

SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUL

Estudo Técnico Preliminar 12/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 35014.037674/2026-32

2. Descrição da necessidade

A Agência da Previdência Social em Laranjeiras do Sul/PR está instalada em imóvel locado, **Contrato n.º 18/2015** assinado em 13/05/2015 (págs. 64 à 67, SEI nº 0323954), conforme processo nº 35198.000111/2012-82, sendo prorrogado por Termo Aditivo até 13/06/2027 (16445968).

Atualmente, o Contrato n.º 18/2015 importa no valor mensal de R\$ 6.517,28 (seis mil, quinhentos e dezessete reais e vinte e oito centavos).

O imóvel locado consiste em um prédio comercial, em alvenaria, composto por dois pavimentos, o INSS ocupa todo o pavimento térreo, uma área construída de **480,00 m²**, padrão de acabamento normal, estado de conservação regular, situado à Av. Santo Dumont, 2255 - Bairro Água Verde - Laranjeiras do Sul, (Laudo de Avaliação (11729546)).

Conforme **OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 1/2024/DENGP/COFL/SRSUL-INSS** (25081464) o prédio onde está instalada a APS Laranjeiras do Sul está classificado no grupo 08 - Unidades instaladas em prédios locados ou cedidos e possui como soluções possíveis: 1 - Se possui terreno - construção de nova unidade, 2- Se não possui - verificar possibilidade de Permuta. Possui **ICG 01** (índice de Classificação Geral), conforme Ficha ICG - APS Laranjeiras do Sul (25081399). O **ICG** entre **0-3** retrata a situação em que se entende que o estado geral é bom, necessitando de intervenções pontuais a curto, médio e longo prazo ou sem a necessidade de intervenção.

O Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA/INSS (SEI nº 2250558), dá ampla divulgação dos atos de normatização referentes ao disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro 2019, bem como a Portaria nº 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 locação e suas prorrogações**, de permuta e de compartilhamentos em imóveis ocupados por órgãos do referido Ministério, e quando 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, disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, onde foi constatada que a área necessária para a APS em questão é um pouco menor que a área atualmente locada (24744040).

O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Laranjeiras do Sul/PR. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos.

Foram encaminhados ofícios ao Estado do Paraná (24934086) e à Prefeitura Municipal (24934496), e ao Banco do Brasil S.A (24934973) questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. Por meio do Portal SISREI, foi consultada a disponibilidade de imóvel da União para cessão, doação ou compartilhamento (Consulta SISREI 24944388). Até o presente momento não recebemos resposta dos entes públicos, quanto à consulta ao SISREI o status ainda consta como "aguardando análise", assim que as respostas forem recebidas serão juntadas ao presente processo, conforme despacho PAI-ASSESSORIA-SRSUL (24945482).

Conforme despacho APSLAES-GEXPGR (24150874), o imóvel atualmente locado não atende aos requisitos necessários para o adequado funcionamento da agência e a prestação de atendimento adequado ao público.

O imóvel a ser locado deverá ter área um pouco menor que o imóvel atual. Cabe salientar que o imóvel locado atualmente, onde está instalada a APS Laranjeiras do Sul, foi adaptado para as necessidades do INSS quando de sua locação inicial em 2015, ou seja, o mesmo já atende aos padrões da instituição e aos normativos vigentes. Contudo, conforme já relatado não está em boas condições de uso, apresentando problemas de infraestrutura inadequada.

Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Laranjeiras do Sul pode ser uma opção vantajosa para a administração. A nova contratação deve visar condições ideais de funcionamento da unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” para o Instituto, em atenção ao interesse público. A locação deverá proporcionar segurança jurídica para a manutenção do funcionamento da unidade, obedecidas as normas e regulamentos internos e a legislação aplicável.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário - DENGPAI	Rafael Lipski

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Normativos:

O presente procedimento será regido pela Lei 8.245/91, Lei 14.133/21, 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 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.

4.2 Previsão da Contratação:

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, através do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 21/2026 (24644307).

4.3 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.

4.4 Modelo de Contratação:

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

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

Ademais, não será adotado o modelo de locação built to suit - BTS (em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado), uma vez que não há um imóvel específico identificado para atender às necessidades da APS, devendo ser buscado no mercado qual imóvel tem potencial para abrigar a agência.

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

4.5 Requisitos do imóvel pretendido:

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

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 peças técnicas para execução das adaptações, mas estas serão custeadas e executadas pelo locador.

4.6 Duração Inicial do Contrato:

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.

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.

4.7 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:

5.1 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.

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

A última construção contratada no âmbito da Superintendência Regional Sul foi a APS Tapes, em 2017, no valor de R\$ 1.743.410,33 (um milhão, setecentos e quarenta e três mil quatrocentos e dez reais e trinta e três centavos). Corrigindo para valores atuais utilizando o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção) chegamos ao valor de R\$ 3.106.896,01 (três milhões, cento e seis mil oitocentos e noventa e seis reais e um centavo) para construir um imóvel com área de 334,00 m², que daria R\$ 9.302,08/m².



