

CRJ-CONSELHO REG. DE MUSEOLOGIA DA 2ª REGIÃO

Estudo Técnico Preliminar 3/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 233/2026

2. Número do Processo Administrativo

Proc. Administrativo 233/2026

3. Descrição da necessidade**Descrição da necessidade**

O Conselho Regional de Museologia da 2ª Região — COREM 2R necessita promover a realocação de sua sede administrativa, atualmente instalada na Avenida Presidente Vargas, nº 633, sala 1214, Centro, Rio de Janeiro/RJ, mediante futura locação de imóvel comercial que ofereça condições adequadas ao funcionamento institucional.

A atual sede é ocupada desde 2018 e possui área estimada entre 22 e 25 m². O espaço apresenta limitações de área útil e de circulação para a utilização simultânea por trabalhadores, conselheiros e usuários, bem como para a instalação do mobiliário, dos equipamentos, dos materiais administrativos e do arquivo institucional.

Foram relatados problemas nas instalações hidráulicas e elétricas, ausência de copa adequada e insuficiência de espaço para a organização da documentação e dos materiais mantidos pelo Conselho. As despesas mensais de aluguel, condomínio e IPTU foram estimadas em R\$ 1.682,78, sem inclusão da taxa da operadora ou administradora.

O instrumento contratual anteriormente celebrado para a sede atual alcançou seu termo final em 2020, tendo a ocupação prosseguido sem renovação formal. A nova contratação permitirá a regularização prospectiva da ocupação imobiliária do Conselho, sem produzir efeitos retroativos sobre a relação anterior.

A necessidade também decorre da ampliação e profissionalização gradual da estrutura administrativa do COREM 2R, da aprovação de seu Plano de Cargos, Carreiras e Salários — PCCS, da manutenção dos documentos de Saúde e Segurança do Trabalho e da obrigação institucional de assegurar condições adequadas para a guarda e gestão da documentação pública sob sua responsabilidade.

A realocação foi discutida e aprovada na 216ª Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 20 de julho de 2026. Na ocasião, foram examinadas preliminarmente as salas nº 408 e nº 115 do Edifício Natal, ambas com aproximadamente 35 m², tendo o Plenário indicado a sala nº 115 como solução inicialmente preferida, condicionada à regular instrução da contratação.

4. Área requisitante**5. Descrição dos Requisitos da Contratação**

O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

I — localizar-se no bairro Centro do Município do Rio de Janeiro, em área atendida por transporte público coletivo;

- II — possuir área útil ou privativa mínima aproximada de 30 m², admitida área diferente quando o leiaute demonstrar o pleno atendimento da necessidade;
- III — comportar, em configuração aberta ou flexível, ao menos quatro posições de trabalho simultâneas, ponto de atendimento presencial, mobiliário administrativo e área destinada à guarda documental;
- IV — apresentar espaço e circulação suficientes para o deslocamento seguro de trabalhadores, conselheiros, usuários, equipamentos e materiais;
- V — possuir banheiro na própria unidade ou instalações sanitárias regulares e adequadas no mesmo pavimento ou edifício;
- VI — possuir instalações elétricas, hidráulicas, lógicas e de telecomunicações funcionais ou passíveis de adequação simples;
- VII — possuir climatização instalada ou possibilidade formal e tecnicamente viável de instalação de aparelho de ar-condicionado;
- VIII — apresentar condições de iluminação e ventilação compatíveis com o uso administrativo;
- IX — estar situado em edifício com condições regulares de acesso, circulação, segurança e controle de entrada;
- X — possuir elevador em funcionamento quando situado em pavimento não térreo, salvo solução acessível equivalente;
- XI — atender às exigências legais de acessibilidade ou permitir as adequações necessárias;
- XII — não apresentar sinais aparentes de infiltração severa, umidade excessiva, comprometimento estrutural ou risco imediato;
- XIII — admitir uso comercial ou administrativo institucional;
- XIV — possibilitar a guarda organizada do arquivo corrente e dos demais documentos institucionais, preferencialmente em área afastada de instalações hidráulicas aparentes e fontes de umidade;
- XV — estar disponível para ocupação em prazo compatível com o planejamento do COREM 2R;
- XVI — possuir documentação dominial, condominial, de segurança contra incêndio e de funcionamento passível de regular comprovação;
- XVII — possuir custo total de ocupação compatível com a capacidade orçamentária e financeira do Conselho;
- XVIII — permitir a instalação de identificação visual institucional, respeitadas as regras do condomínio e a legislação aplicável.

