17. Ficha de Vistoria (fl. 90-92);
18. Documentação da Proprietária e do Curador (fl. 93-107);
19. Certidões da Proprietária (fl. 108-120);
20. Certidões do Curador (fl.121-134);
21. Documentação da Imobiliária e Procuração da Proprietária (fl. 135-150);
22. Certidões Imobiliária (fl. 151-166);
23. Declaração de Acessibilidade (fl. 167)

O ETP estabeleceu área funcional de referência entre 76,5 m<sup>2</sup> e 102 m<sup>2</sup>, considerando o quantitativo de dez servidores e o parâmetro de dimensionamento adotado com fundamento no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal.

O intervalo constitui parâmetro orientativo para a análise das alternativas disponíveis, admitindo-se área superior quando justificada pela existência de áreas de apoio, circulação, sanitários, copa, garagem ou depósito, pela adequação imediata ao uso ou pela vantajosidade global demonstrada na pesquisa de mercado.

O prazo estimado da contratação foi fixado em 60 meses, conforme definição da autoridade competente.

O Termo de Referência prevê que os imóveis aptos sejam examinados mediante matriz técnica e econômica, considerando localização, acessibilidade, segurança, área, funcionalidade, conservação, regularidade documental, prazo de ocupação, adaptações necessárias, valor locatício, encargos, custos de mudança e custo global. Estabelece, ainda, que a seleção não deverá ocorrer exclusivamente com base no menor aluguel mensal, mas na vantagem global para a Administração.

O Mapa de Gerenciamento de Riscos nº 21/2026 contempla, além dos riscos de execução contratual, riscos relacionados ao questionamento da inexigibilidade, insuficiência da comprovação de inexistência de imóvel público, divergência entre os documentos da fase preparatória, inadequação técnica ou documental do imóvel e eventual permanência da Agência sem cobertura contratual adequada.

## **PROSPECÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO**

Foram realizadas pesquisas no mercado imobiliário de Taquara/RS com o objetivo de identificar imóveis que pudessem atender aos requisitos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

A pesquisa conduzida pela GRM/RS, datada de 09/09/2026, examinou o imóvel atualmente ocupado (apenas como referencial de preços, tendo em vista que o atual imóvel será desocupado) e outros nove anúncios disponíveis no mercado local. Paralelamente, a pesquisa preliminar elaborada pela Agência examinou três imóveis considerados semelhantes às necessidades da unidade.

A pesquisa da GRM/RS registrou baixa disponibilidade de imóveis na faixa de área pretendida, ausência de referências compatíveis nas plataformas nacionais consultadas e concentração das ofertas em imobiliárias locais.

Os imóveis que não atendem integralmente à faixa de área estabelecida no Estudo Técnico Preliminar foram mantidos no levantamento como referências do mercado imobiliário local, contribuindo para a demonstração dos preços praticados e da limitada disponibilidade de imóveis com as características pretendidas. Sua inclusão não representa reconhecimento de aptidão para eventual contratação.

Quanto aos imóveis para os quais os anúncios não apresentaram informações sobre condomínio, IPTU ou outros encargos, foi registrado o valor de R\$ 0,00 exclusivamente para preservar o funcionamento das fórmulas da planilha.

Esse registro não representa confirmação da inexistência, isenção ou inclusão desses encargos no valor do aluguel. Por essa razão, os custos totais das respectivas alternativas devem ser compreendidos como valores mínimos ou provisórios, sujeitos à confirmação caso o imóvel avance para as etapas posteriores da contratação.

A indicação constante da pesquisa assinada pela chefia da Agência possui caráter preliminar e subsidiário, conforme previsto no ETP. O próprio formulário esclarece que seu preenchimento não significa aceitação da proposta.

## **RESULTADO DA COMPARAÇÃO ECONÔMICA**

A comparação do custo mensal equivalente das alternativas apresentou o seguinte resultado:

- imóvel nº 5: R\$ 1.855,00;
- imóvel nº 6: R\$ 2.000,00, sem o cômputo de eventuais encargos não informados;
- imóvel nº 8: R\$ 2.050,00;
- imóvel nº 2: R\$ 2.100,00;
- imóvel nº 4: R\$ 2.855,00, sem o cômputo de eventuais encargos não informados;
- imóvel nº 10: R\$ 2.855,00, sem o cômputo de eventuais encargos não informados;
- imóvel nº 9: R\$ 3.001,61;

- imóvel nº 3: R\$ 3.112,00; e
- imóvel nº 7: R\$ 3.155,00, sem o cômputo de eventuais encargos não informados.