Fonte: <https://myside.com.br/guia-imoveis/calculadora-incc>

Conforme cálculo de área, a APS Laranjeiras do Sul encontra-se no intervalo de **394,00 m² a 446,00 m²**. Adotando a área máxima calculada (pior cenário) e multiplicando pelo valor do metro quadrado de construção de R\$ 9.302,08/m², chegamos ao valor de **R\$ 4.148.727,68 (quatro milhões, cento e quarenta e oito mil setecentos e vinte e sete reais e sessenta e oito centavos)** para a construção de uma APS com 446,00 m², isso sem considerar o valor do terreno.

5.2 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.

Atualmente a locação do prédio de 480,00 m² onde está instalada a APS Laranjeiras do Sul importa no valor mensal de R\$ 6.517,28 (seis mil, quinhentos e dezessete reais e vinte e oito centavos), conforme Termo Aditivo até 13/06/2027 (16445968).

O imóvel atualmente locado já contém todas as características físicas necessárias para a instalação de uma agência da previdência social, logo podemos adotar o valor do metro quadrado do último laudo de avaliação para subsidiar o presente estudo de viabilidade.

Conforme Laudo de Avaliação (11729546) datado de 17/05/2023, o valor locatício era de R\$ 6.345,00, com o valor do metro quadrado de R\$ 13,22/m². Considerando os valores do último laudo, o valor locatício, utilizando a área construída máxima de 446,00 m² (cenário mais desfavorável), seria de R\$ 5.896,12 (cinco mil oitocentos e noventa e seis reais e doze centavos). Contudo, o Laudo de Avaliação utilizado data de 2023, logo é necessária a correção do valor.

Como o imóvel atualmente locado já se encontra adaptado para funcionamento de uma agência do INSS, podemos considerar o valor do metro quadrado como referência para estimar o valor locatício do novo imóvel.

Corrigindo para valores utilizando o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) chegamos ao valor de R\$ 7.199,47 (sete mil cento e noventa e nove reais e quarenta e sete centavos), ficando o metro quadrado em R\$ 15,00/m². Logo é possível estimar o valor locatício para o imóvel a ser buscado, utilizando a área construída máxima de 446,00 m² (cenário mais desfavorável), resultando no valor locatício médio de **R\$ 6.690,00 (seis mil seiscentos e noventa reais)**. Cabe destacar que os valores apresentados são estimativos.

#Calculadora do IPCA

Tipo de anexo: Calculadora do IPCA
Lista de todos os produtos: NP-Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

Atualize uma quantia utilizando o índice oficial de inflação brasileiro

A Calculadora do IPCA permite atualizar um valor pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) entre duas datas. Através desse cálculo, é possível simular a correção de uma quantia numa determinada data utilizando o índice de preço e saber o valor correspondente numa outra data. [Ver descrição completa.](#)

Mês inicial

Mês final

Valor na data inicial (R\$)

>>

05/2023

03/2026

6.345,00

O valor na data final é de

R\$ 7.199,47

O percentual total no intervalo é de **13,47%**

Esta calculadora usa o período entre o dia 1 do mês inicial e o último dia do mês final.

Fonte: <https://anda.ibge.gov.br/2889-novo-portal/np-anexo/27641-calculadora-do-ipca.html>

É importante enfatizarmos que o valor do imóvel atualmente locado, deverá passar por revisão e um novo Laudo de Avaliação deverá ser elaborado, pois irá completar 3 anos do último laudo.

O valor locatício mensal será definido através 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.

5.3 Análise da Solução

Para fins de comparação entre a solução construção e locação, se dividirmos o valor da construção (**R\$ 4.148.727,68**, somente o custo da obra, sem o valor relativo ao terreno) pelo valor estimado da locação (**R\$ 6.690,00**), teríamos o equivalente a **620 meses (51,68 anos) de locação**, isso sem considerar o valor do terreno.

Desta feita, no caso da APS Laranjeiras do Sul concluímos que a Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Agência da Previdência Social 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.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A metragem construída a ser buscada encontra-se no intervalo de **394,00 m² a 446,00 m²** conforme disposto no despacho DENGPAI - SRSUL (24744062) e Planilha de Parâmetros de Ocupação (24744040).

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades (24374487) 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, através 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\$): 6.690,00

O valor da futura locação foi estimado a partir do valor médio de locação do metro quadrado no município de Laranjeiras do Sul/PR (R\$ 15,00/m²), conforme item 4.2 do presente estudo. Multiplicando-se o valor médio do m² pela área máxima construída a ser buscada, obtém-se o valor de R\$ 6.690,00 (seis mil seiscentos e noventa reais), como valor mensal estimado para a locação. Ficando o valor anual em R\$ 80.280,00 (oitenta mil duzentos e oitenta 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 incorridos com a devolução do prédio locado em Viamão/RS, em setembro /2021 (processo nº 35014.029543/2021-77).

Na ocasião, foram pagos R\$ 40.375,60 (quarenta mil trezentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) ao locador (Planilha Cálculo da Indenização - 8088463), para fins de indenização para recomposição do imóvel. Neste valor estavam incluídos os serviços de remoção /demolição, instalação de vidros quebrados, alvenaria para reparos, reparo nos pisos, reparo no forro, pintura e limpeza. O imóvel devolvido apresentava área construída de 508,20 m².

