

SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE

Estudo Técnico Preliminar 65/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 35014.207445/2025-19

2. Descrição da necessidade**LOCAÇÃO APS/GEX CARUARU/PE****2.1. Descrição da Necessidade**

O imóvel atual será desativado para reforma para as adequações de acessibilidade e de combate a incêndio.

Não há imóvel disponível para abrigar os serviços da APS/GEX durante a reforma, cuja expectativa é iniciar em março de 2025.

A perspectiva é de que um prazo de 18 a 24 meses seja suficiente para que seja realizada a execução da reforma do imóvel próprio.

Diante do exposto, nossa sugestão é de que a locação seja feita pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

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.

2.2. Comprovação da consulta ao governo estadual e municipal

Foram providenciadas as Consultas de Disponibilidade de imóveis à União SPU/SISREI (21041505 e 21041550), ao Estado através do Ofício nº 71 21041705, enviado por e-mail 21046872, e ao Município através do Ofício nº 72 21042405, enviado por e-mail 21046923.

2.3. Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis

As respostas às entidades acima não retornaram dentro do prazo máximo previsto de 15 dias, sendo considerada a indisponibilidade.

2.4. Comprovação de inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal

As possibilidades de compartilhamento são indicadas na resposta do SISREI, porém, não houve a resposta.

2.5. Informação quanto à inexistência de imóvel do INSS vago ou com previsão de vacância que disponha de condições para atender a necessidade:

Não há imóvel do INSS vago em Caruaru que atenda a demanda da unidade.

2.6. Informação se há processo de permuta de imóvel iniciada que venha a atender a necessidade:

Não há processo de permuta que venha a atender a necessidade.

2.7. Programa de necessidades da(s) unidade(s) que utilizará(ão) o imóvel e dimensionamento da área mínima e máxima necessária:

Foi realizado o levantamento de programa de necessidades da GEX Caruaru com vistas a realizar o dimensionamento da GEX e APS para a busca de instalação provisória via cessão ou locação durante a reforma do prédio sede., conforme o Documento 20936862.

Foi realizado o dimensionamento das unidades, sendo encontradas as áreas abaixo:

	MÍNIMO(m²)	MÁXIMO (m²)
APS	551	735
GEX	580	773

2.8. justificativa da escolha de um dos modelos de locação:

Será adotado o modelo TRADICIONAL com adequações funcionais a serem feitas pelo proprietário do imóvel, diluídas durante a vigência.

A escolha dá-se pelo fato de que um método Built to Suite demandaria a necessidade de elaboração de projeto básico detalhado, o que demandaria a equipe do INSS, além do tempo maior para a liberação do imóvel.

2.9. Descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica:

Não haverá necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência Regional Nordeste	Caio Maia Figueiredo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A proponente deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para habilitação:

- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;

- se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis),
- Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI.

O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

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 com adequações de layout e benfeitorias úteis realizadas pelo proprietário.

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

4.3. Previsão do prazo de vigência do contrato:

O prazo da locação será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados da data de recebimento do objeto inicial, considerando o caráter definitivo da unidade, a intenção do INSS em permanecer no imóvel a ser locado, a previsão constante no Art. 9º da IN SEGES/ME Nº 103/2022 e (demais justificativas).

Esse prazo poderá sofrer alteração em razão da restrição de disponibilidade orçamentária ou por outra circunstância aplicável ao caso concreto.

O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, sendo cada prorrogação limitada pelo prazo da primeira vigência, 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 com a adequação do imóvel para o funcionamento do INSS.

4.5. Documentação Dominial

A documentação dominial do imóvel deverá ser fornecida pelo proponente e a certidão do RGI deve ser atualizada antes da assinatura do contrato.

4.6. Autorização Superior:

A autorização superior será expedida pelo Secretário-Executivo do Ministério da Previdência Social, conforme previsão definida no art. 4º, parágrafo Segundo, da Portaria Portaria MPS Nº 1.109, de 6 de Maio de 2025

4.7. Observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000:

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.

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 9 DE AGOSTO DE 2024 e pelas disposições fixadas no Edital de Procura de Imóvel e demais normativos pertinentes.

6. Condições de Funcionamento

SISTEMAS CONSTRUTIVOS

DISPOSIÇÕES GERAIS

Serão admitidos imóveis sem restrição de sistemas construtivos, desde que se coadunem com o uso administrativo /institucional e apresentem soluções que permitam sem complexidades promover a manutenção, conservação, limpeza e segurança.

É **desejável** que a edificação atenda à ABNT NBR 15.575:2013, no que for aplicável.

ARQUITETURA

O LOCADOR deverá promover a divisão de ambientes conforme leiaute fornecido pelo INSS.

Serão admitidos imóveis que possuam um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas, eletrodutos e dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento de uma agência do INSS.

