

Estudo Técnico Preliminar 58/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.100422/2024-95

2. Descrição da necessidade

Locação de imóvel para reinstalar a APS Afogados da Ingazeira/PE.

2.1. Necessidade da Contratação

Justifica-se a procura de imóvel para a reinstalação da **APS Afogados da Ingazeira** em razão da situação do atual imóvel, que encontrar-se com vários problemas estruturais como, infiltrações de água de chuva, vazamentos em esgotos e quedas da rede elétrica, e possuir área excedente ao necessário para instalação da APS. Situação de que demanda urgente regularização

A APS se encontra instalada em imóvel situado à Rua Vitorino Gaudêncio da Silva, nº 27 – Brotas, Afogados da Ingazeira-PE. O pagamento da atual locação do imóvel está sendo tratado no processo (37345.000471/2016-01), importando no valor mensal de **R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais)**.

Considerando a mudança na forma de atendimento do INSS, com aumento da prestação de serviços de forma digital, a redução do quadro de servidores ativos e a implantação de programas de gestão que permitiram a instituição do teletrabalho na Autarquia, o prédio atualmente ocupado se encontra superdimensionado. A área construída ocupada hoje é de **400,00 m²**, sendo a área máxima necessária para a unidade de **245,00 m²**, conforme Anexo Planilha Parâmetros de Ocupação (15703987) e pronunciamento da DENGPAI (15703995).

A ocupação de área superior à necessária, além de aumentar o valor pago a título de locação, impacta também os contratos de logística. Diversos contratos são orçados em função da área do imóvel, tais como limpeza e conservação e manutenção predial. Assim, com a mudança da APS para imóvel com metragem adequada espera-se economia nos custos operacionais da unidade.

Para instrução do processo de busca de novo imóvel, inicialmente, informe-se que não há imóvel próprio do INSS na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS. Ademais, não está em tramitação processo de permuta de imóvel que envolva a APS.

Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. Foram encaminhados ofícios ao Estado de Pernambuco Ofício SEI 55/2024(15713684) e à Prefeitura Municipal, Ofício SEI 56 /2024 (15713743) , 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 (15713656).

Anexada ao presente a declaração de indisponibilidade de imóvel nas condições buscadas da SPU (17237398), comprovando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objetivo, com vigência até 18/04/2025, sendo providenciada nova consulta ao SISREI (21173103). Não obtivemos respostas do Estado de Pernambuco e da Prefeitura Municipal. Considerando a urgência que o caso requer, daremos andamento à divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da APS.

Ressalte-se que, quanto ao disposto no art. 44 da Lei 14.133/2021, não é possível no momento a compra de um imóvel para abrigar a APS. É notória a restrição orçamentária à qual o INSS está submetido, não havendo verba disponível para compra de novo imóvel.

Quanto aos impactos ambientais da contratação, informamos que, por meio do presente processo, é buscada a locação de um imóvel já edificado, de modo que não haverá impacto derivado da construção de novo prédio. Ademais, os requisitos mínimos buscados no imóvel estão em conformidade com as legislações vigentes, de modo que não será aceito imóvel irregular, ou que empregue tecnologias em desconformidade com as normas em vigor.

A locação visa proporcionar condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” possível para o Instituto, obedecidas as normas e regulamentos internos e legislação aplicável.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência Regional Nordeste	Caio Maia Figueiredo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Duração Inicial do Contrato:

O prazo da locação será de **36 (trinta e seis) 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.

4.4. Regime de Execução:

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

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.

Os imóveis de terceiros ofertados ao INSS deverão estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome do interessado, bem como estar regularizado junto aos órgãos públicos municipais e/ou estaduais competentes, além de estarem completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, impostos, taxas e ônus reais, inclusive foro e laudêmio, bem como quanto a ações reais e pessoais reipersecutórias.

O imóvel deve apresentar acessibilidade arquitetônica completa e estar **localizado em região central do município, 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 hidro sanitárias 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.

5. Normativos

O presente procedimento será regido pela Lei 8.245/91, Lei 14.133/2021, 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 PRES/INSS nº 171, de 09 de agosto de 2024, pelas disposições fixadas no Edital de Procura de Imóvel e demais normativos pertinentes.

