

UNIDADE ESTADUAL DO IBGE NO RIO GRANDE DO SUL

Estudo Técnico Preliminar 31/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 03643.000631/2026-07

2. Descrição da necessidade

Locação de Imóvel em Taquara/RS.

A **Agência do IBGE** da cidade de **Taquara/RS** encontra-se instalada na **Rua Júlio de Castilhos, 2260/101 - Bairro Centro**, mediante contrato que se encerra no dia 15/09/2026.

Devido ao **encerramento do contrato de locação vigente e inexistência de imóvel próprio disponível** há necessidade de assegurar um imóvel adequado ao funcionamento da Agência.

Obs: Foi feito **diligência preliminar** para identificação de alternativas de **cessão ou compartilhamento**, sem retorno positivo até o momento.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Agência do IBGE - Taquara/RS	Bruno Diego de Mello

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O **imóvel pretendido** deve atender aos seguintes requisitos:

4.1 - Requisitos Legais:

Nova Lei de Licitações 14.133/2021;

Instrução Normativa IBGE 10/2024;

Lei de Acessibilidade 10.098/2000;

Lei 13.146/2015;

Atender aos requisitos do Decreto 5.296/2004;

Atender aos requisitos das Normas da ABNT NBR 9050, no que couber;

Atender aos requisitos do Decreto 6.949/2009, no que couber;

Atender aos requisitos do Decreto 11.792/2023, no que couber;

Atender aos requisitos da Portaria Conjunta N° 38 de 2020;

Atender aos requisitos da Portaria IBGE N° 418/2024;

Atender aos requisitos determinados pelo Corpo de Bombeiros;

Atende aos requisitos determinados pelo Ministério do Trabalho;

4.2 - Requisitos Essenciais do Imóvel:

A análise das alternativas deverá considerar:

- (1) Preferencialmente com metragem **mínima de 76,5 m² e máxima de 102 m²**;
- (2) **Localização nos bairros:** Centro, Sagrada Família;
- (3) Busca por **“sala”, “sala comercial”, “casa comercial”, “loja”, “salas/conjunto”**;
- (4) Atendimento das **normas de acessibilidade** (elevador ou rampa); ausência de barreiras arquitetônicas; existência ou possibilidade de adequação de banheiro acessível;
- (5) Possibilidade técnica de instalação de climatização do tipo split;
- (6) Possuir **instalações elétricas compatíveis com a edificação**, incluindo capacidade para equipamentos de informática, climatização, iluminação, rede lógica, mobiliário operacional e demais necessidades da unidade, sem risco à segurança ou à continuidade das atividades;
- (7) **Proprietário possuir registro e documentos do imóvel regularizados** (comprovação de propriedade ou legitimidade do locador para contratar, certidão de ônus reais atualizada, matrícula, escritura ou documento equivalente, bem como inexistência de impedimentos que comprometam a locação pela Administração Pública);
- (8) Cônjuge, procurador e imobiliária ter toda a documentação necessária para celebrar contrato com a Administração Pública;
- (9) Regularidade de segurança contra incêndio e pânico junto ao Corpo de Bombeiros, mediante PPCI, APPCI, CLCB, alvará, certificado ou documento equivalente exigido pela legislação local, quando aplicável.
- (10) **Existência de planta baixa ou croqui** que permita identificar a área destinada ao IBGE, a distribuição dos ambientes, áreas de circulação, rotas de escape, condições de segurança, acessibilidade, áreas de atendimento e demais espaços necessários ao funcionamento da unidade.
- (11) **Condições físicas e de conservação** compatíveis com o uso pretendido, devendo eventuais reparos, adaptações ou adequações serem previamente identificados em vistoria, com definição do responsável pela execução, estimativa de custo e prazo de conclusão;
- (12) **Compatibilidade do custo total de ocupação com os valores de mercado** e com a **vantajosidade para a Administração**, considerando aluguel, condomínio, IPTU, taxas, manutenção, adaptações, instalações, mudança, desmobilização do imóvel atual e demais despesas necessárias à utilização do imóvel.

