

Estudo Técnico Preliminar 95/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.150927/2024-09

2. Descrição da necessidade

A Agência da Previdência Social em São José dos Pinhais/PR está instalada em imóvel locado, Contrato nº 92/2012 assinado em 03/12/2012 (págs. 333 à 339 SEI nº 0059426), conforme processo nº 35183.002291/2011-15, sendo prorrogado por Termo Aditivo até 03/12/2028 (SEI nº 14185279).

Atualmente, o Contrato n.º 92/2012 importa no valor mensal de **R\$ 22.246,82 (vinte e dois mil, duzentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos)**.

O imóvel locado consiste em um prédio comercial, em alvenaria, constituído de subsolo, pavimento térreo e pavimento superior, com área construída de **867,00 m²**, padrão de acabamento normal, estado de novo (o prédio estava acabando de ser construído, o INSS foi o primeiro inquilino) e com estacionamento próprio (subsolo) e vagas em frente ao prédio, situada à Rua Joinville, 2.643 - Bairro São Pedro, São José dos Pinhais/PR (conforme primeiro Laudo de Avaliação (págs. 05 à 211 SEI nº 0059426).

Como o último laudo de avaliação foi elaborado em 05/01/2021, foi solicitado novo laudo de avaliação para revisão do valor mensal do aluguel, com efeitos financeiros a partir de 03/12/2024.

Conforme **OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 3/2023/DENGP/COFL/SRSUL-INSS (13190267)**, o prédio da APS São José dos Pinhais está classificado no grupo 08 - Unidades instaladas em prédios locados ou cedidos, possui **ICG 01**, conforme Ficha ICG (18118646). O **ICG** entre **0-3** retrata a situação em que se entende que o estado geral é bom, necessitando de intervenções pontuais a curto, médio e longo prazo ou sem a necessidade de intervenção.

O Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA/INSS (SEI nº 2250558), dá ampla divulgação dos atos de normatização referentes ao disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro 2019, bem como a Portaria nº 19.385, e de 14 de agosto de 2020 da Secretaria-Executiva do ME, que, baseada nas diretrizes estabelecidas pelo Manual disponibilizado pela SPU, institui o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em objetos de obras de construção, reforma ou ampliação, de contratos **de locação e suas prorrogações**, de permuta e de compartilhamentos em imóveis ocupados por órgãos do referido Ministério, e quando aplicável, por outros órgãos.

Atendendo a referida legislação o cálculo de áreas foi realizado utilizando a Planilha de Dimensionamento de Área - Parâmetros de Ocupação Locação SPU-INSS_Decreto10193_V1.4.2_01JUL24, disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, onde foi constatada que a área necessária para a APS em questão é menor que a área atualmente locada (17776187).

O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS São José dos Pinhais/PR. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. **Sendo assim, não há que se falar em processo de permuta.**

Foi encaminhado o Ofício nº 183/2024 ao Governo do Estado do Paraná (17957079) e à Prefeitura Municipal - Ofício 184/2024 (17957840), questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. Por meio do Portal SISREI, foi consultada a disponibilidade de imóvel da União para cessão, doação ou

compartilhamento (Consulta SISREI 17957045). Até o presente momento não recebemos resposta dos entes públicos, quanto à consulta ao SISREI o status ainda consta como "aguardando análise", assim que as respostas forem recebidas serão juntadas ao presente processo.

Conforme estudo de viabilidade realizado pela SGREC (17086320) e despacho SGREC - GEXCTB (17086759), a manutenção da unidade no município de São José dos Pinhais é importante, tanto para a população do referido município quanto para os demais municípios da área de abrangência.

Diante do cenário de redução considerável de área necessária ao funcionamento da agência, é imperativa a divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da unidade.

A nova contratação visa condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação "custo x benefício" para o Instituto, em atenção ao interesse público, obedecidas as normas e regulamentos internos e a legislação aplicável.

Cabe salientar que o imóvel locado atualmente, onde está instalada a APS São José dos Pinhais foi adaptado para as necessidades do INSS quando de sua locação inicial em 2012, ou seja, o mesmo já atende aos padrões da instituição e aos normativos vigentes.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário - DENGPAI	Rafael Lipski

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Normativos:

O presente procedimento será regido pela Lei 8.245/91, Lei 14.133/21, Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário da DIROFL, IN 05/2017, pela Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, pela Instrução Normativa SEGES nº 58, DE 08 DE AGOSTO DE 2022, pela Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024 e pelas disposições fixadas no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel e demais normativos pertinentes.

4.2 Previsão da Contratação:

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, através do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 46/2024 (16043107).

4.3 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.

4.4 Modelo de Contratação:

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 serviços acessórios já são contemplados em contratos administrativos firmados com terceiros e geridos pela Divisão de Logística, Licitação e Contratos desta SRSE-I. Sendo assim, para que não existam dois ou mais contratos com o mesmo objeto, a contratação pretendida se restringirá à locação de espaço físico, somente.

Ademais, não será adotado o modelo de locação built to suit - BTS (em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado), uma vez que não há um imóvel específico identificado para atender às necessidades da APS, devendo ser buscado no mercado qual imóvel tem potencial para abrigar a agência.

Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capaz de caracterizar a necessidade da APS, 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.

4.5 Requisitos do imóvel pretendido:

Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capaz de caracterizar a necessidade da APS, 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.

O imóvel deve apresentar acessibilidade arquitetônica completa, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.

O imóvel deve ainda atender os seguintes requisitos mínimos: instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade, instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente, cabeamento estruturado, climatização adequada e compatível com o uso proposto, completa adequação às normas vigentes de acessibilidade e de segurança contra incêndio, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, se necessário; Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros. A responsabilidade pela obtenção/manutenção do AVCB/CLCB para a unidade será de inteira responsabilidade do locador.

Todas as adaptações necessárias ao prédio quanto às instalações elétricas, lógicas, de climatização, acessibilidade e de segurança contra incêndios serão de responsabilidade do locador. O INSS providenciará as peças técnicas para execução das adaptações, mas estas serão custeadas e executadas pelo locador.

4.6 Duração Inicial do Contrato:

O prazo da locação será de **60 (sessenta) meses**, contados da data de recebimento do objeto inicial, considerando o caráter definitivo da APS na localidade, a intenção do INSS em permanecer no imóvel a ser locado e a previsão constante no Art. 9º da IN SEGES/ME Nº 103/2022. Ademais o prazo atende ao princípio constitucional da eficiência na Administração Pública, evitando-se assim prorrogações anuais burocráticas, visando o melhor aproveitamento dos escassos recursos humanos presentes atualmente no Instituto.

O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

4.7 Regime de Execução:

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

5. Levantamento de Mercado

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, observa-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da unidade, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções:

5.1 Aquisição/Construção

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

Já a construção costuma ser adotada quando o INSS já possui terreno próprio no município e se comprove como uma opção viável.

A última construção contratada no âmbito da Superintendência Regional Sul foi a APS Tapes, em 2017, no valor de R\$ 1.743.410,33 (um milhão, setecentos e quarenta e três mil quatrocentos e dez reais e trinta e três centavos). Corrigindo para valores atuais utilizando o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção) chegamos ao valor de R\$ 2.854.014,58 (dois milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil quatorze reais e cinquenta e oito centavos) para construir um imóvel com área de 334,00 m², que daria R\$ 8.544,95/m².



Fonte: <https://myside.com.br/guia-imoveis/calculadora-incc>

Conforme cálculo de área, a APS São José dos Pinhais encontra-se no intervalo de **339,00 m² a 400,00 m²**. Adotando a área máxima calculada (piores cenário) e multiplicando pelo valor do metro quadrado de construção de R\$ 8.544,95/m², chegamos ao valor de R\$ 3.417.980 (três milhões, quatrocentos e dezessete mil novecentos e oitenta reais) para a construção de uma APS com 400,00 m², isso sem considerar o valor do terreno.

5.2 Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Atualmente a locação do prédio de **867 m²** da APS São José dos Pinhais importa no valor mensal de **R\$ 22.246,82 (vinte e dois mil duzentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos)**, conforme último reajuste em 03/12/2023 (15721361), o equivalente a R\$ 25,66/m².

Realizamos pesquisa nos sites das imobiliárias locais e desenvolvemos a Planilha Pesquisa de Mercado (18125654), onde foi realizada média ponderada de acordo com a pesquisa de imóveis disponíveis para locação no município de São José dos Pinhais, tendo como resultado a estimativa do valor médio do metro quadrado para locação.

Conforme a pesquisa, o metro quadrado estimado é de R\$ 29,96/m², contudo, as amostras coletadas não contém todas as características físicas necessárias para a instalação de um agência da previdência social, são imóveis que necessitam de melhorias nas instalações elétricas/lógicas/acessibilidade entre outras. Considerando que o imóvel a ser locado deve contemplar tais características, entendemos ser necessário aplicar um fator de acréscimo de 30% ao valor do metro quadrado da pesquisa, passando o valor locativo mensal a ser de **R\$ 38,95/m²**. Diante dos apontamentos é possível estimar o valor locatício para o imóvel a ser buscado, utilizando a área construída máxima de 400,00 m² (cenário mais desfavorável), resultando no valor locatício médio de **R\$ 15.580,00 (quinze mil quinhentos e oitenta reais)**. Cabe destacar que os valores apresentados são estimativos.

Cabe destacar que um novo laudo de avaliação será elaborado para o imóvel atualmente locado, já que o contrato precisa passar por revisão de valor, e o último laudo data de 05/01/2021.

O valor locatício mensal para o novo imóvel a ser locado será definido através de laudo de avaliação a ser elaborado por engenheiro do INSS ou empresa contratada.

As benfeitorias realizadas no imóvel para concretização da locação serão consideradas no Laudo de Avaliação do Imóvel para definição do valor de locação a ser praticado.

O INSS não procederá em nenhuma hipótese à indenização sobre as eventuais benfeitorias realizadas pelo proprietário, tendo em vista sua incorporação ao imóvel e a sua consideração para fins do pagamento do valor locativo.