6. Previsão da Contratação

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, através do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 50/2024.

A contratação está prevista para dezembro de 2025.

7. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado foi efetuado por meio de consultas a websites de locação de imóveis e imobiliárias - Anexo Planilha Estimativa de Locação (15798552). Também será publicado Edital de Aviso de Procura de Imóvel de forma a dar transparência ao processo e atingir o maior número possível de potenciais locadores.

Conforme já informado, não há imóvel próprio do INSS capaz de abrigar a unidade. Não há processo de permuta em tramitação que englobe a APS. Não foram ofertados imóveis da União, Estado ou Município, seja em cessão, doação ou compartilhamento na localidade.

8. Descrição da solução como um todo

Deverá ser publicado edital de chamamento público, 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.

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.

9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

9.1. ESTIMATIVAS DO OBJETO E DAS QUANTIDADES

A metragem construída buscada encontra-se no intervalo de **200,00 m² a 245,00 m²** conforme disposto em Anexo Planilha Parâmetros de Ocupação (15703987) e pronunciamento da DENGPAI (15703995).

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades (15696075), 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(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, por meio de estudo de layout, que o imóvel apresentado à locação atende ao programa de necessidades da unidade.

O detalhamento dos requisitos mínimos e desejáveis do imóvel a ser locado, em relação à condição de funcionamento dos sistemas elétricos, lógicos, hidráulicos, de telefonia, de prevenção e combate a incêndio e pânico, de acessibilidade, e de climatização serão descritos no Termo de Referência.

O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espço físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando-se propostas que contemplem 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.

10. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 216.000,00

O valor da futura locação foi estimado pela ENG-AVAL, após consulta a sítios eletrônicos de imobiliárias locais, a partir de amostra formada por imóveis disponíveis para locação com características similares ao imóvel buscado para a APS e Anexo Planilha Estimativa de Locação (15798552). Conforme despacho da ENG AVAL 15938378, estima-se o valor de **R\$ 4.100,00 (quatro mil e cem reais)**, o valor médio para a locação mensal da unidade.

Foi solicitado ateste orçamentário no Despacho DENGPAI (15849544) no valor mensal estimado de **R\$ 4.100,00 (quatro mil e cem reais)**, pelo período de contratação de 36 meses - valor global de **147.600,00 (cento e quarenta e sete mil e seiscentos reais)**. Sendo o Certificado de Disponibilidade Orçamentária juntado ao presente processo no documento SEI nº (15864455).

Este valor foi atualizado conforme solicitação da DENGPAI (20325643) para **R\$6.000,00 (seis mil reais) mensal**, pelo período de contratação de 36 meses - valor global de **R\$216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)**. Sendo o Certificado de Disponibilidade Orçamentária juntado ao presente processo no documento SEI nº (20344345). A justificativa pelo ajuste dá-se por conta da necessidade de adequação do imóvel a ser diluída na primeira vigência, sendo tomado como base as situações ocorridas em outras contratações correlatas.

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 Atibaia/SP, em junho /2023 (Devolução APS Atibaia - 35014.153616/2023-11).

Para o transporte dos arquivos da unidade, foram pagos R\$ 1.347,50 (um mil trezentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos) para a empresa de mudança (35014.099457/2023-93). No caso específico da devolução desta unidade, não foram transportados os mobiliários, entretanto, em processos de mudança anteriores (35014.275322/2022-50, 35014.213154/2022-17 e 35014.333664/2022-00), o custo do transporte de materiais permanentes para novo imóvel alcançou o montante de cerca de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Na ocasião, foram pagos R\$ 25.782,10 (vinte e cinco mil setecentos e oitenta e dois reais e dez centavos) ao locador, para fins de indenização para recomposição do imóvel. Neste valor estavam incluídos os serviços de limpeza e reparo nos pisos, pintura e reparos em portas, janelas e portões, pintura de paredes e tetos, substituição de lâmpadas e retirada de eletrodutos. O imóvel devolvido apresentava área construída de 496,01 m², portanto, para ajuste do valor estimado ao presente caso, diante da semelhança de área dos imóveis, atribuímos o mesmo valor citado.

