

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL NORTE/CENTRO-OESTE

Estudo Técnico Preliminar 25/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 35014.333880/2024-17

2. Descrição da necessidade

Reinstalação da APS e da GEX/Dourados - MS. Locação de imóvel em Dourados - MS de propriedade de terceiros para a reinstalação de serviços do INSS no município de Dourados - MS se faz necessária, posto que não possuímos imóvel próprio no município que possa atender as necessidades de instalação da Agência da Previdência Social e Gerência Executiva do INSS em Dourados - MS.

O imóvel e/ou imóveis a serem locados deverá/deverão atender às necessidades da Agência da Previdência Social e a Gerência Executiva do INSS em Dourados - MS.

A Agência da Previdência Social em Dourados - MS - APSDOU, pertencente a Gerência Executiva de Dourados - MS, está atualmente instalada à Avenida Weimar Gonçalves Torres, n.º 3215, Bairro Centro, em Dourados - MS, atualmente em reconhecimento de dívida - Processo do SEI n.º 35014.052892/2020-10. Proprietário: PORTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A Gerência Executiva do INSS em Dourados - GEXDOU, está atualmente instalada à Rua Joaquim Teixeira Alves, n.º 3070, Bairro Centro, Dourados MS, atualmente em reconhecimento de dívida. Processo do SEI n.º 35014.173741/2022-58. Proprietário: Zulmira Mendonza Correia.

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

Atendendo a referida legislação o cálculo de áreas foi realizado utilizando a Planilha de Dimensionamento de Área - Parâmetros de Ocupação Portaria_PRESS-INSS_1927-2026_V1.6_24MAR26, disponibilizadas pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, onde foi constatada que a área necessária para abrigar a APS/DOU é menor que a atualmente ocupada, porém, com relação à GEXDOU, não houve redução de área, inclusive, o atual imóvel ocupado pelo INSS está dentro do intervalo de área procurada para a reinstalação da respectiva unidade, SEI n.º 20400031 e 20399998.

O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da duas unidades - APS e GEX Dourados. Ademais, não está em tramitação processo de permuta de imóvel para a reinstalação dessas unidades. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos.

Foram encaminhados ofícios ao Estado e ao Município, questionando-os acerca da disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. Por meio do Portal da SPU, foi consultada a disponibilidade de imóvel da União para cessão, doação ou compartilhamento, SEI n.º 25268998, 25270995 e 25272014, nos seguintes intervalos de áreas:

- **1º Opção** - imóvel único para abrigar a Agência da Previdência Social de Dourados/MS, **mínimo de área construída de 860,00 a 980,00 m²;**
- **2º Opção** - imóvel único para abrigar a Gerência Executiva de Dourados/MS, **mínimo e área construída de 1.050,00 m² e máximo 1.250,00 m²;** e
- **3º Opção** - imóvel conjunto para abrigar a Gerencia Executiva Dourados/MS e Agência da Previdência Social Dourados/MS, **mínimo e área construída de 1.910,00 m² e máximo 2.230,00 m²**

Ofício n.º 81/2026 de Consulta ao Município SEI 25248453, Ofício n.º 82/2026 de consulta ao Estado SEI n.º 25248464 e Ofício n.º 83 /2026 SEI n.º 25248484 de consulta ao Banco do Brasil. Sem resposta até a presente data.

Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação das unidades APS e GEX Dourados é a opção mais vantajosa para a administração. A nova contratação visa condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” para o Instituto, em atenção ao interesse público, obedecidas as normas e regulamentos internos e a legislação aplicável.

A locação visa proporcionar segurança jurídica para a manutenção do funcionamento às duas unidades, obedecidas as normas e regulamentos internos e legislação aplicável.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência Executiva de Dourados - MS	Noé Costa da Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Normativos:

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

Previsão da Contratação:

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, por meio do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 150/2025 - SEI n.º 25381908.

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**, 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 Superintendência. 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 e da GEX Dourados - MS, devendo ser buscado no mercado qual imóvel tem potencial para abrigar a agência e a Gerência.

Requisitos do imóvel pretendido:

Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capazes de caracterizarem as necessidades da APS e da GEX Dourados/MS, especialmente quanto à metragem construída, a critérios de acessibilidade arquitetônica e localização geográfica, além de especificações de engenharia (climatização, circuitos elétricos, rede lógica, etc), sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico. Com isso, espera-se recebimento de maior número de propostas, de modo que seja possível localizar proposta mais vantajosa à Administração.

