

SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUDESTE II

Estudo Técnico Preliminar 25/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.361008/2024-51

2. Descrição da necessidade

2.1 - Introdução

2.1.1. Trata-se de abertura de processo com o objetivo de identificar e selecionar imóvel adequado para locação, visando dar continuidade aos serviços prestados pela Agência da Previdência Social (APS) no município de Cambuí/MG, vinculada à Gerência Executiva em Poços de Caldas (GEXPCL).

2.1.2. A APS Cambuí desempenha um papel fundamental na prestação de serviços previdenciários à população da região, sendo responsável pelo atendimento a um grande número de segurados. No entanto, no momento não existe contrato de locação onde é situada a APS, estando os pagamentos sendo realizados por meio de reconhecimento de dívida, o que constitui grande risco à continuidade dos serviços, pois a qualquer momento pode o locador resolver pelos desfazimento do vínculo precário que ora mencionamos.

2.1.3. Assim, visando garantir a continuidade dos serviços previdenciários e mitigar os riscos de interrupção, faz-se necessária a abertura de processo de procura de imóvel que atenda às seguintes condições:

- a) Localização estratégica dentro da cidade de Cambuí, de fácil acesso para os segurados;
- b) Conformidade técnica e normativa, de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e demais normativas aplicáveis, conforme estudo de ocupação a ser realizado;
- c) Condições adequadas para o desempenho das atividades da APS, considerando o atendimento ao público e o ambiente de trabalho dos servidores.

2.1.4. Essa medida é indispensável para assegurar a continuidade das atividades da APS Cambuí, evitando prejuízos à população e aos serviços essenciais prestados pelo Instituto no caso de encerramento definitivo do contrato vigente.

2.2 – Normativos

2.2.1. 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 IN Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024, e pelas disposições a serem fixadas no Edital de Chamamento Público para Procura de Imóvel e demais normativos pertinentes.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística - COFL/SRII	LEONARDO DE PÁDUA GOMES

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Natureza da Contratação:

4.1.1. 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:

4.2.1. O modelo de locação a ser adotado no presente processo é o de locação tradicional, isto é, o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios (como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros), os quais serão contratados independentemente.

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

4.2.3. 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 um imóvel com potencial para abrigar a agência.

4.2.4. Os requisitos listados no edital a ser divulgado devem ser capazes de caracterizar a necessidade da APS, especialmente quanto à área construída, aos 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 a proposta mais vantajosa à Administração.

4.2.5. A área construída desejada encontra-se no intervalo de 170 m² a 193 m² conforme disposto na Nota Técnica nº 8/2025 /ENG-PRO - SRSE-II/ENG-ASSESSORIA - SRSE-II/DENGPAL - SRSE-II/COFL - SRSE-II/SRSE-II-INSS, documento SEI nº 19319040.

4.2.6. Os requisitos a serem atendidos pela proposta serão melhor caracterizados no Termo de Referência:

a) essenciais do imóvel: são aqueles que se fundamentam nas necessidades do INSS e em determinações legais e normativas, os quais deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado. Dentre outros requisitos a serem detalhados, é essencial que o imóvel ofertado ofereça condições de acessibilidade arquitetônica completa; ao menos 01 cozinha, 01 área de serviço; por pavimento, conforme público a fazer uso, ao menos 01 banheiro feminino para servidor, 01 banheiro masculino para servidor, 01 banheiro acessível para servidor, 01 banheiro acessível para público feminino, 01 banheiro acessível para público masculino; lavatórios para consultório médico em posição a ser definida pelo layout da Agência; pontos de dreno para ar condicionado tipo split a serem definidos pelo layout da Agência, devendo no mínimo contar com pré-disposição de infraestrutura para instalação de equipamentos tipo split, conforme necessidade da Administração, além de local apropriado e com facilidade de acesso para para instalação de condensadoras para equipamentos tipo split; acesso para cobertura e caixa d'água; passeio público sem obstruções e com piso podotátil e, se necessário, rampa de acesso ao interior do imóvel conforme normas de acessibilidade; instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade; instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente; infraestrutura disponível para encaminhamento de rede de voz e dados do poste da via pública ao quadro de telefonia interno (DG) do imóvel; 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 - PPCIP, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros. A responsabilidade pela obtenção/manutenção do AVCB/CLCB para a unidade será de inteira responsabilidade do locador; e

b) desejáveis do imóvel: são aqueles baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores ou atendimento aos segurados, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação. Dentre outros requisitos a serem detalhados é desejável que o imóvel possua janelas para ventilação natural e área de circulação externa; preferencialmente com sistema de climatização adequado e compatível com o uso proposto, além de facilidade de localização aos segurados e facilidade de estacionamento nas proximidades.