Deverá ser vedada a previsão de indenização de benfeitorias, quando estas estiverem relacionadas com a estrutura integral do imóvel ao uso que se destina, tais como: adequações de acessibilidade, adequação de prevenção e combate a incêndio e pânico, pinturas e outras intervenções relacionadas à habitabilidade da edificação. As benfeitorias necessárias são de única e exclusiva responsabilidade do locador.

5.3 Análise da Solução

Para fins de comparação entre a solução construção e locação, se dividirmos o valor da construção (**R\$ 3.417.980,00**), somente o custo da obra, sem o valor relativo ao terreno) pelo valor estimado da locação (**R\$ 15.580,00**), teríamos o equivalente a **219 meses (18,28 anos) de locação**, isso sem considerar o valor do terreno.

Desta feita, no caso da APS São José dos Pinhais concluímos que a Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Agência da Previdência Social é a melhor solução a ser adotada, já que o INSS não possui imóvel no município ou terreno para construção de uma unidade, e a construção não seria uma opção vantajosa para a administração.

6. Descrição da solução como um todo

Deverá ser publicado edital de chamamento público de procura de imóvel, contendo as necessidades do prédio a ser buscado, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

A(s) proposta(s) selecionada(s) passará(ão) por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público de procura de imóvel.

O estudo de leiaute 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, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço.

Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Não será necessária a contratação de serviço de assessoria técnica para de prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, pois todo o processo será instruído pela equipe institucional.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A metragem construída a ser buscada encontra-se no intervalo de **339,00 m² a 400,00 m²** conforme disposto no despacho DENGPAI - SRSUL (17777469) e Planilha de Parâmetros de Ocupação (17776187).

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades (17086184 e 17688396) e seguindo as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia.

O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espço físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando-se propostas que contemplem a realização de todas as adaptações essenciais à imediata ocupação e funcionamento da unidade do INSS inclusive compartimentação do espaço para implantação de salas administrativas e salas de perícia, com instalação de divisórias, forros, lavatórios, adequação de iluminação ao layout proposto pelo INSS, construção/adaptação de sanitários em número suficiente para uso de servidores e público externo, e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local por engenheiro do INSS.

O(s) imóvel(is) de terceiro, objeto de locação, será(ão) considerado(s) inadequado(s) quando sua Área Construída total superar a Área Construída máxima calculada, **salvo se** a locação se justificar financeiramente, diante da redução de despesas relativas ao imóvel ocupado atualmente. Para comprovação, se houver proposta com área superior ao estipulado, a equipe de engenharia deverá realizar análise da planta do imóvel apresentado à locação e um estudo técnico, incluindo o levantamento dos custos, para manter o referido imóvel, comprovando ou não a viabilidade da locação.

O(s) imóvel(is) de terceiro, objeto de locação, será(ão) considerado(s) inadequado(s) quando sua Área Construída total for inferior a Área Construída mínima calculada, **salvo se** restar comprovado pela equipe de engenharia, através de estudo de layout, que o imóvel apresentado à locação atende ao programa de necessidades da unidade.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 15.580,00

Conforme já demonstrado no item 4.2, o valor da futura locação foi estimado a partir da multiplicação do valor médio de locação estimado do metro quadrado no município de São José dos Pinhais (R\$ 38,95/m²) pela área construída máxima de 400,00 m² (cenário mais desfavorável), obtendo-se o valor de R\$ 15.580,00 (quinze mil quinhentos e oitenta reais), como valor mensal estimado para a locação. Ficando o valor anual em R\$ 186.960,00 (cento e oitenta e seis mil novecentos e sessenta reais).

Para estimar o custo com a devolução do imóvel atualmente ocupado, procedemos ao cálculo da estimativa dos custos de desmobilização e restituição do imóvel, a partir dos custos incorridos com a devolução do prédio locado em Viamão/RS, em setembro/2021 (processo nº 35014.029543/2021-77).

Na ocasião, foram pagos R\$ 40.375,60 (quarenta mil trezentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) ao locador (Planilha Cálculo da Indenização - 8088463), para fins de indenização para recomposição do imóvel. Neste valor estavam incluídos os serviços de remoção/demolição, instalação de vidros quebrados, alvenaria para reparos, reparo nos pisos, reparo no forro, pintura e limpeza. O imóvel devolvido apresentava área construída de 508,20 m².

Para correção do valor aos dias de hoje (setembro de 2024, último índice disponível) foi utilizado o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção), que no período acumulou uma variação de 20,43%, passando o valor da indenização para R\$ 48.623,47 (quarenta e oito mil seiscentos e vinte e três reais e quarenta e sete centavos).



Fonte: <https://myside.com.br/guia-imoveis/calculadora-incc>

Com base no processo supracitado, podemos estimar, que para o imóvel em questão de 867 m², o valor referente ao custo de devolução será em torno de R\$ 82,985,33 (oitenta e dois reais e noventa e oito centavos e trinta e três centavos).

Para o transporte do mobiliário e equipamentos (mudança), estima-se que três caminhões de 6x3x2 (36 m³) atenderia a necessidade. Por ser na mesma localidade (o transporte entre a origem e o fim é no mesmo município) o valor pago a transportadora é por m³, sendo R\$ 71,73/m³ (conforme processo nº 35014.104606/2023-43, contrato nº 24/2023 (12106054)). Sendo assim, o valor estimado para o transporte de mobiliário e equipamentos é de R\$ 7.746,84 (sete mil setecentos e quarenta e seis reais e oitenta e quatro centavos).

Com relação aos custos de manutenção da unidade, tais como: manutenção predial, manutenção de ar condicionado, limpeza, vigilância, energia e água, se fazem necessários alguns apontamentos:

Os custos de manutenção predial e limpeza são diretamente proporcionais à área da edificação.

Os custos com energia e água variam conforme a área da edificação, o número de usuários e aspectos construtivos específicos. No caso da energia elétrica, podemos citar como exemplo a relação entre o tamanho da edificação e o tipo de entrada de energia (necessidade ou não de subestação). Outro aspecto importante é que prédios antigos possuem as instalações elétricas obsoletas e em desacordo com as normas vigentes, o que, por consequência, pode proporcionar fugas de corrente ou consumo em excesso.

Os custos com vigilância se dividem em vigilância ostensiva (número de postos de trabalho) e vigilância eletrônica. O valor pago a título de vigilância eletrônica varia conforme o número de câmeras de monitoramento, sensores e alarmes dispostos pelo prédio. Quanto à vigilância ostensiva, também pode haver relação direta entre a área do prédio e o custo do contrato. Prédios muito grandes e com plantas que possuam muitas entradas/saídas podem exigir a necessidade de mais postos.

Os custos de manutenção com ar-condicionado dependem do tipo de sistema utilizado. Sistemas mais antigos tendem a ter maior custo com manutenção. Ademais, prédios maiores podem demandar equipamentos com potência de refrigeração mais altas, impactando no custo de energia elétrica do local.

Observando as informações do Sistema de Gestão de Contrato - GCweb do INSS, (link: <http://www-gcweb/>), reunimos os dados principais dos custos em relação aos contratos de serviços relativos ao imóvel atualmente locado, conforme tabela a seguir. A partir da área máxima a ser buscada no novo imóvel, estimamos os futuros custos com os contratos da nova unidade a ser locada:

TABELA 1 - PROJEÇÃO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO ANUAL - APS SÃO JOSÉ DOS PINAHIS/PR				
Metragem atualmente ocupada			867,00 m ²	
Nova metragem máxima			400,00 m ²	
ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM	DESPESA MÉDIA MENSAL (R\$)*	Tendência	DESPESA MÉDIA MENSAL NOVA UNIDADE (R\$)
1	Água e Esgoto	3.156,66	Redução	1.456,36
2	Energia Elétrica	1.317,86	Manutenção	1.317,86
3	Manutenção Predial	2.327,73	Redução **	451,35
4	Limpeza e Conservação	7.384,25	Redução	3.406,81
5	Manutenção de Ar Condicionado	732,71	Manutenção	732,71
6	Vigilância Ostensiva	15.336,34	Manutenção	15.336,34
7	Vigilância Eletrônica	164,00	Manutenção	164,00
8	Locação	22.246,82	Redução	15.580,00
TOTAL		R\$ 52.666,37		R\$ 38.445,43

* Média dos meses de 2024.

** Valor referente somente a manutenção preventiva, estimando que o novo prédio será mais novo e sem a necessidade de manutenções corretivas significativas.

Na presente análise a metragem construída a ser buscada encontra-se no intervalo de **339,00 m² a 400,00 m²**, as estimativas foram embasadas no pior caso, ou seja a área máxima. Partindo do pressuposto de que iremos para um prédio/sala comercial em melhores condições que o atual, com instalações mais novas e mais adequado as normativas vigentes, estimamos que a despesa com água e esgoto, a manutenção predial, a limpeza e conservação e a despesa com a locação tendem a apresentar uma redução, foi considerado apenas o valor mínimo pago com as manutenções preventivas. Os demais custos tendem a ser manter, pois o número de usuários será o mesmo.

Estima-se que o custo médio mensal de manutenção da **nova APS São José dos Pinhais** seja de R\$ 38.445,43 (trinta e oito mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e quarenta e três centavos), uma redução de **27%** em relação ao imóvel atualmente ocupado. Ressaltamos que o a despesa de locação é a que poderá ter o diminuição mais expressiva.

Cabe reiterar que os estudos aqui apresentados são apenas estimativos, apontando tendência de comportamentos dos custos de manutenção da unidade. Os custos só poderão ser calculados com exatidão após definição do novo imóvel. Os valores foram extraídos do GCweb e adotados como verdadeiros.

Ressaltamos que a presente contratação está contemplada no Plano Anual de Contratações da entidade, em atendimento à Instrução Normativa nº 01/2019, da Secretaria de Gestão do Ministério da Economia, na redação da Instrução Normativa nº 31, de 23/3/2021.