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

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

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

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 e da Gex Dourados/MS 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, na forma da lei, mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

Regime de Execução:

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

5. Levantamento de Mercado

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

Aquisição/Construção

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

MySide  FERRAMENTAS

Calculadora de Índices ▾ Calculadora ITBI ▾ Calculadora reajuste de ali

Calculadora INCC

Calcule a correção do INCC-M por período

Calculadora INCC 03/2026 - Atualizada

Valor corrigido
R\$ 2.937.893,85

Variação no período: 194,31%

Detalhes do cálculo

Valor	R\$ 998.228,20
Data inicial	12/2009
Data final	03/2026
Variação	194,31%
Valor corrigido	R\$ 2.937.893,85

fonte: <https://myside.com.br>

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

Para uma adoção de valores ESTIMATIVOS, foi considerada a obra executada pela Superintendência Regional Norte Centro Oeste a APS de Guarantã/MT, em 2009, no valor de R\$ 998.228,20 (Novecentos e novena e oito mil, duzentos e vinte e oito reais e vinte centavos).

Corrigindo para valores atuais utilizando o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção) chegamos ao valor de R\$ 2.937.893,85 (dois milhões, novecentos e trinta e sete mil, oitocentos e noventa e três reais e oitenta e cinco centavos) para construir um imóvel com área de 2.230,00334,00 m², que daria **R\$ 8.796,08/m²**.

Considerando as áreas estimadas, foram efetivadas novas consultas pela LOG EPI onde culminou nas seguintes áreas (19342662) :

- **1º Opção** - imóvel único para abrigar a Agência da Previdência Social de Dourados/MS, **mínimo de área construída de 860,00 m² e máximo 980,00 m²**. Adotando a área máxima calculada (pior cenário) e multiplicando pelo valor do metro quadrado de construção de R\$ 8.796,08 /m², chegamos ao valor de **R\$ 8.620.158,40 (oito milhões seiscentos e vinte mil cento e cinquenta e oito reais e quarenta centavos)** para a construção de uma APS com 980,00 m², isso sem considerar o valor do terreno;
- **2º Opção** - imóvel único para abrigar a Gerência Executiva de Dourados/MS, **mínimo e área construída de 1.050,00 m² e máximo 1.250,00 m²**. Adotando a área máxima calculada (pior cenário) e multiplicando pelo valor do metro quadrado de construção de R\$ 8.796,08 /m², chegamos ao valor de **R\$ 10.995.100,00** (dez milhões, novecentos e noventa e cinco mil e cem reais) para a construção de uma Gerência Executiva com 1.250,00 m², isso sem considerar o valor do terreno;
- **3º Opção** - imóvel conjunto para abrigar a Gerência Executiva Dourados/MS e Agência da Previdência Social Dourados/MS, **mínimo e área construída de 1.910,00 m² e máximo 2.230,00 m²**. Adotando a área máxima calculada (pior cenário) e multiplicando pelo valor do metro quadrado de construção de R\$ 8.796,08 /m², chegamos ao valor de **R\$ 19.615.258,40 (dezenove milhões seiscentos e quinze mil duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos)** para a construção de uma Gerência Executiva e APS com 2.230,00 m², isso sem considerar o valor do terreno.

Locação

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

A locação do prédio da APS/Dourados possui área de 1.645,00 m² e do prédio da GEX Dourados, possui área de 1.069,74 m², valores mensais, respectivamente, R\$ 28.703,60 e R\$ 22.000,00.

Conforme Pesquisa de Mercado, SEI n.º 19302461, 19302489, 19336415, 19342662 e SEI n.º 25421408, o preço médio do m² para locação de imóvel em Dourados - MS, é de R\$ 31,90 (trinta e um reais e noventa centavos). Logo é possível estimar o valor locatício para o imóvel a ser buscado, utilizando a área construída máxima de 2.230,00 m² (cenário mais desfavorável conforme Parâmetros de

Ocupação - Procura de Imóveis), resultando no valor locatício médio **mensal de R\$ 71.137,00** para fins da locação de um imóvel em Dourados - MS.

Cabe destacar que os valores apresentados são estimativos.

O valor locatício mensal será definido por meio de laudo de avaliação a ser elaborado por engenheiro do INSS ou empresa contratada.

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

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

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

Análise da Solução

Para fins de comparação entre a solução construção e locação, se dividirmos o valor da construção (R\$ 19.615.258,40), somente o custo da obra, sem o valor relativo ao terreno, pelo valor estimado da locação (R\$ 71.137,00), teríamos o equivalente a **275,73 meses (22.9 anos) de locação**, isso sem considerar o valor do terreno.