4.3. Duração Inicial do Contrato:

4.3.1. 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.

4.3.2. 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:

5. Levantamento de Mercado

5.1. Inicialmente, destacamos que no município de Cambuí/MG não existe imóvel próprio do Instituto para atendimento à demanda da APS.

5.2. Conforme consta no Processo 35014.361008/2024-51, na busca de obtenção de imóvel que atenda à demanda foram encaminhados Ofícios à Prefeitura Municipal de Cambuí (Ofício SEI 78/2025 - 19912348); à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais (Ofício SEI 35 - 19381301); à Delegacia da Receita Federal do Brasil (Ofício SEI 36 /2025 - 19381325 e à Secretaria do Patrimônio da União – SPU – vide e-mail com orientação de envio de ofícios ao endereço lá constante (Ofício SEI 144/2025 - 20638484). Em que pese as consultas realizadas, não houve retorno positivo à solicitação.

5.3. Em pesquisa realizada em sites especializados, imobiliárias e agentes do mercado imobiliário local é possível verificar a existência de imóveis comerciais disponíveis para locação, sem contudo serem imóveis adaptados às características das necessidades específicas de uma Agência da Previdência Social.

5.4. Desta forma, com base no levantamento realizado, em momento oportuno, 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.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. 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, em dois jornais de grande circulação na localidade, 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.

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

6.3. O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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 que tenha se apresentado ao Chamamento Público, 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.

6.7. O imóvel deve apresentar acessibilidade arquitetônica completa e estar localizado em região central do município, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.

6.8. A estrutura a ser locada deverá ser capaz de comportar as funcionalidades previstas no Programa de Necessidades estabelecido para a APS, cuja viabilidade de implantação será detalhada na proposta de leiaute a depender da área livre e estrutura dos imóveis que venham a ser propostos em locação.

6.9. Os requisitos a serem atendidos pela proposta serão melhor caracterizados no Termo de Referência, sendo considerados aqueles classificados como essenciais e desejáveis descritos no item 4.26 - Descrição dos Requisitos da Contratação).

6.10. Quanto às benfeitorias do imóvel, consideram-se:

- a) necessárias: são as inerentes à conservação do bem ou a evitar que se deteriore, a exemplo de correções estruturais, reparo de infiltrações, conserto do sistema elétrico, etc.;
- b) úteis: são as que aumentam ou facilitam o uso do bem, a exemplo de instalação de divisórias para compartimentação de

ambientes, etc.; e

c) voluptuárias: são as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, a exemplo de instalação de jardins e intervenções de cunho puramente estéticos, etc.;

6.11. As benfeitorias necessárias são de única e exclusiva responsabilidade do locador, sendo vedada a realização de toda e qualquer benfeitoria voluptuária.

6.12. Todas as adaptações necessárias ao prédio quanto às instalações elétricas permanentes (incluindo quadros de disjuntores de distribuição internos), infraestrutura para o sistema de climatização, acessibilidade e de segurança contra incêndios serão de responsabilidade do locador. O INSS providenciará o Projeto Arquitetônico de Layout para subsidiar a execução das adaptações, mas estas serão custeadas e executadas pelo locador.

6.13. Poderá ser negociado que benfeitorias úteis, como a instalação de divisórias e outras adaptações no layout interno para atender às necessidades específicas da agência, sejam realizadas pelo locador. Nesse caso, o valor dessas benfeitorias poderá ser considerado na avaliação do valor locativo do imóvel uma situação paradigma com as benfeitorias úteis, ou o valor poderá ser precificado de forma apartada ao valor de locação, o qual deverá ser amortizado em cronograma financeiro específico ao longo do contrato, devendo-se dispor, neste caso, de cláusula contratual quanto à possibilidade do INSS remover as benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel, sendo que as não passíveis de remoção serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção; conforme condições acordadas entre as partes.