O revestimento externo deverá estar em ótimas condições de conservação. Eventuais patologias, como desprendimentos de placas e revestimentos, infiltrações, eflorescências, etc., deverão ser totalmente sanadas.

Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas.

Os revestimentos de piso deverão ser de alta resistência e devem observar as normas da ABNT pertinentes ao material aplicado.

O teto poderá ser revestido com reboco e pintura ou possuir forro que atenda o leiaute fornecido pelo INSS.

Após análise da equipe de engenharia, se for o caso, deverá ser instalado sistema de forro que atenda às seguintes especificações:

Atenda a legislação pertinente, principalmente com relação às normas de segurança;

Permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados, bem como o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução.

Ser de fácil limpeza e manutenção.

Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 35 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute.

Todos os revestimentos (de piso, forro e parede) devem propiciar, em conjunto com demais elementos o atendimento das normas relacionadas à acústica ABNT NBR 10.152:2017, ABNT NBR 12.179:1992, ABNT NBR 15.575-5:2013, e ABNT NBR ISO 3382-3:2017.

Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01 (um) feminino para uso exclusivo dos servidores por andar;

Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01 (um) sanitário feminino para público na área que será destinada ao público;

Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020;

Possuir ou instalar ao menos 01 (uma) copa com:

Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto;

Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito, porcelanato ou pintura resistente;

Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira, 1(um) micro-ondas;

Cada consultório deve possuir:

- um ponto de água fria e um ponto de esgoto;
- uma pia;
- duas portas, sendo uma voltada para o corredor principal e a outra com acesso a um corredor utilizado pelos médicos.

SINALIZAÇÃO VISUAL

São requisitos desejáveis:

- Executar a sinalização visual externa e interna conforme projeto a ser desenvolvido pela equipe técnica do INSS.

ACESSIBILIDADE

Os requisitos a seguir levam em conta as especificações das normas técnicas de acessibilidade da ABNT, NBR 9050:2020 e normas específicas citadas explicitamente.

Possuir ou adequar os acessos e as circulações conforme NBR 9050:2020;

Possuir ou adequar as maçanetas do tipo alavanca em todas as portas, conforme NBR 9050:2020;

Possuir ou instalar pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.

Possuir ou adequar desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013;

Possuir ou instalar 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020.

SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

Possuir sistema de água fria com entrada unificada (unidade consumidora única), e em conformidade com as normas vigentes na data de publicação do edital de chamamento público relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes, independente da data de aprovação do projeto e emissão da Carta de Habite-se.

Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes.

O reservatório de água deverá atender o número de servidores lotados no INSS, bem como a população atendida pela agência e não será aceito amianto.

SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)

Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do anteprojeto pelo INSS: entrada de energia/ subestação (se for o caso) devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas e expansão futura, de acordo com o leiaute a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia. A medição deverá ser independente.

Devem ser instaladas, caso não possua, tomadas elétricas monofásicas de 220V, 3 (três) fios (fase, neutro e terra) conforme os anteprojetos fornecidos pelo INSS.

Os pontos elétricos das áreas molhadas (copa, banheiros) devem ser protegidos por dispositivo DR.

Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do leiaute pelo INSS: sistema de iluminação "interna e externa" com luminárias e lâmpadas LED em toda a edificação, que garantam níveis de iluminância conforme as exigências da ABNT NBR ISO/CIE 8995-1:2013, com acionamento por meio de sensores nos sanitários de público e nos sanitários acessíveis.

Caso já possua, apresentar o Laudo do sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS, conforme recomendações da norma NBR5419:2015. No caso de não possuir, e for verificada a necessidade dele na avaliação de gerenciamento de risco ou de cumprimento de exigência para aprovação do PPCI, deverá instalar/adaptar o sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS.

As instalações elétricas da edificação deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 5410:2004 - Instalações elétricas de baixa tensão.

SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

Deverão ser instalados pela LOCADORA pontos de rede conforme anteprojeto fornecido pelo INSS, todos partindo da sala do rack a ser instalada.

Nos pontos de rede estruturada serão instaladas tomadas fêmeas (RJ-45) categoria 6 com seus espelhos de proteção. Será fornecida e executada pelo Locador, toda a instalação da rede de lógica incluindo a infraestrutura de encaminhamento (eletrocalhas, perfilados e eletrodutos), o cabeamento completo das estações de trabalho até ao patch panel localizado dentro do Rack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

A topologia física é estrela, onde cada conector/tomada de telecomunicações têm sua própria posição mecânica terminada no patch panel situado no Rack da Sala Técnica.

Seguir estritamente as normas ABNT NBR 14565, ABNT NBR 14705, ABNT NBR 16415, ABNT NBR IEC 61084 e demais normas pertinentes e vigentes na data da assinatura do contrato.