Para correção do valor aos dias de hoje (março de 2026, último índice disponível) foi utilizado o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção), que no período acumulou uma variação de 31,58%, passando o valor da indenização para R\$ 53.124,21 (cinquenta e três mil cento e vinte e quatro reais e vinte e um centavos).

Calculadora INCC

Calcule a correção do INCC-M por período

Calculadora INCC 03/2026 - Atualizada

Valor corrigido

R\$ 53.124,21

Variação no período: 31,58%

Detalhes do cálculo

Valor	R\$ 40.375,60
Data inicial	09/2021
Data final	03/2026
Variação	31,58%
Valor corrigido	R\$ 53.124,21

Compartilhar

Fonte: <https://myside.com.br/guia-imoveis/calculadora-incc>

Com base no processo supracitado, podemos estimar, que para o imóvel em questão de 480,00 m², o valor referente ao custo de devolução será em torno de R\$ 50.176,35 (cinquenta mil cento e setenta e seis reais e trinta e cinco 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: <https://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 LARANJEIRAS DO SUL/PR				
Metragem atualmente ocupada			480,00 m ²	
Nova metragem máxima			446,00 m ²	
ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM	DESPESA MÉDIA MENSAL (R\$)*	Tendência	DESPESA MÉDIA MENSAL NOVA UNIDADE (R\$)
1	Água e Esgoto	177,88	Manutenção	177,88
2	Energia Elétrica	1.444,61	Manutenção	1.444,61
3	Manutenção Predial	3.460,45	Redução**	865,11
4	Limpeza e Conservação	2.372,32	Manutenção	2.372,32
5	Manutenção de Ar Condicionado	138,96	Manutenção	138,96
6	Vigilância Ostensiva	22.184,95	Manutenção	22.184,95
	Vigilância Eletrônica	170,95	Manutenção	170,95
7	Locação	6.517,28	Aumento	6.690,00
TOTAL		R\$ 36.467,40		R\$ 34.044,78

* Média dos últimos 12 meses.

** 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 **394,00 m² a 446,00 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 condições melhores que o atual, com boas instalações e adequado as normativas vigentes, estimamos que os custos de manutenção predial tendem a diminuir. Os demais custos tendem a se manter, pois o número de usuários será o mesmo. O valor da locação será muito semelhante ao atual, pois a redução de área é muito pequena.

Estima-se que o custo médio mensal de manutenção da **nova APS Laranjeiras do Sul** seja de R\$ 34.044,78 (trinta e quatro mil quarenta e quatro reais e setenta e oito centavos), uma diminuição de **6,64%** em relação ao imóvel atualmente ocupado. Sendo a despesa com manutenção predial a que terá a diminuição mais expressiva.

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

Ressaltamos que a presente contratação está contemplada no Plano Anual de Contratações da entidade, em atendimento à Instrução Normativa nº 01/2019, da Secretaria de Gestão do Ministério da Economia, na redação da Instrução Normativa nº 31, de 23/3/2021.

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

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

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

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

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

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

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, através do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 21/2026 (24644307)

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS Laranjeiras do Sul/PR, 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. Não paralisação dos 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 Gerência Executiva 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 presente estudo.

14. Possíveis Impactos Ambientais

É importante que o imóvel a ser buscado apresente requisitos de sustentabilidade, no uso de um imóvel é possível evitar ou mitigar danos ambientais 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 IPGM /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, o Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário do INSS, teve sua última revisão em 2014, não acompanhando as alterações ocorridas na legislação ao longo desses anos, como exemplo podemos citar a própria lei de licitações e contratos, estando o referido manual embasado na Lei nº 8.666, de 1993.

Portanto, a mudança 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.

A Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024 publicada recentemente trás em seu capítulo VI - DO REAJUSTE E REVISÃO essa recomendação.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a inexistência de imóvel próprio em Laranjeiras do Sul/PR capaz de abrigar a agência previdenciária, 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.

Vale salientar que no presente caso a diferença da área locada atualmente (480,00 m²) para a área máxima calculada (pior cenários 446,00m²) é de apenas 34,00 m², o que equivale a uma redução de 7,08%, enquanto que percentual estimado de redução de custos da nova unidade é de 6,64%.

No presente caso, não é a necessidade de atendimento ao Decreto nº 10.193/2019, bem como a Portaria nº 19.385/2020 da Secretaria-Executiva do ME, que institui o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes, que justifica o prosseguimento do presente processo, mas sim os problemas que o imóvel atualmente locado apresenta. Sendo assim, recomendamos a publicação de Aviso de Procura de Imóvel na cidade de Laranjeiras do Sul.

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 Laranjeiras do Sul/PR em edificação mais adequada às normativas vigentes, mais econômicas para a administração e mais seguras e confortáveis aos servidores e segurados.

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](#).

