

Estudo Técnico Preliminar 21/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.094515/2024-73

2. Descrição da necessidade

A almejada locação de imóvel de propriedade de terceiros para a reinstalação de serviços do INSS no município de Campo Grande - MS se faz necessária, posto que não possuímos imóvel próprio, no município, que possa atender as necessidades de instalação do CEDOCPREV - MS.

O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades do Centro Documental do INSS em Campo Grande - MS, bem como proporcionar condições ideais para o seu funcionamento, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” possível para o Instituto, proporcionado tanto economia quanto conforto para o desenvolvimento dos trabalhos desempenhados, obedecidas as normas, regulamentos internos e legislação aplicável a contratação em tela.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência Executiva de Campo Grande/MS	RAIMUNDO MARTIN PEREIRA RUIZ

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Natureza da Contratação:

Continuada - Por sua essencialidade, visa atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação do serviço público e o cumprimento da missão institucional.

Modelo de Contratação:

Conforme estabelecidos pelo Art. 3º da IN SEGES/ME Nº 103/2022, existem 3 modelos que os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis:

- 1. locação tradicional;
- 2. locação com facilities; e
- 3. locação built to suit - BTS.

Como a locação é para o período de 36 (trinta e seis) meses, o INSS já possui os serviços acessórios contratados.

O modelo de locação a ser adotado no presente processo é o da locação tradicional, a saber, o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros. Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capazes de caracterizar a necessidade do CEDOCPREV, especialmente quanto à metragem construída, a critérios de acessibilidade arquitetônica e localização geográfica, além de especificações de engenharia (climatização, circuitos elétricos, rede lógica, etc), sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico. Com isso, espera-se recebimento de maior número de propostas, de modo que seja possível localizar proposta mais vantajosa à Administração.

Vigência Contratual:

O prazo da locação será de 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Regime de Execução:

Prestação de serviços sem investimentos, já que adotado o modelo de locação tradicional.

Requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido:

Imóvel/espaco físico com área construída de no mínimo 890,00 m² e no máximo 910,00 m², localizado na zona urbana do município de Campo Grande - MS, com acesso facilitado de transporte público, contendo as seguintes características: amplo salão para repartição dos setores por divisórias tipo naval; instalação de rede lógica, elétrica, SPDA; sistema hidráulico e sanitário; sistema climatização por ar condicionado; adequado às normas de acessibilidade, normas de combate a incêndio; para a instalação dos serviços da repartição pública do CEDOCPREV MS, pertencente a Gerência Executiva do INSS em Campo Grande - MS, responsável pela prestação de serviços previdenciários. Tão logo seja aceita a proposta, será fornecido pelo INSS um Layout para o locador fazer todas adequações de infraestrutura visando as instalações descritas acima, estas por conta do proprietário.

Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto: Conforme SEI nº 15543431, foi emitida a Declaração de Indisponibilidade SISREI para consulta Prévia MS - 0054/2023, válida até setembro de 2024.

Comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal: Foram realizadas consultas ao Estado, Município e PGFN, conforme documentos SEI n.º 15543461, 15543476 e 15543491. Além disso, através das listas de imóveis disponível no extrato do SGPIWEB SEI nº 15548055, comprovou-se que o INSS não possui nenhum outro imóvel na localidade para instalar a unidade em questão.

5. Levantamento de Mercado

Será realizada uma prospecção no mercado imobiliário do município de Campo Grande MS, com abertura de um chamamento público, visando uma análise das propostas e escolha da melhor alternativa para esse distrito.

6. Descrição da solução como um todo

Será realizado chamamento público, por meio de publicação de edital, com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis a critério da Administração, um imóvel/espço físico com área construída de no mínimo 890,00 m² e no máximo 910,00 m², localizado na zona urbana do município de Campo Grande - MS, com acesso facilitado ao transporte público, contendo as seguintes características: Salão Comercial, constituído, exclusivamente, de pavimento térreo, estilo galpão, com pé direito acima de 4,00 m, instalação de rede lógica, elétrica, SPDA; sistema hidráulico e sanitário; sistema climatização por ar condicionado; adequado às normas de acessibilidade, normas de combate a incêndio; para a instalação dos serviços da repartição pública do **CEDOCPREV da Gerência do Executiva do INSS** no Município de **Campo Grande - MS**, responsável pela prestação de serviços previdenciários. Tão logo seja aceita a proposta, será fornecido pelo INSS um Layout para fazer toda adequação das instalações, cujas despesas correrão por conta do proprietário do imóvel.

As propostas deverão conter, além do prazo de validade de no mínimo 60 (sessenta) dias, os seguintes dados: descrição minuciosa do imóvel/espço físico, localização, área física, instalações existentes, valor locativo mensal em moeda corrente, assim como se fazer acompanhar do croqui ou planta baixa do imóvel/espço físico, cópia da documentação dominial, ou seja, escritura e certificado atualizado do RGI, livres de quaisquer ônus, licença do Corpo de Bombeiros, além de informações sobre a existência de equipamentos de prevenção contra incêndio compatível com a área do imóvel/espço físico e de acordo com a ABNT.