Informamos, por fim, que a presente despesa não se enquadra nas exigências do art. 16 da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000, uma vez que o objeto a ser contratado não representa criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento de despesa.

Refere-se a uma despesa vinculada ao custeio das atividades rotineiras e habituais do órgão e a Procuradoria Federal, conforme caracterizado no Parecer nº 389/2010/AGU/PFE/ICMBio:

ATIVIDADES ROTINEIRAS NÃO SE CARACTERIZAM COMO AÇÃO GOVERNAMENTAL. Art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal. Não se aplica o art. 16 da LRF quando a despesa não se referir a criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental. Não se considera ação governamental a despesa destinada ao custeio de atividades rotineiras e habituais dos órgãos federais, ainda que haja aumento no custo de tais atividades, em virtude de sua expansão ou aperfeiçoamento. (Referência: Acórdãos 883/2005 e 107/2007 – Plenário TCU).

Citamos também a orientação Normativa AGU nº 52, de 25 de abril de 2014:

AS DESPESAS ORDINÁRIAS E ROTINEIRAS DA ADMINISTRAÇÃO, JÁ PREVISTAS NO ORÇAMENTO E DESTINADAS À MANUTENÇÃO DAS AÇÕES GOVERNAMENTAIS PREEXISTENTES, DISPENSAM AS EXIGÊNCIAS PREVISTAS NOS INCISOS I E II DO ART. 16 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 2000.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não aplicável, em razão das características do objeto a ser contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento do objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pelo Instituto Nacional do Seguro Social.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, através do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 46/2024 (16043107).

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS São José dos Pinhais/, de acordo com as necessidades do Instituto e com o melhor custo x benefício possível, de forma a:

1. Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
2. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
3. Obter estrutura adaptada para atendimento aos segurados;
4. Não paralisação dos serviços prestados pelo INSS.

13. Providências a serem Adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Agência da Previdência Social durante a vigência do Contrato.

Deverá ser realizado um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público de procura de imóvel.

Deverá ser solicitado o ateste orçamentário conforme estimativa contida no presente estudo.

14. Possíveis Impactos Ambientais

É importante que o imóvel a ser buscado apresente requisitos de sustentabilidade, no uso de um imóvel é possível evitar ou mitigar danos ambientais mediante medidas que visam:

- a) Eficiência Energética: por meio de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético;
- b) Uso racional da água: mediante integração de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores;
- c) Qualidade ambiental interna: por meio de ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes;
- d) Gestão de Resíduos: estabelecimento de sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental;
- e) Espaços verdes e biodiversidade: existência de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano;
- f) Utilização de Materiais Sustentáveis: uso de materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

É importante que os critérios e práticas de sustentabilidade constem nos requisitos do imóvel pretendido no Termo de Referência como "requisitos desejáveis" de maneira a não frustrar o chamamento público de procura de imóvel de terceiros, tendo em vista que as boas práticas de sustentabilidade ainda estão sendo disseminadas, principalmente nos municípios do interior do país.

15. Do reajuste

Com o choque de oferta decorrente das alterações impostas pela pandemia de COVID-19 e consequente aumento substancial do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV), muitos contratos de locação foram renegociados ao longo dos últimos anos, de modo que o índice de reajuste fosse alterado, do IPGM/FGV para o IPCA/IBGE.

Sendo livres as partes na elaboração e cumprimento de contratos (artigo 18 da Lei 8.245/1991, artigo 421 e do artigo 421-A ao Código Civil), o IGP-M foi tradicionalmente utilizado como índice de correção de preços no meio imobiliário.

O IGP-M é calculado pela média ponderada dos seguintes índices:

- Índice de Preços por Atacado – IPA (60%): preços de produtos industriais e agrícolas, vendidos entre empresas;
- Índice de Preços ao Consumidor – IPC (30%): preços de um conjunto fixo de bens e serviços presentes nas despesas habituais de famílias com renda mensal entre 1 e 33 salários mínimos;
- Índice Nacional do Custo da Construção – INCC (10%): custos do setor de construções habitacionais;

Da cesta de produtos considerados no cálculo do índice, percebe-se que seu maior peso está concentrado nos custos de atacado. O índice é, portanto, sensível às variações cambiais e aos preços de commodities, que variaram fortemente durante a crise econômica desencadeada pela pandemia. Com isso, em maio/2021, o acumulado de 12 meses do índice alcançou a variação positiva de 37,04%. Ou seja, em um ano, um contrato de locação poderia ter seu valor majorado em mais de 1/3 (um terço) do valor original.

Por outro lado, o índice oficial de medição de inflação nacional é o IPCA/IBGE, que considera a variação de preços de produtos e serviços de varejo consumidos por famílias com renda entre 1 a 40 salários mínimos. Por estar focado nos preços de varejo, o índice apresenta uma volatilidade menor do que o IGP-M.

Quando observamos a série histórica, além da maior volatilidade, observa-se que o IGP-M apresentou valores mais altos do que o IPCA durante a maior parte do tempo.

Sendo assim, **se propõe a adoção do IPCA como índice de reajuste dos contratos por constituir índice mais estável, conferindo maior segurança jurídica à contratação.**

Ademais, o mercado de fundos imobiliários também está alterando a indexação de seus contratos, do IGP-M para o IPCA, conforme se noticia no link: <https://www.infomoney.com.br/ondeinvestir/fim-de-uma-era-fundos-imobiliarios-abandonam-igp-m-para-reajustar-alugueis-saiba-o-quemuda-para-o-investidor/>

Além disso, o Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário do INSS, teve sua última revisão em 2014, não acompanhando as alterações ocorridas na legislação ao longo desses anos, como exemplo podemos citar a própria lei de licitações e contratos, estando o referido manual embasado na Lei nº 8.666, de 1993.

Portanto, a mudança visa conferir maior estabilidade aos valores de locação praticados, além de estar alinhada com a prática de revisão de índice inflacionário adotada no mercado imobiliário.

A Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024 publicada recentemente trás em seu capítulo VI - DO RESJUSTE E REVISÃO essa recomendação.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a inexistência de imóvel próprio em São José dos Pinhais/PR capaz de abrigar a agência previdenciária, a ausência de ofertas de imóveis pertencentes a outros órgãos públicos em cessão, doação ou compartilhamento e a necessidade de manutenção de uma unidade do INSS para prestação de serviços presenciais no município, é imperativa a continuidade do presente processo de procura de imóvel para locação.

Vale salientar que no presente caso a diferença da área locada atualmente (867 m²) para a área máxima calculada (pior cenários 400 m²) é de 467 m², o que equivale a uma redução de 53,86%, enquanto que percentual estimado de redução de custos da nova unidade é de 27%, evidenciando que a diminuição de área não é proporcional a redução de custos.

Contudo, é necessário atender o Decreto nº 10.193/2019, bem como a Portaria nº 19.385/2020 da Secretaria-Executiva do ME, que institui o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes. Sendo assim, recomendamos a publicação de Aviso de Procura de Imóvel na cidade de São José dos Pinhais.

No presente estudo, foram avaliados os custos direta e indiretamente envolvidos na pretensa locação, os riscos existentes no processo, além de terem sido listadas as características desejáveis para o imóvel a ser buscado. Estimamos uma redução nos custos de manutenção da unidade, por efeito da redução de área e, consequentemente, diminuição do custo da locação, também ficou comprovado nos autos que a alternativa de construção de uma nova unidade é tecnicamente inviável, sendo assim conclui-se como viável a procura de imóvel.

Ressaltamos que deverá ser observado ao final da procura de imóvel, caso seja apresentada propostas, se o novo imóvel ofertado, mesmo possuindo área menor, ainda será vantajoso para a administração, tendo em vista que o atual imóvel já se encontra adaptado as necessidades do INSS e seu valor locatício está abaixo do valores pesquisados no mercado. Por óbvio, somente o laudo de avaliação poderá dar segurança na tomada de decisão.

Todo o processo deve ser instruído de forma transparente, de modo a garantir ampla divulgação do edital e consequente localização da proposta mais vantajosa para a Administração.

A proposta de nova locação resultar-se-á **benéfica e vantajosa**, uma vez que não implicará em investimentos expressivos, tais como adaptação do imóvel, contratação, administração de mão de obra, locação e/ ou aquisição de equipamentos e materiais específicos. Além disso, a nova locação visa garantir a manutenção do atendimento no município de São José dos Pinhais/PR em edificação mais adequada às normativas vigentes, mais econômicas para a administração e mais seguras e confortáveis aos servidores e segurados.

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](#).

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil



Assinou eletronicamente em 21/10/2024 às 15:16:00.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo 1 - Ficha ICG São José dos Pinhais_PR.pdf (56.95 KB)
- Anexo II - Anexo 2 - Ofício SEI Circular nº 2_2020_CGEPI (SEI nº 2250558).pdf (113.66 KB)
- Anexo III - Anexo 3 - Ofício SEI Circular Nº 3_2023_DENGPAl (13190267).pdf (112.43 KB)
- Anexo IV - Anexo 4 - Planilha Parâmetros de Ocupação - São José dos Pinhais.pdf (495.23 KB)
- Anexo V - Anexo 5 - Ofício_SEI_183- Governo do Estado.pdf (56.37 KB)
- Anexo VI - Anexo 6 - Ofício_SEI_184 - Prefeitura.pdf (56.16 KB)
- Anexo VII - Anexo 7 - Consulta SISREI.pdf (171.34 KB)
- Anexo VIII - Anexo 8 - Estudo de Viabilidade SGREC.pdf (224.36 KB)
- Anexo IX - Anexo 9 - Documento de Formalização de Demanda - DFD nº 46-2024.pdf (43.98 KB)
- Anexo X - Anexo 10 - Programa_de_Necessidades.pdf (48.56 KB)
- Anexo XI - Anexo 11 - Pesquisa de Mercado.pdf (606.16 KB)
- Anexo XII - Anexo 12 - Mapa de Riscos nº 88_2024.pdf (57.44 KB)

Anexo I - Anexo 1 - Ficha ICG São José dos Pinhais_PR.pdf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

CHECKLIST DE AVALIAÇÃO DO ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO DA UNIDADE

N. 3

Gerência Executiva: GEX CURITIBA

Unidade: APS SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Endereço: RUA JOINVILLE, Nº2643 , SÃO PEDRO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PR - CEP: 83020-000

Data do Preenchimento: 20/04/2023

Período da Vistoria: 15/05/2019 - 15/05/2019

Responsáveis pelo preenchimento:

*Relatório gerado às 14:07 no dia 20/04/2023 no Sistema ENGWeb v. 1.5.7.5

ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO GERAL (ICG)	1
O ICG entre 0-3 retrata a situação em que se entende que o estado geral é bom, necessitando de intervenções pontuais a curto, médio e longo prazo ou sem a necessidade de intervenção.	
O ICG entre 4-6 retrata a situação em que se entende que o estado geral é satisfatório, necessitando de intervenções a médio e curto prazo.	
O ICG entre 7-10 retrata a situação em que se entende que o estado geral da unidade é crítico, necessitando de intervenção prioritária.	