O custo comparável do imóvel atualmente ocupado resulta do aluguel mensal de R\$ 1.351,58, acrescido do valor estimado de R\$ 355,00 para duas vagas de garagem.

Na pesquisa preliminar realizada pela Agência, o imóvel situado na Rua Júlio de Castilhos, nº 2579, Salas 313 e 314, com 90 m<sup>2</sup> de área, apresentou aluguel mensal de R\$ 850,00 e encargos mensais de R\$ 702,80, resultando no custo total mensal estimado de R\$ 1.552,80.

Os outros dois imóveis constantes da pesquisa preliminar apresentaram aluguel mensal de R\$ 2.500,00, com encargos registrados em R\$ 0,00 no respectivo formulário.

As pesquisas possuem universos e finalidades complementares. A pesquisa elaborada pela Agência caracteriza-se como levantamento preliminar das alternativas conhecidas localmente, enquanto a pesquisa da GRM/RS amplia o universo de referências para permitir uma visão mais abrangente do mercado imobiliário de Taquara/RS.

#### **IMÓVEL INDICADO PARA APROFUNDAMENTO DA ANÁLISE**

Após a prospecção e a análise comparativa das alternativas identificadas, foi indicado para aprofundamento da avaliação o imóvel indicado na pesquisa de preços efetuada pela Agência, com as seguintes características:

- **Endereço:** Rua Júlio de Castilhos, 2579, Salas 313 e 314, Bairro Centro, Taquara/RS;
- **Área de referência:** 90 m<sup>2</sup>;
- **Destinação:** funcionamento da Agência do IBGE em Taquara/RS
- **Capacidade considerada:** 8,5 postos equivalentes, correspondentes a 7 servidores em posto integral e 3 em posto parcial
- **Valor mensal proposto:** R\$ 1.552,80;
- **Encargos incluídos:** condomínio e IPTU;
- **Vagas de garagem:** não;
- **Prazo pretendido:** 60 meses;
- **Valor global estimado:** R\$ 93.168,00;
- **Contratação no PCA:** nº 114625/000059/2026.

A indicação para aprofundamento não substitui a necessidade de avaliação prévia, vistoria atualizada, análise do estado de conservação, confirmação da acessibilidade, verificação da segurança contra incêndio, regularidade documental e justificativa da compatibilidade do preço.

## **NECESSIDADE DE MUDANÇA DA AGÊNCIA**

Embora o imóvel atualmente ocupado apresente custo mensal inferior ao da maior parte das referências identificadas no mercado, sua permanência não se mostra adequada às necessidades institucionais, tendo em vista que o imóvel não oferece condições adequadas de acessibilidade.

A ausência de acessibilidade compromete o atendimento adequado ao público e a utilização segura e autônoma das instalações por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, além de representar desconformidade com os requisitos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

O imóvel atual também possui área de 67,52 m<sup>2</sup>, inferior ao parâmetro mínimo de 76,5 m<sup>2</sup> estabelecido no Estudo Técnico Preliminar. Contudo, o fator determinante para a necessidade de mudança é a impossibilidade de assegurar condições adequadas de acessibilidade nas instalações atualmente ocupadas.

Dessa forma, ainda que a permanência pudesse evitar despesas relacionadas à mudança, à instalação de equipamentos, à adequação das redes elétrica e lógica, à transferência dos serviços de comunicação e à reinstalação dos aparelhos de ar-condicionado, tais vantagens econômicas não são suficientes para superar a inadequação física do imóvel.

Assim, a Agência do IBGE em Taquara/RS necessitará ser transferida para outro imóvel, devendo a futura contratação selecionar espaço que atenda às exigências de acessibilidade, área, localização, segurança, funcionalidade e demais requisitos definidos nos documentos de planejamento.

A seleção deverá considerar a vantajosidade global da contratação, não se restringindo à comparação dos valores de aluguel. Deverão ser avaliados também os custos de mudança, instalação e adaptação, bem como os benefícios decorrentes da ocupação de imóvel adequado ao atendimento do público e ao desenvolvimento das atividades institucionais.