Assim, a partir da situação apresentada, é possível estimar em cerca de 25.782,10 (vinte e cinco mil setecentos e oitenta e dois reais e dez centavos) a devolução do imóvel atualmente locado. Tal custo pode se mostrar vantajoso à Administração caso o novo imóvel apresente custo inferior de locação, área construída menor do que a atualmente ocupada, resultando em economia nos contratos de manutenção predial, limpeza e conservação, vigilância eletrônica, dentre outros.

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. Assim, ao se ocupar área menor, espera-se serem necessários menos pontos de sensores e câmeras, de modo que o valor pago neste contrato pode ser diminuído. 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: <https://gcweb.inss.gov.br/>), reunimos os dados principais dos custos em relação aos contratos de serviços relativos ao imóvel atualmente locado, conforme Quadro a seguir. A partir da área máxima a ser buscada no novo imóvel, estimamos os futuros custos com os contratos de logística, demonstrando a vantajosidade na mudança pretendida:

QUADRO 1 - PROJEÇÃO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO ANUAL - APS AFOGADOS DA INGAZEIRA/PE				
Metragem atualmente ocupada			400,00 m ²	
Nova metragem máxima			245,00 m ²	
ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM	DESPESA ANUAL ATUAL (R\$)	Tendência	Despesa estimada com mudança
1	Água e Esgoto	1.394,28	redução 38,75%	854,00
2	Energia Elétrica	95.973,36	redução 38,75%	58.783,68
3	Manutenção Predial	18.384,00	redução 38,75%	11.260,20
4	Limpeza e Conservação	47.885,64	redução 38,75%	29.329,95
5	Vigilância eletrônica	42.112,80	redução 38,75%	25.794,09
6	Vigilância ostensiva	129.312,00	redução 38,75%	79.203,60
6	Manutenção de ar condicionado	8.821,32	redução 38,75%	5.403,06
TOTAL ANUAL		R\$343.883,40		R\$ 210.628,58

Como pode ser visto na tabela acima, foram considerados redução para os contratos de água e esgoto, energia elétrica, manutenção predial, limpeza e conservação, vigilância eletrônica, vigilância ostensiva e manutenção de ar condicionado, tendo

em vista que o valor a ser pago é proporcional à utilização, ou seja, número de servidores, quantia de atendimentos entre outros fatores que, no caso em tela terá alteração com a **redução de 155,00 m²** da área atualmente ocupada. A tendência é que os custos seja reduzida em percentuais do que os indicados, pois o imóvel pleiteado deve estar em condições melhores que o atual.

Estima-se que o custo anual de manutenção da nova **APS Afogados da Ingazeira/PE** seja de **R\$210.628,58 (duzentos e dez mil seiscientos e vinte e oito reais e cinquenta e oito centavos)**, **redução da ordem de 38,75%** em relação ao imóvel atualmente ocupado.

Pelo exposto, comprova-se a redução de custos operacionais para a APS Afogados da Ingazeira com a mudança. A ocupação de imóvel adequado ao uso da APS resultará em melhores condições de trabalho aos usuários do prédio e, potencialmente, maior eficiência e eficácia nas atividades desenvolvidas pelos servidores. 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.

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.

11. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não haverá parcelamento da contratação, devendo ser locado um único imóvel para atendimento das necessidades da APS, por ser item único e indivisível. Trata-se de procedimento de contratação autônomo, essencial para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pelo Instituto Nacional do Seguro Social.

Registre-se, contudo, que, a partir da contratação da locação, será necessário também contratar serviços de logística para o imóvel (seja por meio de aditivos aos contratos vigentes, seja por meio de nova contratação, a critério da Divisão de Logística).

12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Os seguintes contratos guardam relação/afinidade com o objeto da compra pretendida:

O contrato Nº 90/2024, Processo nº 35014.049012/2024-43, cujo objeto é a prestação de locação do imóvel onde funciona a APS Assaré/CE.

O contrato nº 58/2018, processo 35014.091299/2024-12, cujo objeto é a prestação de locação do imóvel onde funciona a APS Esplanada/BA.

13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação dos serviços objeto deste documento atende ao Planejamento Estratégico da Direção Central do INSS em Brasília, estando contemplada no Mapa Estratégico do INSS, aprovado pela RESOLUÇÃO CEGOV/INSS Nº 33, DE 21 DE Setembro DE 2023, que aprovou o Mapa Estratégico para o quadriênio 2024 - 2027.