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO



Assinou eletronicamente em 24/04/2026 às 12:17:34.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo 1 - Ficha ICG - APS Laranjeiras do SulPR.pdf (57.01 KB)
- Anexo II - Anexo 2 - Ofício SEI Circular nº 2_2020_CGEPI (SEI nº 2250558).pdf (113.66 KB)
- Anexo III - Anexo 3 - Ofício SEI Circular_ Nº 12024DENGPAICOFLSRSUL-INSS.pdf (194.87 KB)
- Anexo IV - Anexo 4 - Planilha Parâmetros de Ocupação - APS Laranjeiras do Sul-PR.pdf (428.23 KB)
- Anexo V - Anexo 5 - Ofício nº 28-2026 ao Banco do Brasil.pdf (144.82 KB)
- Anexo VI - Anexo 6 - Ofício nº 26-2026 ao Governo do Estado do Paraná.pdf (159.17 KB)
- Anexo VII - Anexo 7 - Ofício nº 27-2026 à Prefeitura de Laranjeiras do Sul-PR.pdf (157.86 KB)
- Anexo VIII - Anexo 8 - Consulta SISREI.pdf (26.65 KB)
- Anexo IX - Anexo 9 - Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 21-2026.pdf (57.2 KB)
- Anexo X - Anexo 10 - Programa de Necessidades.pdf (193.75 KB)
- Anexo XI - Anexo 11 - Mapa de Gerenciamento de Riscos.pdf (81.51 KB)



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

CHECKLIST DE AVALIAÇÃO DO ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO DA UNIDADE

N. 4

Gerência Executiva: GEX PONTA GROSSA

Unidade: APS LARANJEIRAS DO SUL

Endereço: AV. SANTOS DUMONT, Nº 2255, CENTRO, LARANJEIRAS DO SUL, PR - CEP: 85301-040

Data do Preenchimento: 22/06/2023

Período da Vistoria: 13/06/2023 - 13/06/2023

Responsáveis pelo preenchimento:

*Relatório gerado às 15:08 no dia 22/06/2023 no Sistema ENGWeb v. 1.5.7.5

ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO GERAL (ICG)	1
O ICG entre 0-3 retrata a situação em que se entende que o estado geral é bom, necessitando de intervenções pontuais a curto, médio e longo prazo ou sem a necessidade de intervenção.	
O ICG entre 4-6 retrata a situação em que se entende que o estado geral é satisfatório, necessitando de intervenções a médio e curto prazo.	
O ICG entre 7-10 retrata a situação em que se entende que o estado geral da unidade é crítico, necessitando de intervenção prioritária.	

INSS - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ACESSIBILIDADE	
ITEM	SITUAÇÃO
Desníveis	NÃO CONFORME
Guarda-corpo/Corrimãos	CONFORME
Instalações Sanitárias	NÃO CONFORME
Sinalização Tátil	NÃO CONFORME
Balcões-Guichês (Mobiliário)	CONFORME
Vagas de Estacionamento	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente à acessibilidade)	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	4

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - SPCI/SPDA	
ITEM	SITUAÇÃO
Projeto de Prevenção e Combate à Incêndio e Pânico	EXECUTADO
Projeto de SPDA	NÃO SE APLICA
Notificação de Órgãos Externos (inerente ao SPCI e/ou SPDA)	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

ELEMENTOS INERENTES À INTEGRIDADE E SEGURANÇA

ITEM	SITUAÇÃO
Problemas Estruturais*	NÃO
Outros problemas que possam vir a atentar contra a integridade e segurança das pessoas/patrimônio (Ex.: problemas elétricos, quedas de elementos de fachada)*	NÃO
Notificação de Órgãos Externos (inerente aos problemas estruturais)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0
*Entende-se que os riscos à integridade e segurança das pessoas e do patrimônio devem ter sido eliminados, caso contrário trata-se de situação emergencial que não deve ser classificada por este checklist.	

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	
ITEM	SITUAÇÃO
Entrada de Energia	CONFORME
Quadro(s) de Distribuição	CONFORME
Circuitos	CONFORME
Iluminação	CONFORME
Aterramento	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente às instalações elétricas)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

SISTEMA DE COBERTURA

ITEM	SITUAÇÃO
Telhados/Cobertura	CONFORME
Calhas/Rufos	CONFORME
Chapins	CONFORME
Facilidade de acesso à cobertura	CONFORME
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	
ITEM	SITUAÇÃO
Reservatório de Água	CONFORME
Rede de distribuição de água fria	CONFORME
Rede de esgoto sanitário	CONFORME
Rede de água pluvial	CONFORME
Equipamentos e acessórios (bombas, aparelhos sanitários, etc.)	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente às instalações hidrossanitárias)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

ACABAMENTOS

ITEM	SITUAÇÃO
Pisos e Rodapés	CONFORME
Paredes (externas/internas/fachadas)	CONFORME
Forros	CONFORME
Esquadrias	CONFORME
Notificação de Órgãos Externos (inerente aos acabamentos)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

SALAS DE PERÍCIA (ver Nota Técnica nº 07/DIPRO/CEPAI/CGEPAI/DIROLFL/INSS)	
ITEM	SITUAÇÃO
2 (dois) acessos às salas de perícia	NÃO SE APLICA
Condições de acessibilidade da sala	NÃO SE APLICA
Alarme antipânico	NÃO SE APLICA
Lavatórios com sifão	NÃO SE APLICA
Torneiras com acionamento tipo alavanca	NÃO SE APLICA
Ralos, se existir(em), provêm de tampa com fechamento escamoteável	NÃO SE APLICA
Climatização	NÃO SE APLICA
Iluminação	NÃO SE APLICA
Área mínima de 9m²/sala	NÃO SE APLICA
Notificação de Órgãos Externos (inerente às salas de perícia)?	NÃO
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