Desta feita, no caso da APS e da GEX Dourados - MS, conclui-se que a Locação de imóvel menor destinado ao funcionamento das unidades é a melhor solução a ser adotada, já que o INSS não possui imóvel no município ou terreno para construção de uma unidade, e a construção não seria uma opção vantajosa para a administração.

6. Descrição da solução como um todo

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

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

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

Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço.

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

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

Tão logo seja aceita a proposta, será fornecido pelo INSS um Layout para fazer toda adequação das instalações, cujas despesas correrão por conta do proprietário do imóvel.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As metragens construídas a serem buscadas, conforme disposto no Relatório de Dimensionamento (SEI nº 20400031 e 20407039) e Planilha de Parâmetros de Ocupação (SEI nº 20399955 e 20399998):

- **1º Opção** - imóvel único para abrigar a Agência da Previdência Social de Dourados/MS, **mínimo de área construída de 860,00 a 980,00 m²**;
- **2º Opção** - imóvel único para abrigar a Gerência Executiva de Dourados/MS, **mínimo e área construída de 1.050,00 m² e máximo 1.250,00 m²**; e
- **3º Opção** - imóvel conjunto para abrigar a Gerência Executiva Dourados/MS e Agência da Previdência Social Dourados/MS, **mínimo e área construída de 1.910,00 m² e máximo 2.230,00 m²**

As áreas foram calculadas a partir das necessidades informadas nos Programa de Necessidades (SEI nº 17651293 e 17651183) e seguindo as regras e procedimentos estabelecidos na Portaria Conjunta SEGES/SPU nº 38, de 31 de julho de 2020 e na Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020 e no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia.

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

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

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

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 234.693,00

O valor da futura locação foi estimado a partir do valor médio de locação do metro quadrado no município de Dourados - MS (R\$ 31,90 m²), obtido pela pesquisa de mercado na localidade (SEI 25421408).

Multiplicando-se o valor médio do m² pela área máxima construída a ser buscada, obtém-se o valor de R\$ 71.137,00 (setenta e um mil cento e trinta e sete reais) como valor mensal estimado para a locação. Ficando o valor anual em R\$ 853.644,00 (oitocentos e cinquenta e três mil seiscentos e quarenta e quatro reais).

Para estimar o custo com a devolução do imóvel atualmente ocupado, procedemos ao cálculo da estimativa dos custos de desmobilização e restituição do imóvel, a partir dos custos apurados para a devolução do prédio locado em Dourados/MS, em março /2026 (processo nº 35014.333880/2024-17).

Foi orçado para devolução ao locador do imóvel da GEXDOU, o valor de R\$ 93.420,27 (noventa e três mil quatrocentos e vinte reais e vinte e sete centavos) (Planilha Cálculo da Indenização - SEI nº 25158945) e APSDOU, o valor de R\$ 117.340,07 (cento e dezessete mil trezentos e quarenta reais e sete centavos); para fins de indenização para recomposição do imóvel. Nestes valores estavam incluídos os serviços de remoção /demolição, instalação de vidros quebrados, alvenaria para reparos, reparo nos pisos, reparo no forro, pintura e limpeza.

Os imóveis a serem devolvidos apresentam área construída, respectivamente, de 1.064,74 m² e de 1.645,00 m².

Com base no processo supracitado, podemos estimar, que para os imóveis em questão, o valor referente ao custo de devolução será em torno de:

- Agência da Previdência Social - APS - Dourados/MS

1. Orçamento Sintético - Desonerado (25158947), **R\$ 117.340,07** (cento e dezessete mil trezentos e quarenta reais e sete centavos);

- Gerência Executiva em Dourados/MS

2. Orçamento Sintético - Desonerado (25158945), **R\$ 93.420,27** (noventa e três mil quatrocentos e vinte reais e vinte e sete centavos);

Para o transporte do mobiliário e equipamentos (mudança), estima-se que dois caminhões de 6x3x2 (36 m³) atenderia a necessidade. Por ser na mesma localidade (o transporte entre a origem e o fim é no mesmo município) o valor pago a transportadora é por m³, sendo R\$ 71,73/m³ (conforme processo nº 35014.104606/2023-43, contrato nº 24/2023 (12106054). Sendo assim, o valor estimado para o transporte de mobiliário e equipamentos é de R\$ 5.164,56 (cinco mil cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) .