4.3 - Requisitos de Dimensionamento do Imóvel:

Para fins de dimensionamento preliminar, considerando o quantitativo de **10 servidores** dos quais **7 ocupam postos integrais** de trabalho e **3 ocupam postos parciais**, em razão da realização habitual de atividades externas, conforme os parâmetros institucionais de ocupação.

Os 7 servidores em postos integrais correspondem a 7 postos equivalentes, enquanto os 3 servidores em postos parciais correspondem a 1,5 postos equivalentes, totalizando **8,5 postos** equivalentes de trabalho.

Aplicando-se os parâmetros de 9 m² a 12 m² por posto equivalente, obtém-se a seguinte memória de cálculo:

Área mínima: $8,5 \text{ postos} \times 9 \text{ m}^2 = 76,5 \text{ m}^2$;

Área máxima: $8,5 \text{ postos} \times 12 \text{ m}^2 = 102 \text{ m}^2$.

Dessa forma, estima-se área funcional de referência entre **76,5 m² a 102 m²**. Tal intervalo constitui parâmetro orientativo para análise das alternativas disponíveis, **podendo ser admitida área total superior** quando justificada pela existência de áreas de apoio, circulação, sanitários, copa, garagem, depósito, adequação imediata ao uso ou vantajosidade global demonstrada na pesquisa de mercado.

Área Útil Mínima	Área Útil Máxima	Servidores
76,5	102	10 (7 em posto integral e 3 em posto parcial)

5. Levantamento de Mercado

5.1 - Busca e Compartilhamento

Em etapa prévia ao levantamento do mercado, em atendimento a **IN 10/2024**, é realizado a **busca por cessão e compartilhamento de imóveis**, que possam servir como sede da agência, no âmbito (1) **Municipal**, através de ofício à prefeitura, (2) **Estadual**, através de ofício à Secretária de Patrimônio e (3) **federal**, através de consulta ao sistema da SPU. Também se fez a busca diretamente por compartilhamento aos órgãos locais com o auxílio do chefe da agência.

Durante a busca direta ao compartilhamento com os órgãos locais, **não houve retorno positivo**.

5.2 - Possibilidades

a) **mudança para outro imóvel privado**: avaliada por meio de pesquisa posterior junto ao mercado imobiliário local, descartando as opções que não atenderem simultaneamente aos requisitos de localização, acessibilidade, área, ocupação imediata, regularidade documental e vantajosidade econômica;

A pesquisa a ser realizada deverá ser consolidada em **matriz comparativa**, indicando os (1) **imóveis avaliados**, os (2) **critérios utilizados** e os (3) **motivos de descarte ou classificação** de cada alternativa

b) **oferta de prédio público durante o curso do processo**: alternativa de cessão ou compartilhamento;

5.3 - Parâmetros de Escolha e Seleção:

A escolha da solução será realizada com base na comparação entre **custo mensal, custos evitados de mudança/adaptação, adequação operacional e continuidade do serviço** em até 5 anos;

Para **embasar a seleção** será encaminhada:

(1) **lista de imóveis pela Gerência de Recursos Materiais (10 imóveis)** para a escolha do imóvel;

(2) **lista do Chefe da Agência (3 imóveis)** - de forma facultativa.

Após analisar o que atende a IN 10/2024 e verificar as condições do imóvel e a localização, busca-se encontrar um que **atenda aos requisitos da área demandante** não diferentes dos aqui listados.

