

UNIDADE ESTADUAL DO IBGE NO RIO DE JANEIRO

Estudo Técnico Preliminar 11/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 03633.000394/2026-95

2. Descrição da necessidade

A agência do IBGE no bairro do Méier, na Zona Norte da capital carioca, faz parte da estrutura organizacional da Superintendência Estadual do IBGE no Rio de Janeiro. O contrato de locação do imóvel em que atualmente efetua suas atividades encontra-se prestes a vencer. Procurado para proceder aos trâmites de renovação, o proprietário aceitou continuar a parceria com o IBGE e solicitou apenas os reajustes contratuais a que faz jus.

Considerando a importância estratégica da agência e a necessidade do IBGE em desempenhar suas atribuições finalísticas na região, surge a necessidade de uma nova contratação para o objeto, uma vez que a atual, que está por vencer, ainda é regida pela extinta Lei 8.666. Com o aceite do proprietário à renovação do aluguel, e com vistas a assegurar a continuidade das atividades da agência, torna-se imperioso um novo contrato de locação regido pela Nova Lei de Licitações (14.133).

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Agência Méier	Regina Celia Silva Marques

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel deve estar bem localizado, em uma região de fácil acesso pelos servidores, informantes e usuários, com disponibilidade de meios de transporte público. Deve apresentar bom estado de conservação para não exigir adaptações vultosas para o bom funcionamento da agência. Deve dispor de água e esgoto encanados, energia elétrica, estrutura de telefonia digital e estrutura lógica para funcionamento de equipamentos em rede, como computadores e servidores de rede, garagem para 1 (um) veículo oficial, pelo menos 1 (um) banheiro e um espaço de copa/cozinha para que os servidores façam suas refeições. O imóvel também deve dispor de uma área de escritório de 7 a 9 m² por servidor, de acordo com as definições contidas na Portaria Conjunta nº 38/2020 da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia e Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercado do Ministério da Economia e no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

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.

Caso não seja possível cessão e compartilhamento de espaço, será feito um contrato de locação de imóvel após pesquisa no mercado imobiliário local. Nesse caso, o locador deverá estar apto a prestar o serviço objeto e apresentar toda a documentação solicitada pelo IBGE, arcar com as condições contratuais pactuadas e prestar todas as informações necessárias à fiscalização contratual.

Em caso de locação de imóvel, o contrato terá vigência inicial de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado, por meio de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos, na forma do artigo 51 da Lei nº 8.245/1991 e comprovada a vantajosidade econômica para o IBGE.

5. Levantamento de Mercado

De acordo com o art. 3º da IN DE/CRM nº 3/2022, foi feita consulta a respeito da possibilidade de cessão de imóvel na região do bairro do Méier/RJ junto à Superintendência de Patrimônio da União através do SPUNET, porém, não havia disponibilidade de imóveis para cessão na região (fls. 13/16).

Também foram feitas consultas ao Estado do Rio de Janeiro (fls. 21/23), à Prefeitura do Rio de Janeiro (fls. 17/20), porém também não havia disponibilidade para cessão/compartilhamento de imóvel. Foram feitas, ainda, consulta ao INSS (fls. 26/31) sobre a possibilidade de cessão e/ou compartilhamento de imóvel, porém não obtivemos resposta.

Como o IBGE não possui imóvel próprio na região que atenda prontamente às demandas da agência e todas as tentativas para cessão e/ou compartilhamento de espaço com outros órgãos públicos foram frustradas, a única solução possível para atendimento da necessidade é a locação de um imóvel para sediar a agência.

Em contatos com os proprietários do imóvel que atualmente sedia a agência, eles se demonstraram favoráveis à manutenção da parceria com o IBGE.

De acordo com o Ofício Circular nº 13/2024/DE/CRM/IBGE, por se tratar de imóvel para sediar uma agência, foi dispensada a etapa de Chamamento Público.

Assim, o levantamento de imóveis disponíveis para locação foi realizado pelos servidores da Agência, considerando os requisitos do item 5 deste Estudo e o descrito na IN SEGES/ME nº 103/2022 e IN DE /CRM nº 3/2022.

6. Descrição da solução como um todo

Contratação de imóvel que atenda às necessidades da Agência do IBGE no Méier, Rio de Janeiro/RJ, com a melhor solução apresentada pelo mercado, no quesito de preço combinado com localização, espaço, condições da construção, dentre outros.

Considerando as necessidades para o atendimento à demanda, é fundamental a análise de diversos fatores como estrutura e estado de conservação do imóvel, e, principalmente, a localização, não bastando uma análise objetiva apenas da metragem e valor do aluguel. Assim, a contratação será feita mediante Inexigibilidade com fulcro art. 74, V, da Lei. 14.133 de 01 de abril de 2021

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de um imóvel por 60 (sessenta) meses, com área computável de, pelo menos, 94,17m², haja vista o tamanho do imóvel atual atender às demandas da agência satisfatoriamente.