Deverão ser instalados nos consultórios um botão de pânico, acionando uma sirene no salão principal.

Os equipamentos patch painel, switches, roteador, servidor, no-break e rack serão fornecidos pelo INSS e entregues ao locador durante a fase de adequação do imóvel.

SISTEMAS MECÂNICOS

Elevadores e plataformas de elevação, **se houver mais de um pavimento:**

Sistema de elevadores de passageiros dimensionado para transportar a população estipulada e atendendo aos valores mínimos de tráfego definidos pela ABNT NBR 5665:1983 - Versão corrigida: 1987. Quando necessário mais de um elevador a operação deverá ser em conjunto (ex.: duplex).

Elevadores de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 12892:2009 e as plataformas de elevação verticais e inclinadas deverão atender a norma ABNT NBR ISO 9386-1: 2013 e ABNT NBR ISO 9386- 2:2013 respectivamente.

Infraestrutura para sistemas de climatização:

Deve ser providenciado pelo LOCADOR conforme o leiaute a ser fornecido pelo INSS:

Instalação elétrica (força e comando);

Instalação de sistema de drenos para evaporadoras;

Instalação de tubulações frigoríferas;

Carga de gás para a primeira instalação;

Mão de obra de instalação.

As instalações devem ocorrer conforme anteprojeto fornecido pelo INSS.

Os aparelhos de ar condicionado serão fornecidos pelo INSS e entregues ao locador durante a fase de adequação do imóvel.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Deverão ser definidas as medidas de prevenção e combate a incêndio que serão necessárias à cada edificação, dimensioná-las e projetá-las em conformidade com a classificação de ocupação da mesma, respectivos riscos e de sua área, de acordo com a legislação federal, estadual e municipal, as normas brasileiras em vigor e, ainda, o Decreto Estadual e as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do **Estado de Pernambuco**;

Após o projeto aprovado e a instalação dos sistemas, providenciar o AVCB ou CLCB do imóvel, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

7. Levantamento de Mercado

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO COM A PROSPECÇÃO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS DE SOLUÇÕES PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE DO OBJETO

6.1. Informação quanto à inexistência de imóvel do INSS vago ou com previsão de vacância que disponha de condições para atender a necessidade:

Será realizada uma prospecção no mercado imobiliário no Município de **Caruaru/PE** com abertura de um chamamento público, visando uma análise das propostas e escolha da melhor alternativa para essa finalidade.

6.2. Consulta aos Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis da SPU - SISREI, governo estadual e municipal, por meio de ofício, quanto à disponibilidade de imóvel na localidade para doação, cessão ou compartilhamento com outro órgão público, cujas condições de localização e instalação sejam compatíveis com as necessidades do Instituto

Foram providenciadas as Consultas de Disponibilidade de imóveis à União SPU/SISREI (21041505 e 21041550), ao Estado através do Ofício nº 71 21041705, enviado por e-mail 21046872, e ao Município através do Ofício nº 72 21042405, enviado por e-mail 21046923.

As respostas às entidades acima não retornaram dentro do prazo máximo previsto de 15 dias, sendo considerada a indisponibilidade.

A perspectiva é de que um prazo de 18 a 24 meses seja suficiente para que seja realizada a execução da reforma do imóvel próprio.

8. Descrição da solução como um todo

Trata-se de processo referente a nova locação de imóvel para abrigar a sede da **APS/GEX Caruaru** devido a necessidade de reforma geral no imóvel sede das unidades.

O imóvel atual será desativado para reforma para as adequações de acessibilidade e de combate a incêndio.

Não há imóvel disponível para abrigar os serviços da APS/GEX durante a reforma, cuja expectativa é iniciar em março de 2025.

Zona de localização

O imóvel deve estar localizado na área urbana do município de **Caruaru/PE**.

9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Foi realizado o dimensionamento das unidades, Documentos 21031961 e 21031962, em função da demanda fornecida através do Despacho 20936862, sendo encontradas as seguintes faixas de área:

	MÍNIMO(m²)	MÁXIMO (m²)
APS	551	735
GEX	580	773

A área foi calculada a partir das informações do Programa necessidades, seguindo regras e os 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 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 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, instalado e funcional; 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.

São requisitos desejáveis:

Edificação térrea;

Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre;

Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta;

Em edificação com mais de um ocupante, vagas de estacionamento ofertadas em pavimento único, ou, se em mais de um pavimento, em pavimentos contíguos;

Vagas de estacionamento ofertadas de forma que haja apenas um ponto de controle para acesso às áreas privativas de estacionamento do INSS.

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 os projetos técnicos para execução das adaptações, mas estas serão custeadas e executadas pelo locador.

O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espaco 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. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Poderá ser ofertado um único imóvel ou dois imóveis.

No caso de dois imóveis, um ficaria com a demanda da GEX e o outro com a demanda da APS.