INSS - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ACESSIBILIDADE	
ITEM	SITUAÇÃO
Desníveis	NÃO CONFORME
Guarda-corpo/Corrimãos	CONFORME
Instalações Sanitárias	CONFORME
Sinalização Tátil	CONFORME
Balcões-Guichês (Mobiliário)	CONFORME
Vagas de Estacionamento	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente à acessibilidade)	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	1

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - SPCI/SPDA	
ITEM	SITUAÇÃO
Projeto de Prevenção e Combate à Incêndio e Pânico	EXECUTADO
Projeto de SPDA	NÃO SE APLICA
Notificação de Órgãos Externos (inerente ao SPCI e/ou SPDA)	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

ELEMENTOS INERENTES À INTEGRIDADE E SEGURANÇA

ITEM	SITUAÇÃO
Problemas Estruturais*	NÃO
Outros problemas que possam vir a atentar contra a integridade e segurança das pessoas/patrimônio (Ex.: problemas elétricos, quedas de elementos de fachada)*	NÃO
Notificação de Órgãos Externos (inerente aos problemas estruturais)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0
*Entende-se que os riscos à integridade e segurança das pessoas e do patrimônio devem ter sido eliminados, caso contrário trata-se de situação emergencial que não deve ser classificada por este checklist.	

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	
ITEM	SITUAÇÃO
Entrada de Energia	CONFORME
Quadro(s) de Distribuição	CONFORME
Circuitos	CONFORME
Iluminação	CONFORME
Aterramento	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente às instalações elétricas)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

SISTEMA DE COBERTURA

ITEM	SITUAÇÃO
Telhados/Cobertura	CONFORME
Calhas/Rufos	CONFORME
Chapins	CONFORME
Facilidade de acesso à cobertura	CONFORME
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	
ITEM	SITUAÇÃO
Reservatório de Água	CONFORME
Rede de distribuição de água fria	CONFORME
Rede de esgoto sanitário	CONFORME
Rede de água pluvial	CONFORME
Equipamentos e acessórios (bombas, aparelhos sanitários, etc.)	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente às instalações hidrossanitárias)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

ACABAMENTOS

ITEM	SITUAÇÃO
Pisos e Rodapés	CONFORME
Paredes (externas/internas/fachadas)	CONFORME
Forros	CONFORME
Esquadrias	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente aos acabamentos)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

SALAS DE PERÍCIA (ver Nota Técnica nº 07/DIPRO/CEPAI/CGEPAI/DIROLFL/INSS)	
ITEM	SITUAÇÃO
2 (dois) acessos às salas de perícia	CONFORME
Condições de acessibilidade da sala	CONFORME
Alarme antipânico	NÃO CONFORME
Lavatórios com sifão	CONFORME
Torneiras com acionamento tipo alavanca	CONFORME
Ralos, se existir(em), provêm de tampa com fechamento escamoteável	CONFORME
Climatização	CONFORME
Iluminação	CONFORME
Área mínima de 9m²/sala	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente às salas de perícia)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	2

IDENTIDADE VISUAL

ITEM	SITUAÇÃO
Identidade Visual da unidade (externa)	NÃO CONFORME
Identidade Visual da unidade (interna)	CONFORME
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	5

CLIMATIZAÇÃO E ELEVADOR	
ITEM	SITUAÇÃO
Climatização da unidade	CONFORME
Sistema de renovação de ar	NÃO SE APLICA
Elevador(es)	NÃO CONFORME
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	5

OUTRAS INFORMAÇÕES	
QUESITOS	SITUAÇÃO
As adequações visam a desocupação de imóvel locado?	NÃO
Conforme o item anterior, se LOCADO, o valor do aluguel mensal é	> R\$ 10.000,00 < R\$ 30.000,00
As adequações visam a implantação de novos serviços/operações na unidade avaliada?	NÃO
O imóvel se encontra atualmente ocupado?	SIM
Tempo de represamento da(s) demanda(s)	ATÉ 180 DIAS
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	6

**Anexo II - Anexo 2 - Ofício SEI Circular nº 2_2020_CGEPI
(SEI nº 2250558).pdf**

35014.317537/2020-93



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Diretoria de Gestão de Pessoas e Administração
Coordenação-Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA-INSS

Brasília, 20 de novembro de 2020.

Aos Superintendentes-Regionais; Gerentes-Executivos; Chefes de Divisão de Orçamento, Finanças e Logística; Chefes de Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário; Chefes de Logística, Licitações, Contratos e Engenharia; Coordenador-Geral de Licitações e Contratos.

Assunto: **Ampla divulgação dos atos de normatização referentes ao disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro 2019.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.317537/2020-93.

1. O Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, estabelece limites e instâncias de governança para a contratação de bens e serviços e para a realização de gastos com diárias e passagens no âmbito do Poder Executivo federal, tendo revogado o Decreto nº 7.689, de 2 de março de 2012, que estabelecia diretrizes análogas.
2. Observa-se que o art. 4º do Decreto nº 10.193/2020 prevê que:

Art. 4º Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, a área útil para o trabalho individual a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel será estabelecida em ato da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia.

§ 1º O disposto no **caput** se aplica à hipótese de utilização do imóvel por mais de um órgão ou entidade.

§ 2º Para aquisição ou locação de imóvel será considerada a natureza da atividade exercida pelo órgão ou pela entidade, cujas necessidades de instalação e de localização devem condicionar a escolha. (grifo nosso)
3. Em 31 de julho de 2020 foi editada a Portaria Conjunta nº 38 da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU e da Secretaria de Gestão - SEGES, ambas do Ministério da Economia - ME, publicada no DOU nº 147, de 3 de agosto de 2020, cujo art. 10º estabelece que:

Art. 10. O cálculo para adequação das áreas de escritório será feito considerando o índice de 7,00 a 9,00 m² por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

Parágrafo único. A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União disponibilizará manual com instruções para determinação do padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de ambientes em imóveis utilizados pelos órgãos alcançados por esta portaria.
4. Em 10 de setembro de 2020 a SPU publicou o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (Versão 1.0) no endereço eletrônico <https://www.gov.br/economia/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/guias-e-manuais/manual_racionaliza_08set2020.pdf/view>, que segue em anexo.
5. Em 14 de agosto de 2020 foi editada a Portaria nº 19.385, da Secretaria-Executiva do ME, que, baseada nas diretrizes estabelecidas pelo Manual disponibilizado pela SPU, institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em objetos de obras de construção, reforma ou ampliação, de contratos de locação e suas prorrogações, de permuta e de compartilhamentos em imóveis ocupados por órgãos do referido Ministério, e quando aplicável, por outros órgãos.
6. Desta forma, damos amplo conhecimento aos respectivos atos observando que nos casos de: aquisição (inclusive permutas); locação (nova ou prorrogação); construção; ampliação de imóvel; e compartilhamento de imóvel deverão ser observados, em atendimento ao disposto no art. 4º do Decreto 10.193/2020, os parâmetros de ocupação e dimensionamento de ambientes estabelecidos pelo respectivo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal.
7. Ademais, para além dos casos citados, recomenda-se que os padrões de dimensionamento de ambientes estabelecidos sejam adotados, no que couber, para todos os projetos de engenharia e arquitetura desenvolvidos no âmbito do INSS.
8. Importa observar que os parâmetros estabelecidos não prescindem da devida observância às legislações e normas técnicas que disciplinam as atividades de engenharia e arquitetura.
9. As dúvidas acerca da aplicação do Manual deverão ser dirimidas pela Divisão de Projetos e Obras - DIPRO, mediante aprovação desta Coordenação-Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário nos casos que demandarem definições de parâmetros específicos às atividades realizadas no INSS.

Anexos: I - Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (SEI nº [2250630](#)).
II - Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019 (SEI nº [2250634](#)).
III - Portaria Conjunta nº 38 da SPU e da SEGES, de 31 de julho de 2020 (SEI nº [2250638](#)).
IV - Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, da Secretaria-Executiva do ME (SEI nº [2250636](#)).

Atenciosamente,

THIAGO REIS DO ESPIRITO SANTO

Coordenador-Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

**Anexo III - Anexo 3 - Ofício SEI Circular N°
3_2023_DENGPDI (13190267).pdf**



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 3/2023/DENGPAL - SRSUL/DENGPAL - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Ao Chefe da Coordenação de Orçamento, Finanças e Logística e a equipe da Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário.

Assunto: Classificação das Demandas da DENGPAL e Planejamento para o quarto trimestre de 2023.