Cumprir notar que há 27 servidores lotados no Méier - 8 trabalhando internamente e 19 externamente. Dessa forma, as normativas internas do IBGE e o definido no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional rezam que a população de trabalho em questão é obtida pela soma de 100% dos trabalhadores internos + 50% dos externos: a **população principal** da agência é, portanto, de 17,5 (dezessete e meio) unidades.

Ainda nessa esteira, prescrevem esses documentos uma área de escritório de 7m² a 9m² por unidade da população principal, somada a uma área de apoio de 2m² a 3m² por unidade da população principal. Em um cálculo aritmético simples, tem-se que a **área computável** ideal para a agência seria de 157,5 m² a 210m².

A partir dos valores da área computável, obtêm-se os valores de área construída do imóvel, através da seguinte fórmula:

$$\text{Área construída} = \text{Área computável} \div 0,7 \times 1,1$$

Assim, o imóvel pretendido em tela deveria ter de 247,5 a 322,16m² de área construída.

No entanto, o que se observa é que a agência do Méier tem suas demandas satisfatoriamente atendidas pelo imóvel no qual esteve sediada pelos últimos anos, cuja área útil é de 94,17m². Portanto, tamanho salto em área construída, além de representar exacerbada onerosidade ao Erário e ferir o princípio da eficiência administrativa, não se justificaria em termos práticos.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 178.440,00

Após pesquisa realizada pelo chefe da agência, foram obtidas 4 propostas de locação, conforme o discriminado abaixo:

	Endereço do Imóvel	Área	Aluguel	Encargos Mensais	Encargos Anuais	Total Anual
1	Rua José Veríssimo - Méier	290m²	R\$ 8.000,00	R\$ 353,00	R\$	R\$ 100.236,00
2	Rua Castro Alves - Méier	450m²	R\$ 6.000,00	R\$ 536,00	R\$	R\$ 78.432,00
3	Rua Barão de São Borja, Méier	300 m²	R\$ 5.996,00	R\$ 428,00	R\$	R\$ 77.088,00
4	Rua Silva, 99, casa 1	458 m²	R\$ 2.700,00	R\$ 274,00	R\$	R\$ 38.976,00

De acordo com a mesma pesquisa e justificativa apresentada pelo chefe da agência Méier, apesar de não conseguir encontrar imóveis com metragem similar ao atual, o imóvel 4, no qual atualmente funciona a agência, continua sendo a melhor opção no quesito custo-benefício, dentro da abrangência da região. A casa proposta se encontra em excelente localização, dispondo de ampla área para estacionamento. Todos os outros imóveis, além de representarem aumentos nas custas e serem menores em área total, não entregam o mesmo nível de conveniência.

O valor mensal de aluguel a ser pago é de **R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais)** e os encargos mensais totalizam **R\$ 274,00 (duzentos e setenta e quatro reais)**, perfazendo um total anual de **R\$ 35.688,00 (trinta e cinco mil, seiscentos e oitenta e oito reais)**. Como se pretende uma contratação por 60 meses, o valor global do contrato é estimado em **R\$ 178.440,00 (cento e setenta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais)**.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Processo de serviço de Fornecimento de Energia Elétrica -03633.000118/2024-65

Processo de serviço de Telefonia e Internet - 0020870.00000213/2021-02

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

- I) ID PCA no PNCP: 33787094000140-0-000020/2026
- II) Data de publicação no PNCP: 16/05/2025
- III) Id do item no PCA: 65
- IV) Classe/Grupo: 721 – Serviços Imobiliários Relativos a Locação ou Arrendamento
- V) Identificador da Futura Contratação: 114631-30/2026

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação do imóvel pretende assegurar a continuidade dos trabalhos do IBGE no Méier e adjacências, zona norte da capital fluminense, de modo a possibilitar ao órgão desempenhar de forma satisfatória a sua missão de retratar a realidade do país. Um imóvel em boa condição de trabalho é indispensável para a manutenção da saúde dos servidores, tendo como consequência a melhora da produtividade e da qualidade dos serviços prestados, além de preservar a boa imagem da instituição no município e região.

13. Providências a serem Adotadas

Como se trata do mesmo imóvel que já abriga a agência Méier, não serão necessárias providências quanto a mudanças ou reparos de devolução.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não há impactos ambientais a serem listados.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Projeto viável pelos fatos demonstrados no ETP.

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](#).

JIMMY EMANUEL DE PAIVA MELO

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 15/10/2026 às 11:03:06.