11. Estimativa do Valor da Contratação

A metragem construída buscada, em conformidade com o disposto em Anexo Planilha Parâmetros de Ocupação (21031961 e 21031962) e pronunciamento da DENGPAI (21031963), sendo obtidos as dimensões abaixo:

	MÍNIMO(m²)	MÁXIMO (m²)
APS	551	735
GEX	580	773

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades (20936862), 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.

12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

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

O contrato Nº 15/2013, processo nº 35078.000577/2012-44, cujo objeto é a prestação de locação do imóvel onde funciona a APS Deodoro/MA.

O contrato nº 58/2018, processo 35083.004366/2017-16, cujo objeto é a prestação de locação do imóvel onde funciona a APS Balsas/MA.

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: 510677-000231/2025;

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

14. Estimativa de Custos diretos e indiretos

Em atendimento ao inciso VI do art. 5º da IN SEGES/ME nº 103/2020. Foram estimados os custos diretos e indiretos e restituição do imóvel, balizados nas despesas mensais ocorrentes no funcionamento do atual imóvel, conforme descrito abaixo:

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

GEX SLS	VALOR ESTIMATIVO R\$
RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 20.000,00
CUSTO MENSAL DA LOCAÇÃO INCLUINDO CUSTOS	

DIRETOS E INDIRETOS MENSAL	R\$ 46.709,14
CUSTO DE ADAPTAÇÃO	R\$ 150.000,00
CUSTOS DE MOBILIZAÇÃO	R\$ 20.000,00

14.1. Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar:

Valor total global: R\$ 1.311.019,36.

15. Providências a serem Adotadas

15.1. Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração de contrato relacionadas à eventual necessidade de capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

Será definido um gestor contratual para conduzir o contrato. Há plano de treinamento previsto para este ano.

15.2. Providências a serem adotadas ou adequação do ambiente da organização:

Os ambientes serão adequados pelo proprietário do imóvel e os valores diluídos durante a primeira vigência.

15.2. Providências a serem adotadas quanto a publicação:

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

16. Resultados Pretendidos

Locação de imóvel para abrigar as instalações da sede da **APS/GEX Caruaru/PE**.

17. 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.

A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

- A otimização de recursos materiais;
- A redução de desperdícios materiais, energia e água por parte de seus profissionais no desempenho das atividades diárias;
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Receber, da CONTRATANTE, informações a respeito dos programas de uso racional dos recursos que impactem o meio ambiente;
- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- Destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades diárias;
- Respeito as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

A administração pública federal direta, autárquica e fundacional e as empresas estatais dependentes poderão exigir no instrumento convocatório para a aquisição de bens que estes sejam constituídos por material renovável, reciclado, atóxico ou biodegradável, entre outros critérios de sustentabilidade.

As especificações e demais exigências do termo de referência para contratação de obras e serviços de engenharia devem ser elaboradas de modo a proporcionar a economia da manutenção e operacionalização da edificação e a redução do consumo de energia e água, por meio de tecnologias, práticas e materiais que reduzam o impacto ambiental.

18. 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 2	Risco:	Descrição: Demora na aprovação da minuta do edital de chamamento – assessoria Jurídica			
	Probabilidade:	BAIXA	Id	Dano	Impacto
			1	Atraso na publicação do edital de chamamento	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	Impacto
			1	Inviabilidade de locar o imóvel	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

	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

Risco 4		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 5	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
	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:	Descrição: Risco do ofertante não adequar o imóvel conforme as exigências do Edital de Chamamento			

Risco 6	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 7	Risco:	Descrição: Descumprimento para formalização do contrato			
	Probabilidade:	BAIXA	Id	Dano	Impacto
			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:	Descrição: Custos com mudança e restituição do imóvel			
	Probabilidade:	BAIXA	Id	Dano	Impacto
			1	Impacto financeiro	Alto

Risco 8	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 10	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
			1	Impacto financeiro
	Id	Ação Preventiva		
	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;		
	2	Verificar se existem imóveis públicos vagos que atendam as necessidades quanto à localização e características das instalações;		
	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.		
	Id	Ação de Contingência		
	1	Designar servidores qualificados para elaboração das peças técnicas;		
	2	Assessorar nas questões jurídicas do processo.		
		Impacto		
		Alto		
		Responsável		
		Servidor designado pela chefia da DENGPAI		
		Servidor designado pela chefia da DENGPAI		
		Servidor designado pela chefia da DENGPAI		
		Responsável		
		Chefe da DENGPAI		
		Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS		

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



20. Declaração de Viabilidade

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

20.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a necessidade de reforma do imóvel próprio, a ausência de ofertas de imóveis pertencentes a outros órgãos públicos em cessão, doação ou compartilhamento, os vários problemas estruturais do imóvel próprio 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 Caruaru /PE.