IDENTIDADE VISUAL

ITEM	SITUAÇÃO
Identidade Visual da unidade (externa)	NÃO CONFORME
Identidade Visual da unidade (interna)	NÃO CONFORME
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	10

CLIMATIZAÇÃO E ELEVADOR	
ITEM	SITUAÇÃO
Climatização da unidade	CONFORME
Sistema de renovação de ar	NÃO SE APLICA
Elevador(es)	NÃO SE APLICA
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	0

OUTRAS INFORMAÇÕES	
QUESITOS	SITUAÇÃO
As adequações visam a desocupação de imóvel locado?	NÃO
Conforme o item anterior, se LOCADO, o valor do aluguel mensal é	< R\$ 10.000,00
As adequações visam a implantação de novos serviços/operações na unidade avaliada?	NÃO
O imóvel se encontra atualmente ocupado?	SIM
Tempo de represamento da(s) demanda(s)	ATÉ 180 DIAS
ÍNDICE DE CLASSIFICAÇÃO ESPECÍFICO (ICE)	5

35014.317537/2020-93



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Diretoria de Gestão de Pessoas e Administração
Coordenação-Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA-INSS

Brasília, 20 de novembro de 2020.

Aos Superintendentes-Regionais; Gerentes-Executivos; Chefes de Divisão de Orçamento, Finanças e Logística; Chefes de Serviço de Engenharia e Patrimônio Imobiliário; Chefes de Logística, Licitações, Contratos e Engenharia; Coordenador-Geral de Licitações e Contratos.

Assunto: **Ampla divulgação dos atos de normatização referentes ao disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro 2019.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.317537/2020-93.

1. O Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, estabelece limites e instâncias de governança para a contratação de bens e serviços e para a realização de gastos com diárias e passagens no âmbito do Poder Executivo federal, tendo revogado o Decreto nº 7.689, de 2 de março de 2012, que estabelecia diretrizes análogas.
2. Observa-se que o art. 4º do Decreto nº 10.193/2020 prevê que:

Art. 4º Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, a área útil para o trabalho individual a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel será estabelecida em ato da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia.

§ 1º O disposto no **caput** se aplica à hipótese de utilização do imóvel por mais de um órgão ou entidade.

§ 2º Para aquisição ou locação de imóvel será considerada a natureza da atividade exercida pelo órgão ou pela entidade, cujas necessidades de instalação e de localização devem condicionar a escolha. (grifo nosso)
3. Em 31 de julho de 2020 foi editada a Portaria Conjunta nº 38 da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU e da Secretaria de Gestão - SEGES, ambas do Ministério da Economia - ME, publicada no DOU nº 147, de 3 de agosto de 2020, cujo art. 10º estabelece que:

Art. 10. O cálculo para adequação das áreas de escritório será feito considerando o índice de 7,00 a 9,00 m² por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

Parágrafo único. A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União disponibilizará manual com instruções para determinação do padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de ambientes em imóveis utilizados pelos órgãos alcançados por esta portaria.
4. Em 10 de setembro de 2020 a SPU publicou o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (Versão 1.0) no endereço eletrônico <https://www.gov.br/economia/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/guias-e-manuais/manual_racionaliza_08set2020.pdf/view>, que segue em anexo.
5. Em 14 de agosto de 2020 foi editada a Portaria nº 19.385, da Secretaria-Executiva do ME, que, baseada nas diretrizes estabelecidas pelo Manual disponibilizado pela SPU, institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em objetos de obras de construção, reforma ou ampliação, de contratos de locação e suas prorrogações, de permuta e de compartilhamentos em imóveis ocupados por órgãos do referido Ministério, e quando aplicável, por outros órgãos.
6. Desta forma, damos amplo conhecimento aos respectivos atos observando que nos casos de: aquisição (inclusive permutas); locação (nova ou prorrogação); construção; ampliação de imóvel; e compartilhamento de imóvel deverão ser observados, em atendimento ao disposto no art. 4º do Decreto 10.193/2020, os parâmetros de ocupação e dimensionamento de ambientes estabelecidos pelo respectivo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal.
7. Ademais, para além dos casos citados, recomenda-se que os padrões de dimensionamento de ambientes estabelecidos sejam adotados, no que couber, para todos os projetos de engenharia e arquitetura desenvolvidos no âmbito do INSS.
8. Importa observar que os parâmetros estabelecidos não prescindem da devida observância às legislações e normas técnicas que disciplinam as atividades de engenharia e arquitetura.
9. As dúvidas acerca da aplicação do Manual deverão ser dirimidas pela Divisão de Projetos e Obras - DIPRO, mediante aprovação desta Coordenação-Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário nos casos que demandarem definições de parâmetros específicos às atividades realizadas no INSS.

Anexos: I - Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (SEI nº [2250630](#)).
II - Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019 (SEI nº [2250634](#)).
III - Portaria Conjunta nº 38 da SPU e da SEGES, de 31 de julho de 2020 (SEI nº [2250638](#)).
IV - Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, da Secretaria-Executiva do ME (SEI nº [2250636](#)).