As propostas deverão ser entregues por meio físico na Gerência Executiva do INSS em Campo Grande - MS, sito Rua Sete de Setembro, 300 - Centro, Campo Grande - MS, 79002-130 e /ou por meio digital, com os arquivos anexados para o e-mail: locacao.sr5@inss.gov.br, ambas formas serão recebidas até as 16h:00 min do 35º dia, a contar da data da publicação deste Aviso, onde os proponentes poderão tomar conhecimento do modelo do contrato a ser lavrado.

As propostas recebidas serão analisadas de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionaras mais adequadas aos interesses da Administração. A proposta selecionada passará por um estudo de layout para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público. O estudo de layout subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, será realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido. Tão logo seja aceita a proposta, será fornecido pelo INSS um Layout para o locador fazer todas adequações de infra estrutura visando as instalações descritas acima, estas por conta do proprietário.

O proponente escolhido, para formalização do contrato de locação deverá, conforme o caso, apresentar os seguintes documentos: CPF/MF, CNPJ/MF, documento de identidade, contrato social, comprovante de residência, comprovante de inexistência de débitos com relação ao imóvel/espço físico (água/esgoto, luz, taxa de incêndio e condominiais, IPTU). Será exigido ainda situação regular perante o SICAF e CADIN.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de imóvel para reinstalação do CEDOCPREV Campo Grande/MS, com área útil de no mínimo 890,00 m² e no máximo 910,00 m².

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 192.581,76

Para estimativa do valor para contratação será utilizado a Pesquisa de Mercado efetuada pela DENGPAI - Área Técnica de Engenharia do INSS.

Ressaltando que o valor médio foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios em sites especializados e em consulta a corretores e imobiliárias locais.

Conforme Nota Técnica SEI 15543972, para determinação do valor de locação em Campo Grande, após pesquisa de preços em imóveis com características semelhantes ao procurado, foi estabelecido o valor médio do m² em R\$ 17,64. No caso, valor do imóvel = área construída x valor médio do m² em Campo Grande.

Portanto, de acordo com o documento supracitado e apresentado, é sugerido o valor de Locação do Imóvel de **R\$ 16.048,48** (dezesesseis mil quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos), mensais.

O valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Considerando as informações trazidas na Nota Técnica SEI 15543972, será considerado um custo mensal estimativo de R\$ para fins da locação de um imóvel em Campo Grande - MS.

Considerando o prazo de 12 (doze) meses, são estimados o valor da contratação em R\$ 192.581,76 (cento e noventa e dois mil quinhentos e oitenta e um reais e setenta e seis centavos) e global de R\$ 577.745,28 (quinhentos e setenta e sete mil setecentos e quarenta e cinco reais e vinte e oito centavos) - 36 meses.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto da contratação deve ser entregue de maneira unificada, para o melhor gerenciamento dos serviços prestados, buscando minimizar os riscos de eventuais prejuízos à Administração.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

O espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação de imóvel para abrigar o CEDOCPREV - MS está prevista no Plano de Contratações Anuais 2024:

Id PCA PNCP: 29979036000140-0-000005/2024

Data de publicação no PNCP: 20/05/2023

Id do item no PCA: 1

Classe / Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

Identificador da Futura Contratação: 51068 - 090019/2023

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O imóvel a ser locado atenderá às necessidades de instalação do CEDOCPREV em Campo Grande - MS, bem como proporcionar condições ideais para o seu funcionamento, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” possível para o Instituto, proporcionado tanto economia quanto conforto para o desenvolvimento dos trabalhos desempenhados, obedecidas as normas, regulamentos internos e legislação aplicável a contratação em tela.

13. Providências a serem Adotadas

Não há providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A realização das atividades do CEDOCPREV Campo Grande MS, no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades da unidade, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil.

O locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil. Além disso, devem ser atendidos os requisitos estabelecidos pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

15. Estimativa de Custos Diretos e Indiretos

Em atendimento ao inciso VI do art. 5º da IN SEGES/ME nº 103/2020, foram estimados os custos diretos e indiretos e restituição do imóvel, balizados nas despesas mensais decorrentes do funcionamento do atual CEDOCPREV de Campo Grande - MS, conforme descrito abaixo:

Valores Estimativos de Acordo com inciso VI do art. 5º da IN SEGES/ME nº 103/2020:

CEDOCPREV Campo Grande - MS	Valores Estimativos R\$
Custos com a Restituição do Imóvel	18.493,13
Custos Diretos e Indiretos Mensais	10.693,84
Valor Estimativo Total	29.186,97

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

A Pretensa locação de imóvel de terceiros, se faz em caráter excepcional, para atender a absoluta necessidade de serviços, posto que o INSS não possui imóvel próprio para abrigar as atividades desempenhadas pelo CEDOC em Campo Grande/MS e, conforme pesquisa realizada, não existe imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam a necessidade da unidade em questão. Após o planejamento consignado neste estudo técnico, mostra-se viável a procura de imóvel de terceiros para locação no município de Campo Grande/MS, objetivando a reinstalação do CEDOCPREV daquele município.

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](#).

MAIRLA PAUXIS ALVES PEREIRA

Analista do Seguro Social



Assinou eletronicamente em 03/10/2024 às 15:31:20.