Serão consideradas características desejáveis, mas não eliminatórias isoladamente:

- a) proximidade de estação de metrô ou parada de VLT;
- b) proximidade de instituições culturais e órgãos públicos;
- c) proximidade da sede do Conselho Federal de Museologia — COFEM;
- d) existência de portaria ou controle de acesso;
- e) possibilidade de ocupação imediata;
- f) ausência de obras ou adaptações relevantes;
- g) infraestrutura já disponível para internet e telefonia;
- h) menor custo total de adaptação e ocupação.

Os requisitos foram definidos em função da necessidade administrativa e não se destinam a reproduzir exclusivamente as características de imóvel previamente conhecido.

6. Levantamento de Mercado

Foram examinadas as seguintes alternativas para atendimento da necessidade:

a) Permanência na sede atual

A permanência evitaria custos imediatos de mudança, mas não resolveria a insuficiência de área e circulação, os problemas hidráulicos e elétricos, a inadequação da guarda documental, a ausência de espaço para ampliação gradual da estrutura funcional e a inexistência de instrumento contratual formal vigente.

b) Reforma ou adaptação da sede atual

As adaptações poderiam corrigir problemas pontuais, mas não ampliariam a área física nem solucionariam as limitações estruturais de circulação e ocupação. Também haveria risco na realização de investimentos em imóvel de terceiro sem contrato formal vigente.

c) Aquisição de imóvel

A aquisição poderia proporcionar estabilidade patrimonial no longo prazo, mas exige disponibilidade financeira, avaliação patrimonial e planejamento específico que não se encontram presentes nesta contratação.

d) Utilização de imóvel público ou compartilhamento institucional

A possibilidade deverá ser objeto de consulta à Superintendência do Patrimônio da União. Até o momento, não foi formalmente disponibilizado ao COREM 2R imóvel público que atenda à necessidade.

e) Locação com serviços de facilities ou modelo built to suit — BTS

Essas soluções apresentam complexidade, prazo e custos desproporcionais à dimensão atual do COREM 2R e ao período inicial pretendido de ocupação.

f) Locação tradicional de imóvel comercial

A locação tradicional apresenta maior viabilidade imediata, menor complexidade, flexibilidade e compatibilidade com a capacidade financeira e com o prazo inicial de avaliação da solução.

Foram inicialmente conhecidas duas salas no Edifício Natal: a sala nº 408, com valor preliminarmente inferior, mas dependente de reformas, e a sala nº 1005, reformada e mais apta à ocupação imediata, embora necessite da instalação de climatização.

A análise específica do mercado imobiliário será realizada mediante chamamento público, com recebimento de propostas de outros imóveis que atendam aos requisitos deste ETP. O chamamento permitirá verificar a existência de uma ou mais soluções equivalentes e subsidiará a decisão posterior entre procedimento licitatório e contratação direta por inexigibilidade.

Diante das alternativas examinadas, a solução escolhida para prospecção é a **locação tradicional de imóvel comercial**.

7. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na locação tradicional de um imóvel comercial localizado no Centro do Rio de Janeiro, destinado à instalação da sede administrativa do COREM 2R.