6.14. O INSS poderá realizar no imóvel benfeitorias úteis inerentes a adaptações essenciais à instalação de seus serviços, desde que não comprometam a estabilidade e segurança do imóvel, observando, neste caso:

- a) a prévia e expressa aquiescência do locador, inclusive quanto aos custos;
- b) a expectativa de ocupação superior a 3 (três) anos, exceto em casos excepcionais devidamente justificados, devendo na situação excepcional ser submetido à aprovação da DIROFL;
- c) a previsão da remoção das benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel, sendo que as não passíveis de remoção serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção; e
- d) que as benfeitorias realizadas pelo INSS não serão consideradas para fins de avaliação do valor da locação com concordância expressa do locador.

6.15. Nas hipóteses previstas referentes à benfeitorias úteis acima elencadas, e em conformidade com o previsto na Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, de 9 de agosto de 2024:

- I - é facultado ao INSS desistir justificadamente de qualquer pagamento, indenização ou compensação, bem como do direito de retenção; e
- II - as benfeitorias úteis assim realizadas não serão consideradas para a avaliação do valor da locação.

6.16. Todas as benfeitorias a serem realizadas em imóveis de terceiros deverão ser previamente classificadas quanto à sua natureza (necessárias ou úteis) mediante emissão de parecer para constituir elemento objetivo justificável e subsidiar as ações administrativas decorrentes da respectiva classificação. É 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.

6.17. O locador permitirá a fixação de objetos e divisórias em pisos e paredes, sem obrigação de ônus futuro ao Instituto para recomposição de peças cerâmicas quando da devolução do imóvel.

6.18. 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.

6.19. 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.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Como já mencionado, a área construída desejada encontra-se no intervalo de 170 m² a 193 m² para permitir a instalação da agência.

7.2. A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades SEI 19318956, 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.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 5.189,77

8.1. De forma a nortear a pretensa contratação quanto ao valor estimado para a locação, foi realizada pesquisa de mercado, conforme consta na Nota Técnica SEI 19187619.

8.2. Considerando o valor médio obtido na pesquisa de preços de mercado e considerando a área máxima possível, a estimativa mensal para uma nova contratação é de R\$ 26,89/m² x 193 m² = R\$ 5.189,77

8.3. Considerando o valor mensal de locação estimado, o custo anual previsto será de R\$ 62.277,24; e o custo em 60 meses será de R\$ 311.386,20, a ser reajustado conforme variações de índices e reajuste previstos no contrato a ser celebrado.

8.4. Por oportuno, observamos que o valor de locação varia conforme a demanda do mercado local ao tipo de imóvel que se pretende locar, sendo fatores de influência a área do imóvel, o padrão de construção e estado de conservação, localização em relação ao polo comercial do município, dentre outras variáveis que só poderão ser mensuradas quando da análise dos imóveis ofertados.

8.5. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido a Laudo de Avaliação. Em seguida, caso haja acordo entre as partes envolvidas no processo, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

8.6. Observamos ainda que, além do custo direto referente à locação do imóvel, a implantação da APS em nova localidade implicará em custos adicionais referentes a benfeitorias úteis, que poderão ser passíveis de negociação com os proprietários dos imóveis, conforme exposto nos itens 6.13. e seguintes - Descrição da solução como um todo.

8.7. Para definição efetiva de tais custos complementares é necessário que se tenha conhecimento acerca do imóvel ofertado para que se possa dispor um layout para a implantação da Agência pretendida.

8.8. Apesar disto, para que os interessados possam ter uma referência da necessidade da implantação do layout de uma Agência da Previdência Social, disponibilizamos em seguida um modelo típico empregado pelo Instituto na implantação de suas agências próprias de menor porte.

1 LAYOUT PADRÃO IV

Módulo

Item	Descrição	Quantidade	Unidade
1	Arquiteto	1	unidade
2	Engenheiro	1	unidade
3	Desenhista	1	unidade
4	Administrador	1	unidade
5	Assistente	1	unidade
6	Operário	1	unidade
7	Cozinheiro	1	unidade
8	Limpeza	1	unidade
9	Segurança	1	unidade
10	Manutenção	1	unidade
11	Transporte	1	unidade
12	Alimentação	1	unidade
13	Recreio	1	unidade
14	Religião	1	unidade
15	Outros	1	unidade