## **REGULARIDADE ENTRE AS PARTES**

Para a continuidade da instrução, deverão estar juntados e atualizados:

1. matrícula atualizada do imóvel;
2. certidão de ônus reais;
3. comprovação da titularidade;
4. documentos pessoais ou constitutivos do proprietário;
5. documentos do cônjuge, quando juridicamente necessários;
6. procuração e documentos do representante ou da imobiliária, se aplicáveis;
7. certidões fiscais, sociais e trabalhistas aplicáveis à natureza do locador;
8. consultas ao CEIS, CNEP, CADIN e demais cadastros pertinentes;
9. proposta formal atualizada;
10. planta baixa ou croqui;
11. ficha de vistoria;
12. PPCI, APPCI, CLCB ou documento aplicável, com comprovação de validade;
13. declaração sobre o histórico de enchentes;

14. comprovação da disponibilidade das duas vagas;
15. avaliação prévia do valor locativo;
16. avaliação dos custos de adaptação e prazo de amortização, quando existentes;
17. certificação da inexistência de imóvel público disponível;
18. manifestação da área demandante sobre a adequação operacional; e
19. minuta contratual.

## **CUSTOS DA SOLUÇÃO**

O custo mensal recorrente da alternativa indicada corresponde a R\$ 1.552,80, com condomínio e IPTU incluídos.

Para o período de 60 meses, sem considerar eventual reajuste, o valor global estimado corresponde a R\$ 93.168,00.

O valor mensal foi utilizado no ETP como parâmetro preliminar e foi comparado com os custos globais das alternativas identificadas no mercado.

## **COMPARAÇÃO ECONÔMICA COM O IMÓVEL ATUAL**

O imóvel atualmente ocupado possui valor mensal de **R\$ 1.351,58**, sem despesas adicionais de encargos.

O imóvel pretendido possui valor mensal de **R\$ 850,00**, com encargos (IPTU e Condomínio) que totalizam **R\$ 702,80**, perfazendo o valor global mensal de **R\$ 1.552,80**.

A diferença mensal entre os imóveis corresponde a **R\$ 201,22**, representando, portanto:

- acréscimo mensal de R\$ 201,22;
- acréscimo anual nominal de R\$ 2.414,64;
- acréscimo nominal de R\$ 12.073,20 em 60 meses, sem considerar reajustes; e
- aumento aproximado de 14,89% sobre o valor mensal do imóvel atual.

O acréscimo encontra justificativa nas vantagens do imóvel pretendido, especialmente pela acessibilidade localização central; facilidade de transporte coletivo; área compatível com o dimensionamento da Agência; existência de PPCI; e infraestrutura adequada ao uso administrativo.

## **ADEQUAÇÃO E VANTAJOSIDADE DA ALTERNATIVA INDICADA**

A vantagem do imóvel situado à Rua Júlio de Castilhos, 2579, Salas 313 e 314 não decorre exclusivamente do aluguel nominal, mas da comparação do custo global de ocupação durante o prazo de 60 meses e da adequação simultânea aos requisitos técnicos, operacionais, locacionais, documentais e de continuidade do serviço.

Na presente etapa, as pesquisas permitem caracterizar o mercado imobiliário local e evidenciar a escassez de opções integralmente compatíveis com os parâmetros estabelecidos.

## ENQUADRAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóveis deve ser precedida de licitação e avaliação prévia, ressalvada a hipótese do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Para o enquadramento por inexigibilidade, não basta que tenha sido apresentada uma única proposta. É necessário demonstrar que as características de instalações e localização tornam necessária a escolha, caracterizando inviabilidade de competição.

Conforme disciplinado pela Coordenação de Recursos Materiais, por meio do **Ofício Circular CRM nº 13/2024**, o chamamento público para prospecção do mercado imobiliário está dispensado no âmbito da presente contratação. A dispensa do chamamento, contudo, não afasta a necessidade de realização de adequada prospecção do mercado, de análise comparativa das alternativas identificadas e de demonstração objetiva da vantajosidade da solução escolhida.

No caso concreto, a inexigibilidade depende da demonstração cumulativa de:

1. avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação;
2. apuração dos custos de adaptação e do prazo de amortização, se houver;
3. certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto;
4. justificativa das características de instalações e localização que tornem necessária a escolha;
5. demonstração de vantagem para a Administração;
6. justificativa do preço;
7. razão da escolha do locador;
8. comprovação de habilitação e regularidade;
9. análise jurídica, quando exigível;
10. demonstração da disponibilidade orçamentária; e
11. autorização da autoridade competente.