5.4 - Custos da Contratação:

(1) **Valor Mensal**: o mais vantajoso para a Administração Pública e com valor compatível com o mercado local, a ser apurado em pesquisa posterior de imóveis;

(2) **Encargos Acessórios**: necessidade de reforma; pintura; preço de desmobilização, mudanças na parte elétrica; adaptações para seguir os normativos de acessibilidade (construção de rampa, adaptação em banheiro); instalação/compra de persianas, divisórias; instalação de estações de trabalho e equipamentos adicionais de TI; necessidade de aluguel de vaga de garagem (custo estimado junto ao mercado local - **R\$ 355,00 para 2 veículos**)

(3) **Custos de Mudança e Custo Global da solução**:

Necessidade de discriminação de todos os custos e análise para aferir a viabilidade do investimento em caso de mudança. Comparação do somatório dos gastos com a mudança x manutenção no mesmo local.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 - Solução Pretendida:

A **solução pretendida** consiste na **disponibilização de imóvel não residencial urbano adequado ao funcionamento da Agência do IBGE em Taquara/RS**, mediante locação. Esta solução deverá atender, no que couber, aos requisitos legais, técnicos, funcionais, de acessibilidade, segurança, localização, disponibilidade e economicidade definidos neste estudo e demonstrados nos documentos de instrução processual.

A **forma de seleção da solução** será definida após a conclusão do levantamento de mercado e da análise técnica das alternativas. Havendo mais de um imóvel apto ao atendimento da demanda, será adotado procedimento competitivo. Caso apenas determinado imóvel atenda simultaneamente às necessidades de instalações, localização, disponibilidade, regularidade documental, acessibilidade, segurança e custo global, poderá ser avaliado o enquadramento da contratação como inexigibilidade, desde que demonstrados os requisitos do art. 74, inciso V e §5º, da Lei nº 14.133/2021

6.2 - Possíveis Soluções:

Quanto à aquisição ou construção de um imóvel: Em razão de política de restrição orçamentária é inviável essa alternativa.

A aquisição ou construção de imóvel não se mostra adequada no caso concreto, em razão da ausência de disponibilidade orçamentária específica, do prazo incompatível com a necessidade de continuidade imediata das atividades da Agência e dos custos adicionais de implantação, projetos, obras, regularização e manutenção.

Quanto à Locação de Imóvel: Busca de opção que traga **menor custo global** para o IBGE após pesquisa de preços que demonstre as possibilidades do mercado local.

Se for **necessária a mudança**, ter em conta o tempo de desmobilização e montagem em outro endereço (Prazo Previsto: máximo de **3 dias úteis**);

6.3 - Área do Imóvel:

O imóvel que atenda as necessidades da Agência segue os parâmetros descritos na tabela abaixo. Há possibilidade de inclusão de imóveis com metragem acima disso se for economicamente vantajoso para o Instituto.

Área Útil Mínima	Área Útil Máxima	Servidores
76,5	102	10 (7 em posto integral e 3 em posto parcial)

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Necessidade de **um (01) Imóvel não residencial com condições de abrigar a Agência do IBGE de Taquara/RS**

Contrato pelo **prazo estimado de 60 meses**.

Considerando o total de **8,5 postos** equivalentes, resultante de **7 postos integrais e 3 postos parciais**, a pesquisa de mercado deverá considerar, preferencialmente, imóveis com área útil entre **76,5 m² e 102 m²**, sem prejuízo da análise de imóveis com área superior cuja adequação funcional e vantajosidade econômica sejam devidamente demonstradas.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Período	Aluguel	Condomínio	IPTU
MÊS	R\$ 1.351,58	INCLUSO	INCLUSO
CONTRATO	R\$ 81.094,80	INCLUSO	INCLUSO

Valores Estimados: (Referência: Valores do atual imóvel da Agência)

O **valor atualmente pago pelo imóvel** ocupado pela Agência constitui **parâmetro preliminar de referência** e não substitui a pesquisa de mercado, a avaliação prévia do imóvel, a análise do estado de conservação, a estimativa de custos de adaptação e a justificativa de compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado local. A estimativa preliminar foi elaborada exclusivamente para fins de planejamento da contratação, devendo ser posteriormente complementada pela pesquisa de mercado e pela avaliação das alternativas imobiliárias disponíveis.