Legenda

Item	Descrição	Quantidade	Unidade
1	Arquiteto	1	unidade
2	Engenheiro	1	unidade
3	Desenhista	1	unidade
4	Administrador	1	unidade
5	Assistente	1	unidade
6	Operário	1	unidade
7	Cozinheiro	1	unidade
8	Limpeza	1	unidade
9	Segurança	1	unidade
10	Manutenção	1	unidade
11	Transporte	1	unidade
12	Alimentação	1	unidade
13	Recreio	1	unidade
14	Religião	1	unidade
15	Outros	1	unidade

Observações

1. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

2. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

3. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

4. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

5. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

6. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

7. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

8. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

9. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

10. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

11. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

12. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

13. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

14. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

15. O projeto foi elaborado com base no projeto executivo da Agência da Previdência Social, Projeto APS Tipo 04, Projeto Executivo.

8.9. Faz-se uma estimativa de um custo de implantação adicional, referente a benfeitorias úteis, equivalente a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), valor este referente à média dos custos atualizados em intervenções pretéritas para adequação de agências. Observamos, contudo, que este custo é meramente ordem de grandeza, pois o valor real irá variar conforme o imóvel efetivamente ofertado e só poderá ser definido após elaboração do layout de implantação específico.

8.10. Da mesma forma, estima-se um custo adicional de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) referente a desmobilização e restituição do imóvel hoje locado (basicamente pintura geral e limpeza).

8.11. Estimamos um prazo de ao menos 45 dias, após o imóvel entregue para ocupação, para que os serviços referentes à implantação da Agência no novo imóvel possam ser concluídos, tendo em vista ser necessário realizar também a desmobilização do local atualmente ocupado pela APS Cambuí para transferência do mobiliário e equipamentos em utilização. Os custos de implantação adicionais referentes a benfeitorias úteis poderão ser passíveis de negociação com os proprietários dos imóveis.

8.12. A contagem do prazo de início da posse do imóvel pelo Instituto e respectiva contagem de tempo de uso para pagamento pela locação se dará após o devido recebimento definitivo do imóvel pelo Instituto.

8.13. O valor efetivo da contratação será obtido por meio de Laudo de Avaliação, levando-se em conta a prospecção do mercado imobiliário local e o atendimento ao Chamamento Público. Por meio desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendam aos requisitos apresentados.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não aplicável, em razão das características do objeto a ser contratado, por ser item único e indivisível, não há o que se considerar quanto ao parcelamento do objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

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

10.2. Apesar de independente, após a contratação, é necessário que todo o aparato complementar ao funcionamento da APS esteja disponibilizado (contratos de fornecimento de água e energia elétrica, rede de dados e telefonia, contratos continuados de serviços de limpeza e conservação, vigilância, manutenção predial e de sistema de climatização, dentre outros).

10.3. Atualmente, a Gerência de vinculação da APS Cambuí, GEX Poços de Caldas, não conta com contrato de manutenção predial em vigência, o que constitui um ponto de atenção, visto que a reinstalação da APS demandará um suporte desse serviço ou uma contratação específica para essa finalidade, o que deverá aumentar significativamente o tempo de disponibilização para a adequação da agência.

10.4. De outra forma, conforme previsto no Item 6 - Descrição da solução como um todo, poderá ser negociada com o proprietário a execução das benfeitorias úteis nas condições já mencionadas e definidas neste documento.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, bem como demonstrar a viabilidade econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS Cambuí/MG, de acordo com as necessidades do Instituto e com o melhor custo x benefício possível, de forma a:

- a) Garantir de forma contínua e ininterrupta a prestação dos serviços pelo INSS ao cidadão.
- b) Garantir as mínimas condições de alocação das funcionalidades, mobiliário, equipamentos e agentes públicos;
- c) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- d) Obter estrutura adaptada para atendimento aos segurados;

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Indicar profissionais capacitados ou promover a capacitação dos profissionais que irão atuar nas fases de planejamento e execução da contratação, garantindo que as equipes envolvidas estejam preparadas para conduzir o processo de forma eficiente.

13.2. Verificar se houve licitação frustrada anteriormente, por limitações de especificações ou quantidades, e considerar essas informações na formulação do novo processo.

13.3. Revisar a existência de Normas e Manuais vigentes e assegurar que as especificações da contratação estejam de acordo com as versões atualizadas desses documentos.