Na presente etapa, os elementos existentes permitem indicar o imóvel situado na Rua Júlio de Castilhos, 2579, Salas 313 e 314, como a alternativa que apresenta a melhor conjugação de características técnicas, operacionais, locacionais, econômicas e de segurança entre os imóveis efetivamente avaliados, conforme já evidenciado nessa instrução.

## PROVIDÊNCIAS E ENCAMINHAMENTO

Diante do exposto, propõe-se:

1. Autorizar a despesa mensal, no valor de **R\$ 1.552,80 (um mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos)** pelo período de **60 (sessenta) meses**, sendo incluso nesse valor a locação, condomínio e IPTU. Dessa forma, o valor total previsto para o contrato será de **R\$ 93.168,00 (noventa e três mil, cento e sessenta e oito reais)**, com vigência prevista entre **01/10/2026 e 30/09/2027**.

2. Autorizar a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 2021.
3. Encaminhar os autos à DE/CRM/GEPAT para validar e ratificar a inexigibilidade de licitação proposta, bem como encaminhamento à DE/CRM e à DE para confirmação de disponibilidade orçamentária.

**André Rezende Fonseca**

**Analista de Planejamento, Gestão e Infraestrutura em Informações Geográficas e Estatísticas**

**À SES/RS,**

Em prosseguimento,

**Dieison Vedoy**

**Gerente de Recursos Materiais**

**À SES/RS-GRM**

Com fundamento na Instrução Normativa CRM nº 10/2024, no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, e no art. 5º da R.PR nº 418/2024, e considerando os elementos técnicos, econômicos e documentais constantes dos autos, aprovo a escolha do imóvel localizado na Rua Júlio de Castilhos, 2579, Salas 313 e 314, destinado à instalação da Agência do IBGE em Taquara/RS.

A alternativa proposta foi examinada considerando as características das instalações e da localização, o atendimento das necessidades operacionais da Agência, a comparação com os imóveis identificados no mercado, os custos de ocupação, as adaptações necessárias, a continuidade dos serviços e a vantajosidade global para a Administração.

Em consequência, autorizo a contratação e a correspondente despesa no valor mensal de **R\$ 1.552,80 (um mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos)**, totalizando o valor estimado de **R\$ 93.168,00 (noventa e três mil, cento e sessenta e oito reais)** para o período de **60 meses**, sem prejuízo dos reajustes previstos no instrumento contratual e observada a disponibilidade orçamentária.

Registra-se que a pesquisa examinou dez alternativas imobiliárias e indicou que o imóvel escolhido apresenta o menor custo mensal equivalente, além de dispensar despesas estimadas de mudança e instalação dos equipamentos de climatização, possuir três vagas e permitir a continuidade das atividades sem desmobilização da unidade.

Conforme orientação da Coordenação de Recursos Materiais, remetam-se os autos à DE/CRM/GEPAT, para análise da instrução, avaliação da disponibilidade de crédito e adoção das demais providências necessárias à contratação.

**Luis Eduardo Azevedo Puchalski**

**Superintendente Estadual do IBGE no Rio Grande do Sul**



Documento assinado eletronicamente por ANDRE REZENDE FONSECA, Analista de Planejamento, Gestão e Infra-Estrutura em Informações Geográficas e Estatísticas, em 21 de Setembro de 2026, às 09:10:47, horário de Brasília, com fundamento legal no § 3º do Art. 4º do Decreto Nº 10.543, de 13 de Novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://transparenciasda.ibge.gov.br/docs/validador.jsf> informando o código verificador 6989551383866949598 e o código CRC 2C47CCF2.



Documento assinado eletronicamente por DIEISON VEDDY, Gerente Nível I, em 21 de Setembro de 2026, às 11:52:45, horário de Brasília, com fundamento legal no § 3º do Art. 4º do Decreto Nº 10.543, de 13 de Novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://transparenciasda.ibge.gov.br/docs/validador.jsf> informando o código verificador 809554692390172607 e o código CRC 5B81D620.



Documento assinado eletronicamente por LUIS EDUARDO AZEVEDO PUCHALSKI, Superintendente Estadual Nível II, em 21 de Setembro de 2026, às 12:11:24, horário de Brasília, com fundamento legal no § 3º do Art. 4º do Decreto Nº 10.543, de 13 de Novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://transparenciasda.ibge.gov.br/docs/validador.jsf> informando o código verificador 3150528036286516596 e o código CRC 4AC4AA5C.