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

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

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

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

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

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

TABELA 1 - PROJEÇÃO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO ANUAL - APS E GEX DOURADOS MS				
Metragem atualmente ocupada			2.709,74 m²	
Nova metragem máxima			2.230,00 m²	
ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM	DESPESA MÉDIA MENSAL (R\$)*	Tendência	DESPESA MÉDIA MENSAL NOVA UNIDADE (R\$)
1	Água e Esgoto	GEX: 3.283,93 APS: 1.082,06	Manutenção	GEX: 3.283,93 APS: 1.082,06
2	Energia Elétrica	GEX: 5.851,11 APS: 7.757,74	Redução	GEX: 5.851,11 APS: 7.757,74
3	Manutenção Predial	GEX: 11.058,32 APS: 3.693,59	Redução **	GEX: 11.058,32 APS: 3.693,59
4	Limpeza e Conservação	GEX: 17.541,50 APS: 9.150,68	Redução	GEX: 17.541,50 APS: 9.150,68
5	Manutenção de Ar Condicionado	GEX: 2.256,99	Manutenção	GEX: 2.256,99

		APS: 3.002,13		APS: 3.002,13
6	Vigilância Ostensiva	GEX: 37.132,50 APS: 17.731,74	Manutenção	GEX: 37.132,50 APS: 17.731,74
7	Vigilância Eletrônica	GEX: 1.522,85 APS: 1.140,46	Manutenção	GEX: 1.522,85 APS: 1.140,46
8	Locação	GEX: 22.000,00 APS: 8.703,60	Aumento	GEX R\$ 39.875,00 APS R\$ 31.262,00
TOTAL		GEX: 100.646,19 APS: 72.262,00 GEX + APS = R\$ 172.905,19		GEX R\$ 118.522,20 APS R\$ 74.820,40 GEX+APS= R\$ = 193.342,60

* Média dos meses de 2026.

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

Na presente análise, a metragem construída a ser buscada encontra-se no intervalo de 1.910,00 m² a 2.230,00 m². As estimativas foram embasadas no pior caso, ou seja a área máxima. Partindo do pressuposto de que iremos para um prédio/sala comercial em melhores condições que o atual, com instalações mais novas e mais adequadas às normativas vigentes, estimamos que a energia elétrica, a manutenção predial, a limpeza e conservação .Foi considerado apenas o valor mínimo pago com as manutenções preventivas. Os demais custos tendem a ser manter, pois o número de usuários será o mesmo.

Estima-se que o custo médio mensal de manutenção da **nova APS** e GEXDOU/MS seja de R\$ 193.342,60 (Cento e noventa e três mil trezentos e quarenta e dois reais e sessenta centavos) um aumento **de 1.12%** em relação aos imóveis atualmente ocupados.

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

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

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

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

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

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

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

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

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Trata-se de procedimento 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).

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.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação pretendida foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA 2025, para o exercício de 2026, por meio do Documento de Formalização de Demanda nº 150/2025 (SEI nº 25381953)

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

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

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

13. Providências a serem Adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da APS e da GEX Dourados- MS 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.

14. Possíveis Impactos Ambientais

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.

15. DO REAJUSTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Além disso, a Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024, publicada recentemente, determina em seu capítulo VI - DO REAJUSTE E REVISÃO a utilização do IPCA/IBGE como índice de reajuste contratual.

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

16. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

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

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 e considerando que o proprietário da atual locação solicitou a devolução do imóvel ocupado pelo INSS, conclui-se como viável a procura de imóvel em locação.

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 DOURADOS - MS em edificação mais adequada às normativas vigentes, mais econômicas para a administração e mais seguras e confortáveis aos servidores e segurados.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a inexistência de imóvel próprio em Dourados - MS, capaz de abrigar a agência previdenciária e a Gerência Executiva do INSS em Dourados, considerando a ausência de ofertas de imóveis pertencentes a outros órgãos públicos em cessão, doação ou compartilhamento e a necessidade de manutenção destas duas unidades 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 os imóveis a serem buscados.

De todo o exposto e considerando que atualmente tais unidades encontram-se em reconhecimento de dívida, situação excepcional suportada por esta Administração, conclui-se como viável a procura de imóvel de terceiros para locação em Dourados.

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 em melhor opção, uma vez que não implicará em investimentos benéfico e vantajosamente 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 Dourados - MS, em edificação mais adequada às normativas vigentes, mais econômicas para a administração e mais seguras e confortáveis.

18. 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](#).

ROSANGELA MECENAS LIMA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 26/08/2026 às 10:42:30.

MAIRLA PAUXIS ALVES PEREIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 25/08/2026 às 16:07:21.