

SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE

Estudo Técnico Preliminar 82/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.176281/2024-81

2. Descrição da necessidade

LOCAÇÃO GEX ARACAJU

O atual imóvel onde está instalado a GEXACJ, teve toda a sua infraestrutura executada pelo locador, via planta baixa disponibilizada pela GEXACJ, mas sua funcionalidade deixa a desejar principalmente quanto aos quesitos:

- acústica do imóvel, piso nas áreas de circulação rústico, dreno dos aparelhos de ar inapropriados,
- instalação hidráulica deficitária,
- excesso de calor nas circulações entre outros.

Por conta disso a GEXACJ manifestou a intenção de não renovar o atual contrato de locação que vencerá em 26/06/2025.

Há imóvel no mercado, inclusive vistoriado, cujo proprietário se compromete a adequá-lo as reais necessidades da instituição, muito bem localizado, estrutura de alvenaria e com área construída que atende à demanda, inclusive também com disponibilidade de estacionamento.

A fundamentação principal para a nova contratação está associada às dificuldades funcionais acima descritas.

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.

Natureza da Contratação:

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

Modelo de Contratação:

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.

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 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, 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.

Regime de Execução:

Prestação de serviços com a adequação do imóvel para o funcionamento do INSS.

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. Levantamento de Mercado

Será realizada uma prospecção no mercado imobiliário no Município de **Aracaju/SE** com abertura de um chamamento público, visando uma análise das propostas e escolha da melhor alternativa para essa finalidade, conforme os preceitos da IN 171/2024, no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

A área a ser solicitada foi definida em conformidade com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

A faixa de prospecção ficou compreendida entre **1.705,00 m² e 2.200,00 m²**.

7. Descrição da solução como um todo

Trata o presente processo do locação de imóvel no município de **Aracaju/SE**, para **substituição contratual da sede da Gerência Executiva Aracaju**.

Consta o Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário 2ª edição, atualizado pelo Despacho Decisório nº 47/DIROFL/INSS, de 05/06/14, que normatiza e disciplina a matéria.

O atual imóvel onde está instalado a GEXACJ, teve toda a sua infraestrutura executada pelo locador, via planta baixa disponibilizada pela GEXACJ, mas sua funcionalidade deixa a desejar principalmente quanto aos quesitos: acústica do imóvel, piso nas áreas de circulação rústico, dreno dos splits inapropriados, instalação hidráulica deficitária, excesso de calor nas circulações entre outros.

Por conta disso a GEXACJ vem manifestar a intenção de não renovar o atual contrato de locação que vencerá em 26/06/2025.

Esgotado e excedido o prazo de 15 dias para retorno às consultas de disponibilidade de imóveis ao Estado, Município e SPU, não identificamos quaisquer posicionamento acerca de disponibilidade de imóveis junto aos órgãos citados.

Se houver a possibilidade de compra ou de locação de bens, serão considerados os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A metragem construída buscada encontra-se no intervalo compreendido entre **1.705,00 m² e 2.200,00 m²** e área mínima de estacionamento **de 75 m²** conforme disposto na Planilha de Parâmetros de Ocupação.

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.

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.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

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

10. Estimativa do Valor da Contratação

O valor da contratação foi obtido através da estimativa média utilizando a locação atual, juntamente com a estimativa para as adequações, diluídas durante a vigência do contrato.

O último laudo de avaliação demonstrou um valor médio de R\$/m² 31,61.

A área máxima a ser locada é de 2.200 m². Para esta área, o valor da locação fica em R\$ 69.5542,00.

As adequações são estimadas em R\$ 350.000,00, diluídos em 32 meses (36 previstos - 4 de adequações).

Através destas estimativas, chegou-se ao valor, com arredondamentos, de **R\$ 80.0000,00 (oitenta mil Reais)**.

Será realizada uma avaliação do imóvel por engenheiros habilitados do INSS.

11. 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.

12. 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: 510677-000151/2025;

Item 1;

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

13. 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	40.000,00
CUSTOS DIRETOS E INDIRETOS MENSAL	400.000,00
TOTAL	440.000,00

14. Providências a serem Adotadas

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

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

Deverá ser solicitado o ateste orçamentário conforme estimativa contida no item 6 do presente estudo.

O edital será publicado no Portal do PNC.

O extrato de prospecção será divulgado no site do INSS, em jornal de grande circulação e enviado a 3 imobiliárias.

A autorização superior será providenciada antes da assinatura do contrato.

15. Resultados Pretendidos

Locação de imóvel para abrigar as instalações da sede da **Gerência Executiva Aracaju/SE**.

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.

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.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JAILSON LOPES DE LIMA

Chefe DENGPAI



Assinou eletronicamente em 04/09/2025 às 12:22:50.

CLAUDIA ROQUE ARAUJO

Membro da comissão de contratação

FLAVIO RODRIGUES DOS SANTOS

Membro da comissão de contratação

CARLOS ALBERTO DE LIMA ALVES

Membro da comissão de contratação

18. Declaração de Viabilidade

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

18.1. Justificativa da Viabilidade

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.

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, ficando as adaptações do imóvel a cargo do locador.

Além disso, a nova locação visa garantir o funcionamento da .GEX e todo o exposto, caracterizada a necessidade e a vantajosidade da pretensa contratação, conclui-se como viável a procura de imóvel.