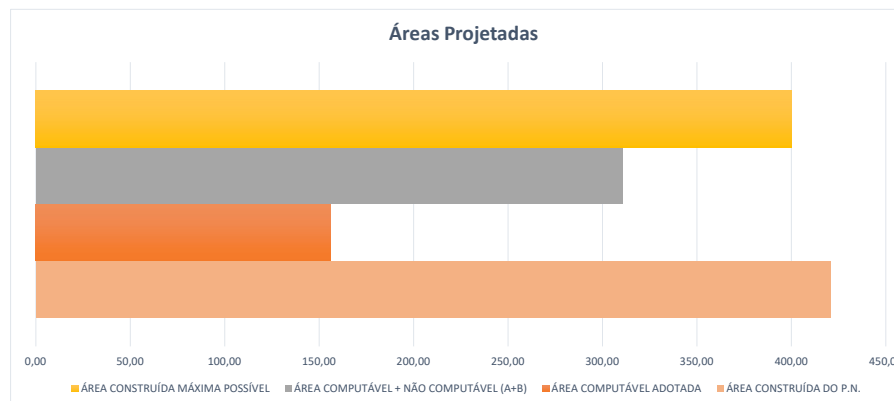
1. Tendo em vista a necessidade de oferecer mais clareza aos gestores para tomadas de decisão, bem como fornecer subsídios para as respostas que devam ser dadas aos órgãos de controle (MPF, Corpo de Bombeiros, etc) e nortear a equipe de engenharia com relação ao planejamento dos trabalhos. Estamos divulgando a Classificação de Demandas do SENGPAI e o Planejamento anual.
2. Os imóveis operacionais, pertencentes a SRIII, foram divididos em 8 grupos:
 - Grupo 01: Imóveis de grandes dimensões, com áreas ociosas e COM ocupação SUS;
 - Grupo 02: Imóveis de grandes dimensões, com áreas ociosas e SEM ocupação SUS;
 - Grupo 03: Imóveis de grandes dimensões SEM áreas ociosas e SEM ocupação SUS;
 - Grupo 04: Imóveis de menor porte e COM ocupação SUS;
 - Grupo 05: Imóveis de menor porte e SEM ocupação SUS (houve desocupação);
 - Grupo 06: Imóveis com áreas adequadas e SEM ocupação SUS;
 - Grupo 07: Imóveis já adequados, construídos ou reformados recentemente;
 - Grupo 08: Imóveis locados.
3. Dentro desses grupos, cada imóvel recebeu duas pontuações:
 - Pontuação SENGPAI: demonstra a pontuação alcançada pela unidade conforme critérios técnicos definidos pelo SENGPAI da SR-III, em 2015. Varia de 0 a 100 pontos, sendo que quanto mais alta a pontuação, pior é a situação do prédio.
 - Pontuação ICG: apresenta a pontuação do imóvel conforme definições técnicas da CGEPAI. Essa classificação foi estabelecida em 2017 e é utilizada como um dos parâmetros para criação do Plano de Obras e tem âmbito nacional. Varia de 0 a 10 e, do mesmo modo, quanto maior a nota, pior é a situação do imóvel.
4. Para classificação das unidades dentro de cada grupo predomina a pontuação do ICG, sendo que a pontuação do SENGPAI serve como critério de desempate entre as unidades que possuem o mesmo ICG. Ambas as pontuações, de todas as unidades, foram revisadas pelo SENGPAI, retratando assim a situação atual dos imóveis. As fichas de pontuação do SENGPAI estão disponíveis na rede interna do INSS na pasta “F”. Já as fichas de classificação do ICG podem ser consultadas no site www-engweb.prevnet.
5. Os imóveis dos grupos 1, 2 e 3 possuem como solução principal a permuta de imóvel por imóvel. Entretanto, os imóveis do grupo 1 possuem um fator complicador, que é a presença da ocupação SUS. Uma das premissas para que as permutas possam ocorrer é que o imóvel esteja regularizado, por óbvio, uma ocupação de terceiros dificulta essa regularização. Além disso, a ocupação pode representar um óbice aos possíveis interessados. **Diante disso, fica claro que o foco das ações de permuta, nesse momento, deve estar voltado aos prédios dos grupos 2 e 3, que possuem grande área ociosa, o que representa gastos desnecessários com manutenção, limpeza, vigilância etc.**
6. Desse modo, elencamos abaixo as 55 unidades do grupo 2 ordenadas conforme critérios técnicos de prioridade, considerando as características e o estado de conservação dos prédios:

GRUPO 2: IMOVEIS COM GRANDES ÁREAS, COM ÁREA OCIOSA E PARTE DESOCUPADA PELO SUS				
SOLUÇÃO:	1 - Permuta por imóvel ou construção			
	2 - Locação e desocupação da unidade			
	3 - Reparos possíveis com a Manutenção predial			
	4 - Sistemas Vitais/PPCI para os casos possíveis			
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação SENGPAI	Pontuação ICG
1	CURITIBA	APS CURITIBA-VISCONDE DE GUARAPUAVA	56	8
2	CRICIÚMA	APS TUBARÃO	51.75	8
3	FLORIANÓPOLIS	APS FLORIANÓPOLIS-CONTINENTE/ADJ	51.25	8
4	FLORIANÓPOLIS	GARAGEM MAURO RAMOS	58.75	7
5	CANOAS	APS OSÓRIO	56.75	7
6	PASSO FUNDO	APS I AGOA VFRMFI HA	54.25	7

**Anexo IV - Anexo 4 - Planilha Parâmetros de Ocupação -
São José dos Pinhais.pdf**

Instrução de preenchimento: Essa planilha deverá ser preenchida por engenheiro ou arquiteto em consonância com as disposições contidas no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional - Decreto nº 10.193/2019 visando auxiliar no estabelecimento dos parâmetros de ocupação e programa de necessidades pretendidos para imóveis locados. Para utilização da planilha deverão ser selecionadas ou preenchidas somente as células que estão em fundo azul.

TIPO	DATA
NOVA	20/9/2024
POPULAÇÃO PRINCIPAL	
13	
ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA (m²)
245,14	183,86
ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (m²)
399,88	338,59
ÁREA COMPUTÁVEL CONSIDERADA (A) (m²)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (A)
156,00	12,00
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL - EXC. ESTACIONAMENTO (B) (m²)	
154,74	
ÁREA COMPUTÁVEL + NÃO COMPUTÁVEL (A+B) (m²)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (A+B)
310,74	23,90
ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (C) (m²)	
154,74	
ÁREA CONSTRUÍDA DO PROGRAMA DE NECESSIDADES (m²)	
420,88	



1. DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

Tipo	Quantidade	Índice	Total
Posto de Trabalho Integral (6h)	9	1	9
Posto de Trabalho Reduzido (<6h ou teletrabalho)	7	0,5	3,5
População Principal		13	

2. ÁREA COMPUTÁVEL

Tipo	Fator	Área/pessoa (m²)	Área Total (m²)
Área de Escritório	Máxima	9	117
Área de Apoio	Máxima	3	39
Área Computável Máxima	Máxima	12	156
Área Computável Mínima	Mínima	9	117
Área Computável Considerada (m²)		156,00	

3. DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

Tipo	Área (m²)
Área Construída Máxima	245,14
Área Construída Máxima (prorrogação de locação +30%)	318,69
Área Construída Mínima	183,86
Área Útil Bruta	222,86
Área Técnica Bruta	66,86
Área Computável Bruta	156,00

4. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (ESPECÍFICAS PARAMETRIZADA)

Descrição	Tipo	Fator de Ponderação	Área Unitária (m²)	Área Total (m²)	
Esepra Atendimento	Área de Espera	Média de atendimentos diários	60	0,38	22,5
Espera da Perícia	Área de Espera	Média de atendimentos diários	45	0,38	16,875
Área Específica Pré-determinada Não Computável Total (m²)				39,38	

5. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (GARAGEM OU ESTACIONAMENTO)

Descrição	Quantidade de Vagas	Área (m²)	Área Total (m²)
		15,00	0
		15,00	0
Área Garagem / Estacionamento (m²)		0,00	

6. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (OUTRAS ÁREAS ESPECÍFICAS)

Descrição	Quantidade	Tipo	Área (m²)	Área Total (m²)
Arquivo Permanente APS	1		44,00	44
Rota de Fuga	3		4,50	13,5
Espera da Recepção	1		13,00	13
Sanitários para área de espera	1		20,00	20
Área para bebedouros	1		3,00	3
Auto Atendimento Orientado	2		1,50	3
Gerente da APS	1		12,00	12
Área Apoio Ger. APS	1		6,86	6,86
				0
				0
Área Específica Não Computável Total (m²)			115,36	

7. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (TÉCNICAS)

Descrição	Quantidade	Área (m²)	Área Total (m²)
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
Área Técnica Não Computável		0,00	
Total (m²)			

8. PROGRAMA DE NECESSIDADES DE ÁREA CONSTRUÍDA (P.N.A.C)

[illegible]

9. PROGRAMA DE NECESSIDADES EXCETUANDO ÁREA CONSTRUÍDA (P.N.E.A.C)

[illegible]

Anexo V - Anexo 5 - Ofício_SEI_183- Governo do Estado.pdf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Setor de Cadastro, Incorporação, Destinação e Regularização Imobiliária

OFÍCIO SEI Nº 183/2023/PAI-REG - SRSUL/DLLC - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Florianópolis, 04 de outubro de 2024.

À Sr. MARTA CRISTINA GUIZELINI,

Chefe do Departamento de Patrimônio do Estado - DPE

**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO
PARANÁ**

Palácio das Araucárias
Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n - Térreo e 3º andar - Centro Cívico
80530-140 - Curitiba - PR

Assunto: **Manifestação sobre disponibilidade de imóvel.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.150927/2024-09

e-mail para resposta: tatiane.poletto@inss.gov.br

Prezados Senhores,

1. Para adequar as instalações destinadas a Agência do INSS em São José dos Pinhais deve eleger um imóvel a fim de reinstalar o local de suas atividades. Para isso faz-se necessário um imóvel com área construída mínima de 339 m² e máxima de 400 m² neste município.
2. Sendo assim, solicitamos vossa manifestação, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento deste, quanto a existência de imóvel localizado em São José dos Pinhais, com as características acima descritas, para doação, cessão ou compartilhamento com esta Autarquia a fim de reinstalar a Agência da Previdência Social do INSS na cidade citada.
3. A falta de manifestação no prazo acima mencionado será interpretado como negativa de existência de processo nos termos acima dispostos.