Atenciosamente,

THIAGO REIS DO ESPIRITO SANTO

Coordenador-Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 1/2024/DENGPAL - SRSUL/DENGPAL - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Ao Chefe da Coordenação de Orçamento, Finanças e Logística e a equipe da Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário.

Assunto: Classificação das Demandas da DENGPAL e Planejamento para 2025.

1. Tendo em vista a necessidade de oferecer mais clareza aos gestores para tomadas de decisão, bem como fornecer subsídios para as respostas que devam ser dadas aos órgãos de controle (MPF, Corpo de Bombeiros, etc) e nortear a equipe de engenharia com relação ao planejamento dos trabalhos. Estamos divulgando a Classificação de Demandas da DENGPAL e o Planejamento para 2025.

2. Os imóveis operacionais, pertencentes a SR Sul, foram divididos em 8 grupos:

- **Grupo 01:** Imóveis de grandes dimensões, com áreas ociosas e COM ocupação SUS;
- **Grupo 02:** Imóveis de grandes dimensões, com áreas ociosas e SEM ocupação SUS;
- **Grupo 03:** Imóveis de grandes dimensões SEM áreas ociosas e SEM ocupação SUS;
- **Grupo 04:** Imóveis de menor porte e COM ocupação SUS;
- **Grupo 05:** Imóveis de menor porte e SEM ocupação SUS (houve desocupação);
- **Grupo 06:** Imóveis com áreas adequadas e SEM ocupação SUS;
- **Grupo 07:** Imóveis já adequados, construídos ou reformados recentemente;
- **Grupo 08:** Imóveis locados.

3. Dentro desses grupos, cada imóvel possui sua pontuação ICG - Índice Geral de Classificação, assim definido:

Pontuação ICG (site www-engweb.prevnnet): apresenta a pontuação do imóvel conforme definições técnicas da CGEPAL. Essa classificação foi estabelecida em 2017 e é utilizada como um dos parâmetros para criação do Plano de Obras e tem âmbito nacional. Varia de 0 a 10 , quanto maior a nota, pior é a situação do imóvel:

- O **ICG** entre **0-3** retrata a situação em que se entende que o estado geral é bom, necessitando de intervenções pontuais a curto, médio e longo prazo ou sem a necessidade de intervenção.
- O **ICG** entre **4-6** retrata a situação em que se entende que o estado geral é satisfatório, necessitando de intervenções a médio e curto prazo.

- O ICG entre 7-10 retrata a situação em que se entende que o estado geral da unidade é crítico, necessitando de intervenção prioritária.

4. Os imóveis dos grupos 1, 2 e 3 possuem como solução principal a permuta de imóvel por imóvel. Entretanto, os imóveis do grupo 1 possuem um fator complicador, que é a presença da ocupação SUS. Uma das premissas para que as permutas possam ocorrer é que o imóvel esteja regularizado, por óbvio, uma ocupação de terceiros dificulta essa regularização. Além disso, a ocupação pode representar um óbice aos possíveis interessados. Exceção são as permutas com o próprio ente ocupante. **Diante disso, fica claro que o foco das ações de permuta, nesse momento, deve estar voltado aos prédios dos grupos 2 e 3, que possuem grande área ociosa, o que representa gastos desnecessários com manutenção, limpeza, vigilância etc.**

5. É importante registrarmos que a IN 119/2021, que regulamenta as permutas de imóveis operacionais no âmbito do INSS, necessita de atualização após a revogação da Lei 8.666/93 pela Lei 14.133/2021. A minuta da nova IN está em análise na PFE e deve ser publicada ainda nesse exercício. Entretanto, enquanto isso não ocorre, não é possível que novos editais de Permuta sejam publicados.

6. Desse modo, elencamos abaixo as 56 unidades do grupo 2 ordenadas conforme critérios técnicos de prioridade, considerando as características e o estado de conservação dos prédios:

GRUPO 2: IMOVEIS COM GRANDES ÁREAS, COM ÁREA OCIOSA E PARTE DESOCUPADA PELO SUS			
SOLUÇÃO:	1 - Permuta por imóvel ou construção		
	2 - Locação e desocupação da unidade		
	3 - Reparos possíveis com a Manutenção predial		
	4 - Sistemas Vitais/PPCI para os casos possíveis		
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação ICG
1	CURITIBA	APS CURITIBA-VISCONDE DE GUARAPUAVA	8
2	CRICIÚMA	APS TUBARÃO	8
3	FLORIANÓPOLIS	APS FLORIANÓPOLIS-CONTINENTE/ADJ	8
4	FLORIANÓPOLIS	GARAGEM MAURO RAMOS	7
5	CANOAS	APS OSÓRIO	7
6	PASSO FUNDO	APS LAGOA VERMELHA	7
7	PONTA GROSSA	APS GUARAPUAVA	7
8	IJUÍ	APS CRUZ ALTA	7
9	IJUÍ	APS PALMEIRA DAS MISSÕES	7
10	PONTA GROSSA	APS UNIÃO DA VITÓRIA	7
11	PORTO ALEGRE	APS PORTO ALEGRE-CENTRO - EDIFÍCIO IPASE	7
12	CURITIBA	APS CURITIBA-XV DE NOVEMBRO/ADJ/AI/GEX	7
13	CAXIAS DO SUL	APS CANELA	7
14	PASSO FUNDO	APS SOLEDADE	7
15	SANTA MARIA	APS SANTA CRUZ DO SUL	7
16	CHAPECÓ	APS CAPINZAL	7