O imóvel deverá permitir a execução integrada das atividades de atendimento ao público, administração, registro, fiscalização, cobrança, protocolo, reuniões de pequeno porte e guarda documental, em configuração compatível com a reduzida estrutura funcional do Conselho.

O prazo inicialmente pretendido para a locação é de 12 meses, considerado período de avaliação da adequação da nova sede, sem prejuízo de eventual prorrogação juridicamente admissível e condicionada à demonstração da permanência da vantagem.

A solução compreenderá o direito de uso do imóvel e das áreas e instalações ordinariamente vinculadas à unidade, bem como as obrigações de manutenção e conservação atribuídas ao locador pela legislação e pelo contrato.

O futuro contrato deverá definir, no mínimo:

I — valor do aluguel e dos encargos;

II — prazo e índice de reajuste;

III — responsabilidades por condomínio, IPTU, seguros e demais despesas;

IV — responsabilidades por manutenção preventiva e corretiva;

V — adaptações que serão executadas pelo locador e pelo locatário;

VI — condições de instalação e retirada de climatização, identificação visual e outros equipamentos;

VII — condições de entrega, vistoria, ocupação e devolução;

VIII — regras de rescisão e prorrogação;

IX — tratamento das benfeitorias;

X — dever de manutenção da regularidade e segurança do imóvel.

A contratação de mudança, instalação de climatização, internet, mobiliário ou outros itens não integrará necessariamente o mesmo objeto e será instruída separadamente, quando necessária.

O imóvel somente será definitivamente selecionado depois do chamamento público, da análise das propostas, das visitas técnicas e do estudo de leiaute.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Pretende-se contratar:

- **Quantidade:** 1 imóvel comercial;
- **Período inicial estimado:** 12 meses;
- **Área mínima de referência:** aproximadamente 30 m²;
- **Capacidade mínima:** quatro posições de trabalho simultâneas, ponto de atendimento e espaço para arquivo, mobiliário e materiais administrativos.

A quantidade decorre da necessidade de manutenção de uma única sede administrativa no Município do Rio de Janeiro. A divisão das atividades entre diferentes imóveis aumentaria despesas, dificultaria o atendimento, a gestão documental, a segurança da informação e a coordenação da estrutura reduzida do Conselho.

A área mínima foi definida considerando que a sede atual, estimada entre 22 e 25 m², se mostrou insuficiente, enquanto os imóveis inicialmente conhecidos possuem aproximadamente 35 m². A área não será analisada isoladamente, devendo o estudo de leiaute comprovar a efetiva capacidade de atendimento da necessidade.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 18.000,00

O custo atual da sede corresponde a aproximadamente R\$ 1.682,78 mensais, abrangendo aluguel, condomínio e IPTU, sem inclusão da taxa da operadora ou administradora. Esse valor corresponde a R\$ 20.193,36 no período de 12 meses e é utilizado apenas como parâmetro comparativo da despesa atualmente suportada, não como estimativa definitiva do preço de mercado da nova locação.

Para a estimativa preliminar da futura contratação foram considerados:

I — proposta inicial da sala nº 408: aluguel de R\$ 500,00, **condomínio de R\$ 550,00**, IPTU de R\$ 80,00 **e demais encargos**.

II — proposta inicial da sala nº 1005: aluguel de R\$ 650,00, **condomínio de R\$ 550,00**, IPTU de R\$ 80,00 **e demais encargos**;

III — referências de imóveis comerciais semelhantes consultadas em redes de anúncios de imóveis;

IV — despesas previsíveis de adaptação e implantação.

A partir desses elementos, estima-se preliminarmente o valor mensal total da contratação em R\$ 1500,00 **e o valor correspondente ao período inicial de 12 meses em R\$ 18.000,00**.

A memória de cálculo adotada é:

12 × (aluguel mensal + condomínio mensal + IPTU proporcional + taxas e encargos recorrentes) + despesas não recorrentes de adaptação atribuídas ao COREM 2R.