PCA: 510677-510677-3/2025;

Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO.

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

14.1. Resultados Pretendidos

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS Afogados da Ingazeira, de acordo com as necessidades do Instituto e com o melhor custo x benefício possível.

Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;

Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;

Obter estrutura adaptada para atendimento aos segurados;

Garantir a não paralisação dos serviços prestados pelo INSS.

15. Providências a serem Adotadas

Realizar a publicação do aviso de procura em conformidade com as legislações vigentes.

16. Possíveis Impactos Ambientais

A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

É importante que o imóvel a ser buscado apresente requisitos de sustentabilidade, evitando-se ou mitigando-se danos ambientais no uso do imóvel 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.

17. Mapa de Riscos

Mapa de riscos

Risco 1	Risco:	Descrição: Problemas na definição da área dos imóveis pretendidos			
	Probabilidade:	MÉDIA	Id	Dano	Impacto
			1	Oferta de imóveis que não comportem a real necessidade da instituição	Alto
	Id	Ação Preventiva		Responsável	
	1	Verificação minuciosa das informações prestadas no Programa de Necessidades;		Servidor designado pela chefia da DENGPAI	
	2	Orientar os responsáveis pelo preenchimento do Programa de Necessidades;		Servidor designado pela chefia da DENGPAI	
	3	Vistoriar os imóveis a ser ofertado em permuta;		Servidor designado pela chefia da DENGPAI	
	4	Confrontar as informações prestadas com as levantadas na vistoria.		Servidor designado pela chefia da DENGPAI	
	Id	Ação de Contingência		Responsável	
	1	Alocar servidores qualificados e experientes no levantamento das informações e cálculo de área;		Chefe da COFL	
	2	Estabelecer diretrizes claras e atualizadas dos parâmetros de ocupação de imóveis.		Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário	

Risco:	Descrição: Demora na aprovação da minuta do edital de chamamento – assessoria Jurídica
--------	--

Risco 2				
	Probabilidade:	BAIXA	Id	Dano
			1	Atraso na publicação do edital de chamamento
				Impacto
				Médio
	Id	Ação Preventiva		Responsável
	1	Antecipação da elaboração da minuta do edital;		Servidor responsável pelo Edital / SERLIC
	2	Alinhamento com a assessoria jurídica.		Servidor responsável pelo Edital e PFE /INSS
	Id	Ação de Contingência		Responsável
	1	Priorização do Processo por parte da assessoria Jurídica;		Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS
	2	Promover a comunicação entre os setores envolvidos.		DENGPPI

Risco 3	Risco:	Descrição: Chamamento Público Deserto – sem interessados		
	Probabilidade:	MÉDIA	Id	Dano
			1	Inviabilidade de locar o imóvel
				Impacto
				Alto
	Id	Ação Preventiva		Responsável
	1	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;		Servidor designado pela chefia da DENGPPI
	2	Divulgar o Edital de Chamamento Público entre as imobiliárias da região;		Servidor designado pela chefia da DENGPPI
	3	Atentar para que as exigências do edital sejam razoáveis.		Servidor designado pela chefia da DENGPPI
	Id	Ação de Contingência		Responsável

1	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.	COFL/ SRSE-III
---	--	----------------

Risco 4	Descrição: Edital de Chamamento Fracassado – Todos os participantes desclassificados			
	MÉDIA	Id	Dano	Impacto
		1	Inviabilidade de locar o imóvel	Alto
	Ação Preventiva			Responsável
	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Especificar com clareza as características do imóvel pretendido;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	Conhecer detalhadamente o Edital e haver um alinhamento da equipe envolvida na análise das propostas;		Equipe designada pela chefia da DENGPAI
	Id	Ação de Contingência		Responsável
	1	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.		COFL/ SRSE-III

	Risco:	Descrição: Impugnações, recursos e ações judiciais			
	Probabilidade:	BAIXA	Id	Dano	Impacto
			1	Atraso no processo de locação	Médio
	Id	Ação Preventiva		Responsável	
	1	Revisar as especificações e exigências técnicas para evitar frustração indevida do processo;		Servidor designado pela chefia da DENGPAI	
	2	Analisar as recomendações dos recentes Acórdãos exarados pelo TCU de modo a prevenir possíveis falhas no processo;		Servidor designado pela chefia da DENGPAI	