17	PASSO FUNDO	APS CARAZINHO	6
18	PASSO FUNDO	APS ERECHIM	6
19	PORTO ALEGRE	APS PORTO ALEGRE-PARTENON	6
20	PORTO ALEGRE	GEX PORTO ALEGRE	6
21	CANOAS	APS CACHOEIRINHA	6
22	MARINGÁ	APS PARANAVAÍ	6
23	IJUÍ	APS SÃO LUIZ GONZAGA	6
24	CASCADEL	APS FOZ DO IGUAÇU	6
25	LONDRINA	APS CORNÉLIO PROCÓPIO	6
26	SANTA MARIA	APS CACHOEIRA DO SUL	6
27	FLORIANÓPOLIS	APS LAGES	5
28	CHAPECÓ	APS VIDEIRA	5
29	CASCADEL	APS FRANCISCO BELTRÃO	5
30	CHAPECÓ	APS/ADJ CHAPECÓ	5
31	IJUÍ	APS TRÊS PASSOS	5
32	MARINGÁ	APS UMUARAMA	5
33	CHAPECÓ	APS SÃO MIGUEL D OESTE	5
34	CASCADEL	APS PATO BRANCO	5
35	BLUMENAU	APS ITAJAÍ / ADJ BLUMENAU	5
36	LONDRINA	APS LONDRINA-CENTRO - JOÃO CÂNDIDO	5
37	JOINVILLE	APS JARAGUÁ DO SUL	4
38	CHAPECÓ	APS CAÇADOR	4
39	CHAPECÓ	APS XANXERÊ	4
40	JOINVILLE	APS CANOINHAS	4
41	CAXIAS DO SUL	APS VACARIA	4
42	FLORIANÓPOLIS	APS CURITIBANOS	4
43	NOVO HAMBURGO	APS ENCANTADO	4
44	IJUÍ	APS SANTA ROSA	4
45	IJUÍ	APS SANTO ÂNGELO	4
46	LONDRINA	APS APUCARANA	4
47	CURITIBA	APS PARANAGUÁ	4
48	MARINGÁ	APS CAMPO MOURÃO	4
49	NOVO HAMBURGO	APS TAQUARA	4
50	PELOTAS	APS CAMAQUÃ	4
51	PELOTAS	APS JAGUARÃO	3
52	NOVO HAMBURGO	ARQUIVO ESTRELA	3
53	BLUMENAU	APS RIO DO SUL	3
54	PONTA GROSSA	APS TELÊMACO BORBA	3
55	CASCADEL	APS TOLEDO	3
56	LONDRINA	APS JACAREZINHO	2

7. Os processos de permuta por imóvel de terceiros em andamento ou já concluídos são:

- **APS Cruz Alta/RS:** processo 35014.093622/2020-51 (Permutar o prédio da APS por imóvel de terceiro apto a abrigar a agência) - aguardando publicação da nova IN para

elaboração do Projeto Básico;