Atenciosamente,

TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO

Setor de Cadastro, Incorporação, Destinação e Regularização Imobiliária
SRSUL



Documento assinado eletronicamente por **TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO**, **Técnico do Seguro Social**, em 04/10/2024, às 15:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento 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://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **17957079** e o código CRC **06BEFA2B**.

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.150927/2024-09

SEI nº 17957079

Anexo VI - Anexo 6 - Ofício_SEI_184 - Prefeitura.pdf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Setor de Cadastro, Incorporação, Destinação e Regularização Imobiliária

OFÍCIO SEI Nº 184/2023/PAI-REG - SRSUL/DLLC - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Florianópolis, 04 de outubro de 2024.

À Sra. **RITA DE CÁSSIA FELIPE SUCHEK**

Divisão de Patrimônio
Rua Passos de Oliveira, 1101
Paço Municipal - Centro
São José dos Pinhais/PR,
CEP 83030-720

Assunto: **Manifestação sobre disponibilidade de imóvel.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.150927/2024-09

e-mail para resposta: tatiane.poletto@inss.gov.br

Prezados Senhores,

1. Para adequar as instalações destinadas a Agência do INSS em São José dos Pinhais deve eleger um imóvel a fim de reinstalar o local de suas atividades. Para isso faz-se necessário um imóvel com área construída mínima de 339 m² e máxima de 400 m² neste município.
2. Sendo assim, solicitamos vossa manifestação, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento deste, quanto a existência de imóvel localizado em São José dos Pinhais, com as características acima descritas, para doação, cessão ou compartilhamento com esta Autarquia a fim de reinstalar a Agência da Previdência Social do INSS na cidade citada.
3. A falta de manifestação no prazo acima mencionado será interpretado como negativa de existência de processo nos termos acima dispostos.

Atenciosamente,

TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO

Setor de Cadastro, Incorporação, Destinação e Regularização Imobiliária

SRSUL



Documento assinado eletronicamente por **TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO**, **Técnico do Seguro Social**, em 04/10/2024, às 16:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento 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://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **17957840** e o código CRC **BF02EC5E**.

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.150927/2024-09

SEI nº 17957840

Anexo VII - Anexo 7 - Consulta SISREI.pdf

SISREI

SISTEMA DE REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS Build: 10/03/2023 12:00

Olá, TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTTO! Sair

[Cadastro](#) [Requerimento](#) [Declaração de indisponibilidade](#) [Manual](#) [Perguntas frequentes](#)

Acompanhar Consulta Prévia

Passo-a-Passo: Envio

Consulta Prévia

Consulta Prévia Nº:	PR-0402/2024	Data de Solicitação da Consulta Prévia:	04/10/2024
---------------------	--------------	---	------------



Órgão/Entidade Requerente

Administração:	Indireta	Endereço:	SETOR DE AUTARQUIA SUL, QUADRA 2, Bloco "O"
Esfera:	Federal	CEP:	70.070-946
Poder:	Executivo	Nome do Usuário:	Tatiane Pryscilla Vieira Pazza Poletto
Entidade/Órgão:	INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL	Telefone:	(61) 3313-4534
CNPJ:	29.979.036/0001-40	e-mail:	cpgi@inss.gov.br
Estado:	Distrito Federal		
Município:	Brasília		

Dados da consulta

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa

Recurso assegurado para execução projeto: Não

Características do imóvel desejado

País: Brasil Estado: Paraná Município: São José dos Pinhais

☐

Tipo de Imóvel:

☐

Prédio

☐

Terreno

☐

Galpão

☐

Sala

Zona:

Urbana

Área do Terreno:

0 até: 0 m²

Área Construída:

339 até: 400 m²

Localização:

Região central, de fácil acesso à população.

Observações/necessidades especiais:

Imóvel para reinstalação de Agência da Previdência Social.

CEP:

Nº de servidores :

13

Há imóvel locado para este fim atualmente?:

Sim

Valor mensal do aluguel:

R\$ 22.246,82

Justificativa/fundamentação

Descrição do uso proposto:

Imóvel para reinstalação de Agência da Previdência Social.

Justificativa:

Locação de um novo imóvel para abrigar a APS, com área menor do que a atual, de modo a atender o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento, estabelecido pelo Decreto nº 10.193/2019, Portaria Conjunta nº 38 da SPU e da SEGES

Voltar

Anexo VIII - Anexo 8 - Estudo de Viabilidade SGREC.pdf

GERÊNCIA EXECUTIVA DE CURITIBA

ESTUDO DE VIABILIDADE AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

1. IDENTIFICAÇÃO

APS: Agência da Previdência Social São José dos Pinhais - 14001100

APS TIPO: A

Gestor: Sidney José Maria de Freitas

Endereço: Rua Joinville, nº 2645 – Bairro São Pedro, São José dos Pinhais/PR, CEP 83005-550

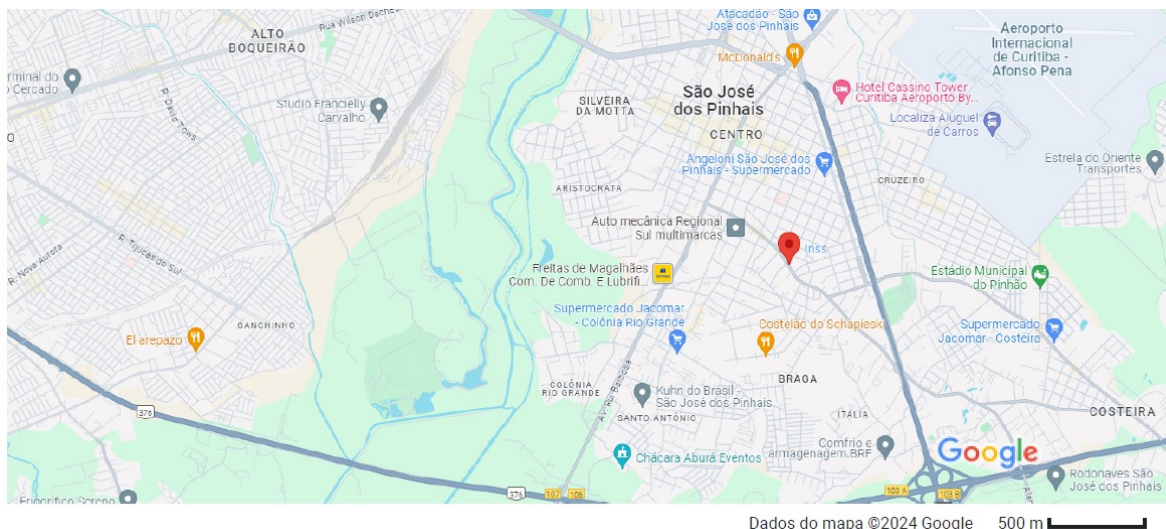
Horário de atendimento ao público: das 07h00min às 13h00min

Horário de funcionamento: das 07h00min às 19h00min

Benefícios em Manutenção: (suíbe indisponível para consulta)

2. PERFIL DO MUNICÍPIO

2.1 Área territorial do município de São José dos Pinhais é de 946,435 km² e está localizada na Região Metropolitana de Curitiba, a distância de 13,1 km da Agência da Previdência Social mais próxima OL Hauer -OL14001020, localizada na capital Curitiba.



Fonte: google maps

2.2 Limites do Município



Fonte: Ipardes

Nota: Base Cartográfica ITCG (2010)

2.3 Dados da população

Segundo dados do IBGE, o município de São José dos Pinhais, do último censo (2022) tem 329.628 habitantes (pessoas residentes), 41,69% da população é economicamente ativa, com salário médio mensal dos trabalhadores formais de 3,1 salários-mínimos, distribuídas entre as principais atividades econômicas do comércio varejista, fabricação de veículos automotores, reboques e carrocerias, transporte, construção civil, trabalho doméstico, serviço público e agricultura. Cerca de 28,2% da população ganha até meio salário-mínimo por pessoa (2022).

O índice de desenvolvimento humano (IDHM) – 2010 é de 0,758, mais de 50.000 pessoas se declararam com algum tipo de deficiência, com maior incidência da deficiência visual (2010). A faixa etária de pessoas acima de 40 anos representa 39,74% da população do município, com renda per capita no valor de R\$ 846,93 e índice de analfabetismo de 13,46%.

3. ATENDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Conforme dados do Painel Gerencial da SRSul, a APS São José dos Pinhais realizou 9.947 atendimentos administrativos durante o ano de 2023 e de janeiro a julho/2024 totalizou 7.617 atendimentos, representando 7,38% do total de atendimentos realizados pelas agências da Gerência Executiva de Curitiba. Do total de atendimentos, 35,72% são de serviços agendados, destes 76% são agendados pela Central 135 e 5% no atendimento da agência pela intranet. Dos serviços requeridos a maior parte se concentra no atendimento simplificado, atendimento específico, apresentar documentos – atestmed e na emissão de senha gov e demais extratos. O tempo médio de espera do atendimento presencial agendado é de 3 dias, no entanto, a agência ainda concentra 64,28% do atendimento pela busca espontânea.

4. ATENDIMENTOS DE PERÍCIA MÉDICA E DO SERVIÇO SOCIAL

4.1 Perícia Médica

No ano de 2023 a APS São José dos Pinhais totalizou 5.035 atendimentos de perícia médica e de janeiro a julho/2024 totalizam 3.059 atendimentos.

4.2 Serviço Social

O Serviço Social da APS São José dos Pinhais realizou 1.160 atendimentos durante o ano de 2023 e 851 atendimentos no período de janeiro a julho/2024.