Risco 5	3	Atentar para as legislações aplicáveis ao caso concreto;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	4	Avaliar as recomendações do Parecer da Procuradoria Especializada;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Designar servidores qualificados para responder eventuais questionamentos e promover as alterações eventualmente necessárias;	Chefe da COFL/DENGPAI
	2	Assessorar nas questões jurídicas do processo, evitando brechas que possam gerar questionamentos.	Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

Risco 6	Risco:	Descrição: Risco do ofertante não adequar o imóvel conforme as exigências do Edital de Chamamento		
	Probabilidade: BAIXA	Id	Dano	Impacto
		1	Inviabilidade de locar o imóvel	Alto
	Id	Ação Preventiva		Responsável
	1	Exigir, na habilitação do ofertante, ciência das adequações que devem ser feitas para concretizar o processo de locação;		Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Constar em edital as sanções legais previstas quando do descumprimento da formalização do contrato;		Servidor responsável pelo Edital
	Id	Ação de Contingência		Responsável
	1	Assessorar nas questões jurídicas do processo.		Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

	Risco:	Descrição: Descumprimento para formalização do contrato		
		Id	Dano	Impacto

Risco 7	Probabilidade:	BAIXA	1	Não formalização do contrato no tempo pretendido	Alto
	Id	Ação Preventiva			Responsável
	1	Constar no edital de chamamento as sanções legais previstas quanto ao descumprimento da formalização do contrato.			Servidor responsável pelo Edital
	Id	Ação de Contingência			Responsável
	1	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

Risco 8	Risco:	Descrição: Custos com mudança e restituição do imóvel			
	Probabilidade:	BAIXA	Id	Dano	Impacto
			1	Impacto financeiro	Alto
	Id	Ação Preventiva			Responsável
	1	Verificação minuciosa do levantamento das necessidades, definindo com maior precisão as características do imóvel pretendido;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Realizar a vistoria prévia ao imóvel, caracterizando sua real situação e realizar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	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).			Servidor responsável pelo Edital
	Id	Ação de Contingência			Responsável
	1	Designar servidores qualificados para realizar a vistoria prévia ao imóvel;			Chefe da DENGPAI
	2	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

Risco 9	Risco:	Descrição: Fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos			
	Probabilidade:	BAIXA	Id	Dano	Impacto
			1	Impacto financeiro	Médio
	Id	Ação Preventiva			Responsável
	1	Constar em edital a possibilidade de imóvel em condomínio, condicionado a comprovação de viabilidade econômica, de forma a não restringir a competitividade do chamamento;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Realizar estudo prévio à contratação que demonstre a viabilidade de locação de imóvel em condomínio;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	Constar em edital que as despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Id	Ação de Contingência			Responsável
	1	Designar servidores qualificados para analisar as questões condominiais;			Chefe da DENGPAI
	2	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

	Risco:	Descrição: Risco da localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e			
	Probabilidade:	ALTA	Id	Dano	Impacto
			1	Impacto financeiro	Alto

Risco 10	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	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;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Verificar se existem imóveis públicos vagos que atendam as necessidades quanto à localização e características das instalações;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	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.	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Designar servidores qualificados para elaboração das peças técnicas;	Chefe da DENGPAI
	2	Assessorar nas questões jurídicas do processo.	Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

18. Declaração de Viabilidade

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

18.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a inexistência de imóvel próprio em Afogados da Ingazeira capaz de abrigar a agência previdenciária, a ausência de ofertas de imóveis pertencentes a outros órgãos públicos em cessão, doação ou compartilhamento, os vários problemas estruturais do imóvel atualmente locado 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.

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. De todo o exposto, conclui-se como viável a procura de imóvel.

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 Afogados da Ingazeira /PE em edificação mais adequadas às normativas vigentes, mais econômicas para a administração e mais seguras e confortáveis aos servidores e segurados.

19. 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](#).

JAILSON LOPES DE LIMA

Chefe DENGPAI



Assinou eletronicamente em 26/06/2025 às 20:02:06.