Informações importantes:

* Contrato de 60 meses.

Para fins de planejamento, adota-se estimativa preliminar , tendo como **valores de referência o atual imóvel**, de:

R\$ 1.351,58 mensais, com IPTU e condomínio inclusos, totalizando R\$ 81.094,80 para 60 meses.

Esse **valor estimado poderá servir de referência para a pesquisa de mercado**, considerando também variáveis como: (1) o valor mensal da locação, (2) encargos inclusos ou não inclusos, (3) estado de conservação, (4) custos de adaptação, (5) disponibilidade de uso, (6) localização e demais **elementos que compoñham o custo global da solução**.

A **análise de vantajosidade** deverá considerar o **custo global de cada alternativa**, incluindo aluguel, encargos, adaptações necessárias, prazo de ocupação, eventual mudança, infraestrutura e impactos na continuidade das atividades da Agência

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Solução única, sem necessidade de parcelamento.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Caso a alternativa selecionada implique **mudança de endereço**, deverão ser avaliadas eventuais necessidades de ***serviços de transporte, instalação, adequação de infraestrutura, comunicação visual, rede lógica ou outros custos associados***

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Contratação foi inserida no Planejamento, **como Contratação Nº 114625-59/2026**

A instrução processual foi iniciada diante da necessidade de assegurar a continuidade das atividades da Agência do IBGE em **Taquara/RS**, considerando a proximidade do encerramento da vigência contratual e a necessidade de avaliação das alternativas disponíveis.

12. Resultados Pretendidos

Os resultados pretendidos são assegurar a continuidade das atividades da Agência do IBGE em **Taquara/RS**, obter solução imobiliária adequada aos requisitos institucionais, garantir condições de acessibilidade, segurança e funcionalidade, e alcançar custo global compatível com o mercado local, considerando aluguel, encargos, eventuais adaptações, custos de mudança e disponibilidade de uso.

13. Providências a serem Adotadas

- a) juntada da matrícula atualizada do imóvel;
- b) comprovação da titularidade ou poderes de representação do locador/procurador;
- c) comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e consultas aos cadastros impeditivos;
- d) juntada de laudo de avaliação ou documento equivalente de avaliação prévia do imóvel, estado de conservação, custos de adaptação e prazo de amortização, se houver;
- e) juntada da ficha de vistoria;
- f) manifestação da área demandante quanto à adequação operacional do imóvel;
- g) certificação de inexistência de imóvel público disponível;
- h) declaração de disponibilidade orçamentária;
- i) minuta contratual com cláusulas de reajuste, pagamento, obrigações de manutenção, responsabilidades por tributos/condomínio, fiscalização, sanções e rescisão

14. Possíveis Impactos Ambientais

Alinha-se às ODS no que tange ao campo social:

- Atender aos requisitos da Lei 10.098/2000;
- Atender aos requisitos da Lei 13.146/2015, no que couber;
- Atender aos requisitos do Decreto 5.296/2004;
- Atender aos requisitos das Normas da ABNT NBR 9050, no que couber;
- Atender aos requisitos do Decreto 6.949/2009, no que couber;
- Atender aos requisitos do Decreto 11.792/2023, no que couber;
- Atende aos requisitos determinados pelo Corpo de Bombeiros;
- Atende aos requisitos determinados pelo Ministério do Trabalho;

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Devido à saída do imóvel atualmente ocupado, há necessidade de buscar outro imóvel para dar continuidade aos serviços da Agência do IBGE na cidade de Taquara/

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](#).

ANDRE REZENDE FONSECA

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 24/09/2026 às 15:37:11.

HENRIQUE DINIZ TOLEDO

Gestor de Contrato

BRUNO DIEGO DE MELLO

Fiscal do Contrato

LUIS EDUARDO AZEVEDO PUCHALSKI

Autoridade competente