5. DISTRIBUIÇÃO DE SERVIDORES, ESTAGIÁRIOS E TERCEIRIZADOS

A APS São José dos Pinhais conta com a lotação de 08 servidores, 03 estagiários nível médio, 01 estagiário nível superior, 03 Peritos Médicos e 01 Analista do Seguro Social com Formação em Serviço Social. Dos servidores administrativos, 01 é o gestor, 03 estão em atendimento presencial e 04 em Programa de Gestão de Regime Integral – PGRI, em trabalho remoto nas Centrais de Análise de Reconhecimento Inicial e de Manutenção. Dos terceirizados, são 03 vigilantes e 02 serventes.

6. CONSIDERAÇÕES SOBRE A VIABILIDADE DA AGÊNCIA SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Pelo perfil socioeconômico da população do município de São José dos Pinhais, conforme demonstram os dados gerenciais, além dos canais remotos, a população ainda considera a Agência da Previdência Social São José dos Pinhais como referência para o atendimento presencial no acesso aos benefícios e serviços do INSS, especialmente a população com idade acima de 50 anos e com baixa escolaridade.

O município de São José dos Pinhais é limítrofe com outros municípios importantes em dados demográficos como Tijucas do Sul, Morretes e Guaratuba, nenhum deles com localização de agência da Previdência Social. Os municípios de Tijucas do Sul e Guaratuba contam com Acordos de Cooperação Técnica – ACT, mas que não contemplam no Plano de Trabalho a demanda de benefícios por incapacidade, um dos serviços mais requisitados na APS São José dos Pinhais.

A Agência da Previdência Social São José dos Pinhais, além de prestar atendimento à população do município onde está localizada, recebe demanda importante dos municípios limítrofes Tijucas do Sul, Morretes e Guaratuba, também de bairros do município de Curitiba como Boqueirão, Uberaba, Pinheirinho, Sítio Cercado e Tatuquara, ofertando Serviços Administrativos, de Perícia Médica e de Serviço Social. A agência ainda se caracteriza pela busca espontânea da população e seu atendimento total representa mais de 7% dos atendimentos realizados pelo INSS da Gerência Executiva de Curitiba.

Da perspectiva do Serviço de Gerenciamento de Relacionamento com o Cidadão, a Previdência Social é uma política pública de relevância social para a população e a Agência da Previdência Social São José dos Pinhais, cumpre com a missão institucional garantindo atendimento previdenciário diariamente às pessoas que procuram pelos serviços e benefícios do INSS.

7. REFERÊNCIAS

Consulta no site <http://www.ipardes.gov.br/cadernos/MontaCadPdf1.php?Municipio=83000&brOk=ok> em 31/07/2024.

**Anexo IX - Anexo 9 - Documento de Formalização de
Demanda - DFD nº 46-2024.pdf**

Número do Documento de Formalização da Demanda: 46/2024

1. Informações Básicas

Área requisitante	Data da conclusão da contratação	UASG	Editado por
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário	01/12/2025 00:00	510181	TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO
Descrição sucinta do objeto			
Locação de imóvel para São José dos Pinhais			

2. Justificativa de necessidade

Locação de um novo imóvel para abrigar a APS de São José dos Pinhais/ GEX Curitiba/PR com área menor do que a atual, de modo a atender o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em objetos de prorrogação de contratos de locação, estabelecido pelo Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, Portaria Conjunta nº 38 da Secretaria de Coordenação do Patrimônio da União - SPU e da Secretaria de Gestão - SEGES, ambas do Ministério da Economia - ME, publicada no DOU nº 147, de 3 de agosto de 2020 e no Ofício SEI Circular nº 02/2020 /CGEPI /DGPA-INSS.O valor estimado mensal de contratação é de R\$ 23.044,61. Tendo em vista que o prazo estimado para a contratação seria em 01/03/2025, o valor considerado para 01 mês, no ano de 2025, é de R\$ 23.044,61. O prazo de contratação é de 60 meses resultando num valor global de R\$ 1.382.676,60.

3. Materiais/Serviços

3.1 Materiais

Nenhum material incluído.

3.2 Serviços

Nº do item	Grupo	Descrição	Qtd	Val. unit. (R\$)	Val. total (R\$)
1	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO		1,00	1.382.676,00	1.382.676,00

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](#).

RAFAEL LIPSKI
chefe DENGPAI SRSUL

5. Acompanhamento

IdAcompanhamento	Responsável	Data
1 DFD incluído dentro do prazo estabelecido, entretanto, foi devolvido para ajuste no valor.	TATIANE PRYSCILLA VIEIRA	15/04/2024
	PAZZA POLETTO	10:43
2 Para ajuste do valor x prazo, considerando orientação do item 10.6.1.1 do OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 2/2024/DIROFL-INSS.	VIVIAN ZENKER	08/04/2024
		14:28

6. Relacionamentos

Nenhum relacionamento encontrado.

Anexo X - Anexo 10 - Programa_de_Necessidades.pdf



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

PROGRAMA DE NECESSIDADES

As informações que seguem visam conhecer o programa de necessidades da APS com objetivo de elaboração de projeto. As salas de Reunião, Qualidade de vida, Depósito de material de limpeza, Rack e Monitoramento (CFTV) já são previamente consideradas como essenciais ao projeto.

APS: Agência da Previdência Social de São José dos Pinhais/PR
APS TIPO: A
SERVIDOR: Sidney José Maria de Freitas
CONTATO (Telefone/E-mail): (41) 3616-9380 / sidney.freitas@inss.gov.br

1. NÚMERO DE COLABORADORES

COLABORADORES	QUANTIDADE
Estagiários	3 NM e 1 NS com turno de 6:00 horas.
Servidores Administrativos – sem chefia	3 presencial e 4 em teletrabalho por Programa de Gestão.
Servidores Administrativos – com chefia	4 presencial e 4 em teletrabalho por Programa de Gestão.
Perito Médico	3
Assistente Social	1 presencial.
Terceirizados	3 seguranças e 2 limpeza.
TOTAL ATUAL	21

2. RECEPÇÃO E TRIAGEM

São necessários 3 pontos para atendimento na Recepção e Triagem.

3. PONTOS DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO

Conforme a Resolução nº 175, de 14 de fevereiro de 2012, a lotação ideal de servidores da Agência da Previdência Social de São José dos Pinhais é de 23 servidores administrativos, excluindo-se as chefias.

Sendo assim, na demanda atual, 7 pontos de atendimento são suficientes para corresponder à clientela.

4. RETAGUARDA

São necessários 5 pontos para instalação da Retaguarda.

5. SALAS DE PERÍCIA MÉDICA

São necessárias 3 salas de Atendimento Pericial.

Os 3 peritos trabalham no período matutino.

Atualmente não fazemos atendimento administrativo da Perícia Médica, devido às análises remotas.

Atualmente não realizamos Junta Médica.

6. SALAS DE REABILITAÇÃO

Atualmente não realizamos Reabilitação Profissional.

7. SALAS DE SERVIÇO SOCIAL

É necessária 1 (uma) sala de Serviço Social.

8. SALAS DE JUSTIFICAÇÃO ADMINISTRAÇÃO – J.A.

Atualmente não realizamos J.A.

9. SALAS DE ARQUIVO

Atualmente o arquivo conta com aproximadamente 9.000 processos de benefícios por incapacidade (BI) distribuídos em 600 caixas de arquivo e, considerando que atualmente os processos são em sua maioria digital, não existe a perspectiva de crescimento de processos físicos.

O número de caixas de arquivo que fazem parte do arquivo 500 BI e 100 contendo documentos em geral.

O número de arquivos de aço é de 17 unidades.

10. INSS DIGITAL/AUTO ATENDIMENTO

Atualmente usamos 2 pontos para digitalização de documentos com 2 scanner/computadores.

11. DEMAIS INFORMAÇÕES

Atualmente contamos com garage para 6 veículos, porém seria necessário 10 vagas.

xxxx/ UF, xx de xxx de 20xx

SIDNEY JOSÉ MARIA DE FREITAS

Analista do Seguro Social



Documento assinado eletronicamente por **SIDNEY JOSE MARIA DE FREITAS, Gerente de Agência da Previdência Social**, em 31/07/2024, às 16:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento 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://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **17086184** e o código CRC **E0032E80**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.150927/2024-09

SEI nº 17086184

Anexo XI - Anexo 11 - Pesquisa de Mercado.pdf

	Fonte de Consulta	Localização	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Cálculo 1* (R\$/m²)	Cálculo 2* (R\$/m²)
1	https://cortezeimoveis.com.br/imovel/17276/aluguel/sala_conjunto-tres-marias-sao-jose-dos-pinhais/	Três Marias	400,00	R\$ 8.500,00	R\$ 21,25	R\$ 21,25	R\$ 21,25
2	https://venturiimoveis.com.br/imovel/2224/loja-centro-sao-jose-dos-pinhais/	Centro	226,00	R\$ 6.200,00	R\$ 27,43	R\$ 27,43	R\$ 27,43
3	https://venturiimoveis.com.br/imovel/4539/loja-centro-sao-jose-dos-pinhais/	Centro	100,00	R\$ 5.400,00	R\$ 54,00	R\$ 54,00	Descartar
4	https://cortezeimoveis.com.br/imovel/16396/aluguel/loja-afonso-pena-sao-jose-dos-pinhais/	Afonso Pena	298,00	R\$ 7.000,00	R\$ 23,49	R\$ 23,49	R\$ 23,49
5	https://cortezeimoveis.com.br/imovel/15338/aluguel/predio_edificio-centro-sao-jose-dos-pinhais/	Centro	589,00	R\$ 12.000,00	R\$ 20,37	R\$ 20,37	Descartar
6	https://azemimoveis.com.br/imovel/1484384-loja-salao-ponto-comercial-para-alugar-359m2?operacao=L	São Pedro	359,00	R\$ 15.000,00	R\$ 41,78	R\$ 41,78	R\$ 41,78
7	https://azemimoveis.com.br/imovel/1481635-a-duas-quadras-do-shopping-sao-jose?operacao=LA&refer	Aristocrata	148,00	R\$ 5.500,00	R\$ 37,16	R\$ 37,16	R\$ 37,16
8	https://www.marccoimoveis.com.br/imovel/ML00335	Centro	218,00	R\$ 6.500,00	R\$ 29,82	R\$ 29,82	R\$ 29,82
9	https://www.marccoimoveis.com.br/imovel/ML00371	Centro	230,00	R\$ 6.500,00	R\$ 28,26	R\$ 28,26	R\$ 28,26
10	https://www.marccoimoveis.com.br/imovel/ML00343	Centro	160,00	R\$ 14.990,00	R\$ 93,69	Descartar	Descartar
11	https://www.terrazzoimoveis.com/imovel/sala-sao-jose-dos-pinhais-260-m/SA0012-TFW0?from=rent	Centro	260,00	R\$ 12.500,00	R\$ 48,08	R\$ 48,08	Descartar
12	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-para-alugar-310-m-por-r\$-18.960-92-mes-afonso-300	Afonso Pena	310,00	R\$ 18.000,00	R\$ 58,06	Descartar	Descartar
13	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-ampla-com-7-salas-2994433859.html	Rio Pequeno	210,00	R\$ 5.900,00	R\$ 28,10	R\$ 28,10	R\$ 28,10
14	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-afonso-pena-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-gar	Afonso Pena	347,00	R\$ 7.000,00	R\$ 20,17	R\$ 20,17	Descartar
15	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem	Centro	184,00	R\$ 5.950,00	R\$ 32,34	R\$ 32,34	R\$ 32,34