13.4. Verificar, antes da publicação do Edital, junto à área demandante, se o quantitativo (área) e a caracterização do objeto da contratação apresentados durante o planejamento mantêm-se compatíveis com os objetivos institucionais previstos. Dar ciência e solicitar concordância formal da área demandante.

13.5. Solicitar o ateste orçamentário conforme a estimativa contida no presente estudo, para assegurar a disponibilidade de recursos e a viabilidade financeira da contratação.

13.6. Após a elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP), que servirá como base para todo o processo, identificando as necessidades e a solução ideal para o problema e Mapa de Riscos, que identificará os principais riscos associados à contratação, bem como as estratégias para mitigá-los, deverá ser elaborado o Termo de Referência (TR), que conterá a descrição detalhada do objeto, os requisitos da contratação, os critérios de seleção do fornecedor e as condições de execução e gestão do contrato.

13.7. Realizar e publicar Edital de Chamamento Público de procura de imóvel, conforme normas vigentes.

13.8. Realizar um estudo de leiaute para verificar a adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no Edital de Chamamento Público de procura de imóvel, garantindo que o imóvel esteja em condições físicas adequadas para o uso previsto durante a vigência do contrato.

13.9. Classificar previamente todas as benfeitorias a serem realizadas no imóvel quanto à sua natureza (necessárias, úteis ou voluptuárias), mediante emissão de parecer técnico. Essa classificação subsidiará as ações administrativas decorrentes.

13.10. Realizar uma vistoria minuciosa do imóvel antes da ocupação e do recebimento das chaves para verificar sua conformidade com as condições estabelecidas no contrato. Documentar a vistoria com um Termo de Vistoria Inicial e Relatório Fotográfico, assinados pelo INSS e pelo locador.

13.11. Obter as autorizações superiores necessárias para a celebração do contrato, conforme as exigências dos normativos vigentes, antes da formalização do contrato de locação.

13.12. Realizar consulta ao Sistema de Cadastro de Fornecedores (SICAF) e ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN), além de verificar o Cadastro de Condenações por Ato de Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para certificar que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação necessários.

13.13. Publicar o extrato do contrato de locação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e em Boletim de Serviço Eletrônico (BSE) dentro do prazo estabelecido. Cadastrar o contrato e seus termos aditivos nos sistemas corporativos do INSS e do Governo Federal, e encaminhar o processo para registro contábil.

13.14. Verificar a previsão de índice de reajustamento contratual compatível com o mercado e diretrizes deste tipo de contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Do ponto de vista de possíveis impactos ambientais, para o caso de imóveis já aptos para a ocupação, é importante observar a geração de resíduos para descarte quando do transporte de materiais, mobiliários e equipamentos.

Para o caso de imóveis a serem adaptados, é importante que o proponente faça uso de materiais de construção que atendam às normas ambientais vigentes, inclusive quanto a remoção e descarte de entulhos.

Por fim, quando da análise das propostas, é importante verificar eventuais riscos decorrentes de fatores ambientais, como alagamentos e desmoronamentos aos quais os imóveis propostos possam estar expostos.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação proposta está em conformidade com as normas legais vigentes e com os objetivos institucionais do INSS, sendo fundamentada em uma análise detalhada das necessidades da APS e das opções disponíveis no mercado. No presente estudo, foram avaliados os custos direta e indiretamente envolvidos na pretensa locação, os riscos existentes no processo, e foram listadas as características desejáveis para o imóvel a ser buscado. A estimativa de custos está alinhada com os valores praticados no mercado local, garantindo a obtenção de um imóvel que ofereça a melhor relação custo-benefício.

De todo o exposto, conclui-se como viável a procura de imóvel, devendo todo o processo ser instruído de forma transparente para garantir ampla divulgação do edital e, conseqüentemente, a localização da proposta mais vantajosa para a Administração.

16. 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](#).

JOSE ANTONIO ZANARDO

Analista do Seguro Social - Engº. Civil



Assinou eletronicamente em 29/05/2025 às 09:25:42.

LEONARDO DA COSTA PARREIRA

Analista do Seguro Social



Assinou eletronicamente em 29/05/2025 às 10:06:06.

SUERLEY KELMA FERREIRA CORTEZAO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil



Assinou eletronicamente em 29/05/2025 às 09:28:08.