O valor será utilizado como referência inicial para o planejamento. A compatibilidade do preço do imóvel posteriormente selecionado será confirmada por avaliação prévia e pelos elementos obtidos no chamamento público.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se mostra tecnicamente ou economicamente adequado o parcelamento do objeto.

A necessidade consiste na instalação integrada da sede administrativa do COREM 2R em um único imóvel. A locação de unidades distintas ou a distribuição dos postos de trabalho, atendimento e arquivo entre imóveis diferentes aumentaria os custos de condomínio, serviços essenciais, mobiliário, segurança, deslocamentos e gestão contratual, além de prejudicar a coordenação das atividades.

O pagamento mensal do aluguel e dos encargos constitui forma ordinária de execução financeira do contrato e não caracteriza parcelamento do objeto.

As contratações acessórias, como mudança, aquisição e instalação de aparelho de ar-condicionado, internet, mobiliário e identificação visual, poderão ser parceladas e processadas separadamente, pois possuem natureza e fornecedores distintos da locação imobiliária.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se identificam contratações que devam necessariamente integrar o mesmo objeto da locação.

São consideradas contratações ou providências correlatas:

- I — aquisição e instalação de aparelho de ar-condicionado;
- II — contratação de frete e transporte para a mudança;
- III — contratação ou transferência dos serviços de internet e telefonia;
- IV — transferência ou ativação dos serviços de energia elétrica;
- V — eventual aquisição ou adaptação de mobiliário;
- VI — eventual instalação de identificação visual;
- VII — aquisição de materiais de acondicionamento para transporte do arquivo;
- VIII — atualização dos documentos de Saúde e Segurança do Trabalho;
- IX — serviços de pequenos reparos ou adaptações não atribuídos ao locador.

Esses objetos serão avaliados e, quando necessários, instruídos em processos próprios, evitando a inclusão indevida de bens e serviços distintos no contrato de locação.

Também deverão ser adotadas providências administrativas para a desocupação da sede atual, incluindo aviso ao proprietário ou administradora, vistoria de saída, apuração de encargos, entrega das chaves e encerramento formal da ocupação.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação encontra-se diretamente alinhada ao Planejamento Estratégico 2026–2027 do COREM 2R, especialmente à Ação 3.3.4, que estabelece a prospecção, negociação e viabilização de nova sede, com a meta de elaboração, aprovação e publicação de relatório.

A contratação também se relaciona:

- ao Objetivo 3.1, relativo à estruturação do PCCS;
- ao Objetivo 3.2, referente ao desenvolvimento do quadro de apoio administrativo e à manutenção dos documentos de Saúde e Segurança do Trabalho;
- ao Objetivo 3.3, relativo à gestão patrimonial e à infraestrutura;
- ao Objetivo 3.4, destinado à organização da gestão arquivística e documental.

O Planejamento Estratégico identifica pessoas, infraestrutura, arquivos, recursos financeiros e tecnologia como condições institucionais mínimas de funcionamento e inclui a gestão arquivística e a infraestrutura entre os processos administrativos estruturantes.

A mudança também foi aprovada pelo Plenário na 216ª Assembleia Geral Extraordinária, que autorizou os remanejamentos orçamentários relacionados à instalação do ar-condicionado e à execução da mudança.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação pretende alcançar os seguintes resultados:

- I — regularização prospectiva da ocupação imobiliária da sede;
- II — ampliação da área útil e melhoria das condições de circulação;
- III — adequação dos postos de trabalho e do atendimento presencial;
- IV — melhoria das condições de segurança, salubridade, ergonomia e organização do ambiente;
- V — disponibilização de espaço compatível com a expansão gradual e responsável da estrutura funcional prevista no PCCS;
- VI — organização mais adequada do arquivo administrativo e da documentação institucional;
- VII — redução dos riscos de extravio, dano, umidade, desorganização ou acesso indevido aos documentos;
- VIII — melhoria da infraestrutura elétrica, hidráulica, lógica e de climatização;
- IX — manutenção da sede em região central e atendida por diferentes modais de transporte;
- X — melhoria do acesso por profissionais, instituições e usuários;
- XI — possibilidade de maior integração institucional com órgãos e entidades do campo museológico, preservada a autonomia administrativa do COREM 2R;
- XII — redução dos riscos decorrentes da permanência em imóvel com contrato vencido e instalações inadequadas;
- XIII — obtenção de solução cujo custo total seja compatível com a capacidade financeira do Conselho;
- XIV — fortalecimento da governança, da transparência e do planejamento das contratações.

14. Providências a serem Adotadas

Para o prosseguimento da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- I — publicação de chamamento público no PNCP e no sítio eletrônico do COREM 2R;
- II — recebimento e análise das propostas, com vistoria dos imóveis considerados adequados;
- III — elaboração do resultado do chamamento e definição do procedimento de contratação cabível;
- IV — obtenção da documentação e da avaliação prévia do imóvel selecionado;
- V — elaboração dos documentos finais da contratação e submissão à análise jurídica;
- VI — autorização da contratação, celebração do contrato e planejamento da mudança.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A locação de imóvel comercial pronto não apresenta, em princípio, impacto ambiental significativo, pois não envolve nova construção nem intervenção estrutural de grande porte.

Podem ocorrer impactos limitados relacionados:

- I — ao consumo de energia elétrica;
- II — à instalação e utilização de aparelho de ar-condicionado;
- III — à geração de resíduos de pequenas adaptações;

IV — ao descarte de equipamentos, mobiliário ou materiais inservíveis;

V — ao uso de embalagens e materiais durante a mudança;

VI — ao transporte do acervo, equipamentos e mobiliário.

Como medidas mitigadoras, serão adotadas, quando aplicáveis:

a) preferência por iluminação de baixo consumo;

b) aquisição de equipamentos com eficiência energética;

c) dimensionamento adequado da climatização;

d) desligamento dos equipamentos fora do horário de funcionamento;

e) reaproveitamento do mobiliário e dos materiais existentes;

f) destinação ambientalmente adequada de equipamentos e resíduos;

g) observância da logística reversa para equipamentos eletroeletrônicos;

h) reutilização ou destinação adequada de caixas e materiais utilizados na mudança;

i) priorização de imóvel que demande poucas obras e adaptações;

j) continuidade da digitalização e da tramitação eletrônica para redução do consumo de papel.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Com base na necessidade identificada e nas alternativas examinadas, considera-se **tecnicamente, administrativamente e economicamente viável o prosseguimento da prospecção do mercado para locação tradicional de um imóvel comercial destinado à nova sede do COREM 2R.**

A permanência na sede atual não soluciona as limitações de área, circulação, infraestrutura, gestão documental e regularidade contratual. A aquisição de imóvel e os modelos de locação com facilities ou built to suit não se mostram adequados à capacidade financeira, ao porte institucional e ao prazo inicial pretendido.

A locação tradicional apresenta flexibilidade, menor complexidade e capacidade de atendimento imediato da necessidade.

Declara-se viável:

I — a realização do chamamento público;

II — o recebimento e a avaliação de propostas;

III — a realização de visitas técnicas e estudos de leiaute;

IV — a posterior seleção do procedimento juridicamente cabível.

A presente conclusão **não reconhece previamente a inexigibilidade de licitação, não seleciona definitivamente a sala nº 1005 e não autoriza a celebração de contrato.**

A decisão entre licitação e inexigibilidade será tomada somente depois do resultado do chamamento, da análise da equivalência entre as propostas, do estudo de leiaute e do cumprimento das demais exigências legais.

17. 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](#).

LUCAS CUBA MARTINS

Autoridade competente

NATHALIE RODRIGUES BARCELLOS

Responsável pela contratação direta