Q = quantidade de valores obtidos = 15

Média Aritmética dos valores obtidos (M) (R\$/m²)	37,60	31,71	29,96
Desvio Padrão dos valores obtidos (DP) (R\$/m²)	19,63	10,73	6,40
Coefficiente de Variação dos Valores Obtidos (CV)	52,22%	33,84%	21,37%
Limite Superior (LS): M + DP (R\$/m²)	57,23	42,44	36,36
Limite Inferior (LI): M – DP (R\$/m²)	17,97	20,98	23,56

* Subconjunto formado desprezando os valores superiores e inferiores a um desvio padrão da média dos valores obtidos;

Valor do metro quadrado (R\$/m²)	R\$ 29,96
Área máxima do novo prédio a ser locado (m²)	400
TOTAL	R\$ 11.983,47

A metodologia utilizada para o cálculo do valor estimado do metro quadrado, foi a da média saneada por meio do coeficiente de variação, metodologia detalhada na Apostila “Preços de Referência em Compras Públicas” disponível no Portal do TCU:

<https://portal.tcu.gov.br/lumis/portal/file/fileDownload.jsp?fileId=8A8182A15454C22F015458F003AC340A>.

“A doutrina matemática trata o “Coeficiente de Variação” ou “CV” como uma maneira segura de definir se uma amostra é razoavelmente homogênea, sendo calculado como a razão entre o Desvio Padrão e a Média de um conjunto de dados ou “amostra”. Fornece uma medida para a homogeneidade dos dados. Quanto menor o CV, mais homogênea a amostra. Em geral, um coeficiente de variação menor que 25% indica razoável homogeneidade.

Usando o CV como parâmetro de homogeneidade do conjunto de dados, pode-se expurgar os extremos inferiores e superiores, de tal forma a obter **CV menor que 25%**. Para delimitar esses extremos, calcula-se a média mais (+) o desvio padrão (limite superior) e a média menos (-) o desvio padrão (limite inferior). O que estiver fora dessa faixa é eliminado.

Assim, para a composição dos valores de mercado, evita-se a ocorrência de discrepâncias significativas nos valores das amostras obtidas, retirando do conjunto dos dados os valores extremos de desvios, a fim de reduzir o coeficiente de variação, conferindo confiabilidade e representatividade na aferição dos preços correntes de mercado.

$$CV = (DP / M) \times 100$$

Limite Superior (LS): Média (M) + Desvio-padrão (DP)

Limite Inferior (LI): Média (M) - Desvio-padrão (DP)”

Anexo XII - Anexo 12 - Mapa de Riscos nº 88_2024.pdf

Matriz de Gerenciamento de Riscos

1. Informações Básicas

Número da Matriz de Alocação de Riscos	Responsável pela Edição	Data de Criação
88/2024	MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	21/10/2024 14:42
Objeto da Matriz de Riscos		
Mapa de Riscos do processo de busca de imóvel para locação. Para receber a Agência da Previdência Social na cidade de São José dos Pinhais/SC		

2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-01	Problemas na definição da área dos imóveis pretendidos	Programa de necessidades inadequado.	Planejamento	Administração	Alto	
Impactos						
1	Oferta de imóveis que não comportem a real necessidade da instituição					
Ações Preventivas						
P-01	Verificação minuciosa das informações prestadas no Programa de Necessidades;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Orientar os responsáveis pelo preenchimento do Programa de Necessidades;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Checar as informações prestadas;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Alocar servidores qualificados e experientes no levantamento das informações e cálculo de área;			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
C-02	Estabelecer diretrizes claras e atualizadas dos parâmetros de ocupação de imóveis.			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Demora na aprovação da minuta do edital de chamamento público de procura de imóvel – assessoria Jurídica	Equipe de análise reduzida e grande volume de demanda	Planejamento	Administração	Médio	
Impactos						
1	Atraso na publicação do edital de chamamento					
Ações Preventivas						
P-01	Antecipação da elaboração da minuta do edital;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Alinhamento com a assessoria jurídica			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Priorização do Processo por parte da assessoria Jurídica			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
C-02	Promover a comunicação entre os setores envolvidos.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-03	Chamamento Público de Procura de Imóvel Deserto – sem interessados	Região com baixa oferta de imóveis Pouca divulgação do Edital de Chamamento Público entre as imobiliárias da região. Características do imóvel incompatíveis com o mercado imobiliário local.	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto	
Impactos						
1	Inviabilidade de locar o imóvel					
Ações Preventivas						
P-01	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Divulgar o Edital de Chamamento Público entre as imobiliárias da região;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Atentar para que as exigências do edital sejam razoáveis			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04	Edital de Chamamento Fracassado – Todos os participantes desclassificados	Região com baixa oferta de imóveis regularizados Falta de especificações claras e objetivas no edital de chamamento	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto	
Impactos						
1	Inviabilidade de locar o imóvel					
Ações Preventivas						
P-01	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Especificar com clareza as características do imóvel pretendido			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Conhecer detalhadamente o Edital e haver um alinhamento da equipe envolvida na análise das propostas;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Ocorrência de Impugnações, recursos e ações judiciais	Problemas na confecção das peças técnicas Ações indevidas dos participantes	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	
Impactos						
1	Atraso no processo de locação					
Ações Preventivas						
P-01	Revisar as especificações e exigências técnicas para evitar frustração indevida do processo;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Atentar para as legislações aplicáveis ao caso concreto;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Avaliar as recomendações do Parecer da Procuradoria Especializada;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Designar servidores qualificados para responder eventuais questionamentos e promover as alterações eventualmente necessárias;			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo, evitando brechas que possam gerar questionamentos			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Risco do ofertante não adequar o imóvel conforme as exigências do Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel	Ineficiência do contratado	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
Impactos						
1	Inviabilidade de locar o imóvel					
Ações Preventivas						
P-01	Exigir, na habilitação do ofertante, ciência das adequações que devem ser feitas para concretizar o processo de locação;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Constar em edital as sanções legais previstas quando do descumprimento da formalização do contrato;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-07	Descumprimento para formalização do contrato	Ineficiência do proprietário	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
Impactos						
1	Não formalização do contrato no tempo pretendido					
Ações Preventivas						
P-01	Constar no edital de chamamento as sanções legais previstas quanto ao descumprimento da formalização do contrato.			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-08	Custos com mudança e restituição do imóvel	Necessidade de restituir o imóvel que está sendo desocupado, se houver, e a mudança de endereço.	Gestão de Contrato	Administração	Alto	
Impactos						
1	Impacto financeiro					

Ações Preventivas		
P-01	Verificação minuciosa do levantamento das necessidades, definindo com maior precisão as características do imóvel pretendido	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-02	Realizar a vistoria prévia ao imóvel, caracterizando sua real situação e realizar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel;	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-03	Constar em edital as sanções legais previstas quando do descumprimento da formalização do contrato (caso o locador peça para desocupar o imóvel antes do prazo previsto em contrato).	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
Ações de Contingência		
C-01	Designar servidores qualificados para realizar a vistoria prévia ao imóvel;	Responsável: RAFAEL LIPSKI
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo	Responsável: RAFAEL LIPSKI

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-09	Fuga a o procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos	Imóvel fazer parte de um condomínio	Gestão de Contrato	Administração	Médio	

Impactos		
1	Impacto financeiro	
Ações Preventivas		
P-01	Constar em edital a possibilidade de imóvel em condomínio, condicionado a comprovação de viabilidade econômica, de forma a não restringir a competitividade do chamamento;	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-02	Realizar estudo prévio à contratação que demonstre a viabilidade de locação de imóvel em condomínio;	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-03	Constar em edital que as despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador;	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
Ações de Contingência		
C-01	Designar servidores qualificados para analisar as questões condominiais	Responsável: RAFAEL LIPSKI
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo	Responsável: RAFAEL LIPSKI

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-10	Risco da localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de licitação;	Imóvel de natureza específica	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	

Impactos		
1	Impacto financeiro	
Ações Preventivas		
P-01	Constar em edital as características objetivas sobre do imóvel e sua localização geográfica, além de especificações de engenharia, sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-02	Verificar se existem imóveis públicos vagos que atendam as necessidades quanto à localização e características das instalações	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-03	Justificar, no caso de só um imóvel, a singularidade do imóvel a ser locado de forma a evidenciar vantajosidade para a administração, mediante avaliação prévia do valor locativo	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
Ações de Contingência		
C-01	Designar servidores qualificados para elaboração das peças técnicas	Responsável: RAFAEL LIPSKI
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo	Responsável: RAFAEL LIPSKI

4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

Nenhum acompanhamento incluído.

5. Responsáveis / Assinantes

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
Analista do Seguro Social - Engenheira Civil