- **APS Guarapuava/PR:** processo 35014.090962/2020-20 (Permutar o prédio da APS por imóvel de terceiro apto a abrigar a agência) - **encerrado após 4 publicações sem manifestação de interesse;**
- **Curitiba:** processo 35014.356388/2021-69 (Permutar as quadras "F, G, L e M" da "Gleba Juvevê", por imóveis de terceiros aptos a abrigar sede da Gerência Executiva de Curitiba, três Agências da Previdência Social em Curitiba e uma agência da Previdência Social voltada à Benefícios por Incapacidade, denominada APSBI) - aguardando publicação da nova IN para elaboração do Projeto Básico. Necessário também a regularização das quadras ofertadas.
- **Florianópolis/SC - Mauro Ramos:** processo 35014.329004/2022-16 (Permutas o imóvel dos "Galpões de Mauro Ramos", por imóveis de terceiros aptos a abrigar sede da Superintendência Regional Sul, Gerência Executiva de Florianópolis e três Agências da Previdência Social em Florianópolis) - Edital publicado em 11/2023. Houve uma oferta, mas um dos imóveis não atendeu ao Edital. Deverá ser republicado.
- **APS Paranavaí/PR:** processo 35014.233500/2021-94 (Permutar o prédio da APS por imóvel de terceiro apto a abrigar a agência) - **encerrado após 4 publicações sem manifestação de interesse;**
- **GEX e APS Blumenau/SC:** processo 35014.010126/2020-70 (Permutas o imóvel da GEX/APS, por imóveis de terceiros aptos a abrigar sede da Gerência Executiva de Blumenau e uma Agência da Previdência Social em Blumenau) - **Permuta concluída com sucesso.**
- **APS Brusque/SC:** processo 35014.253393/2021-11 (Permutar o prédio da APS por imóvel de terceiro apto a abrigar a Agência da Previdência Social em Brusque)- **Permuta concluída com sucesso.**
- **GEX e APS Porto Alegre/RS:** processo 35014.362945/2021-81 (Permutas os imóveis IPASE e CEDOCPREV , por imóveis de terceiros aptos a abrigar sede da Gerência Executiva de Porto Alegre, três Agências da Previdência Social em Porto Alegre, uma agência da Previdência Social voltada à Benefícios por Incapacidade, denominada APSBI e um CEDOCPREV) - Houve uma proposta, os imóveis ofertados atendiam ao Edital. Contudo, as inundações de Maio/2024 atingiram 2 dos prédios. Em análise quanto à viabilidade de prosseguirmos com o processo.
- **APS Tubarão/SC:** processo 35014.472791/2021-34 (Permutar o prédio da APS por imóvel de terceiro apto a abrigar a agência) - em fase de aprovação preliminar;
- **APS Continente Florianópolis:** processo 35014.084056/2022-58 (Permutar o prédio da antiga APS Continente, por imóveis de terceiros aptos a abrigar uma agência da Previdência Social voltada à Benefícios por Incapacidade, denominada APSBI) - em fase de elaboração de nota técnica;
- **APS Lajeado/RS:** processo 35014.008313/2019-50 (Permutar o prédio da APS por imóvel a ser construído pela Prefeitura de Lajeado) - construção concluída pelo município, permuta em vias de ser concluída.
- **APS São Sebastião do Caí/RS:** processo 35014.224305/2021-73 (Permutar o prédio da APS por imóvel a ser construído pela Prefeitura Municipal), **encerrado devido a inviabilidade** dos imóveis apresentados pela prefeitura, bem como falta de orçamento para construção de um novo prédio;
- **APS Joaçaba/SC:** processo 35014.335098/2021-81 (Permutar o prédio da APS por imóvel a ser construído pela Prefeitura Municipal), **encerrado por falta de manifestação da Prefeitura;**
- **APS Canela/RS:** processo 35014.171863/2023-91 (Permutar o atual prédio da APS Canela por imóvel de terceiro apto a abrigar a agência) em fase inicial;

- **APS Cascavel/PR:** processo 35014.418731/2023-38 (Permutar o atual prédio da APS Cascavel por imóvel(is) de terceiro, apto(s) a abrigar a agência e a sede da Gerência Executiva de Cascavel) em fase inicial;

8. Para a definição da ordem de prioridade para realização das permutas, entendemos que a análise não deve se pautar somente pelas condições do imóvel, mas também pela possibilidade de se obter sucesso na transação. Assim, cidades maiores e com economia mais ativa devem ser priorizadas, uma vez que a probabilidade de haver interessados nos imóveis do INSS é maior. Foco também deve ser nos locais onde já possam ter ocorrido manifestação de interesse da iniciativa privada pelos imóveis do INSS.

9. Nesse sentido, planejamos abrir ainda no presente exercício, para publicação de Edital em 2025:

- **APS Itajaí** - Permutar o atual prédio da APS Itajaí por imóvel de terceiro apto a abrigar a agência. Em que pese o ICG estar em faixa laranja, o estado de conservação do prédio é ruim e, além disso, já houve manifestação formal de interesse em um processo de permuta, o que aumenta as chances de sucesso. Ressaltamos também que a cidade fica na mesma região econômica de Brusque e Blumenau, locais onde as permutas foram bem sucedidas.

10. Há dois grupos de imóveis onde as reformas gerais são técnica, econômica e administrativamente viáveis (áreas menores, sem ocupação de terceiros, sem espaços ociosos e valores dentro da atual realidade orçamentária do INSS): grupos 5 e 6. São para os prédios desses grupos que a equipe de projetistas da DENGPAI vem trabalhando em projetos de reforma geral e, no ponto de vista da chefia da DENGPAI, devem assim se manter. Isso porque os projetos contemplam soluções totais para os imóveis: implementação de PPCI, acessibilidade, alteração de layout, climatização e melhorias gerais nas condições dos prédios. Por certo, surgem situações em que intervenções pontuais (reforma de cobertura, passeios, adequações) são necessárias por se tratarem de situações emergenciais e, em tese, mais simples. Entretanto, o foco principal devem ser os projetos de reforma geral, por trazerem soluções definitivas aos imóveis.

11. Nas tabelas abaixo, estão classificadas as **17 unidades do grupo 5** e as **35 do grupo 6**. São, portanto, 54 prédios que podem passar por reforma geral. Por óbvio, deve-se consultar o Atendimento antes do início de cada projeto, a fim de se verificar alguma possibilidade de encerramento das atividades da APS.

GRUPO 5: IMÓVEIS COM ÁREAS MENORES, SEM ÁREA OCIOSA E PARTE DESOCUPADA PELO SUS			
SOLUÇÃO:	Reforma geral		
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação ICG
1	URUGUAIANA	APS ALEGRETE*	7
2	CHAPECÓ	APS MARAVILHA	7
3	SANTA MARIA	APS VENÂNCIO AIRES	7
4	IJUÍ	APS PANAMBI	7
5	BLUMENAU	APS IBIRAMA	7
6	CRICIÚMA	APS BRAÇO DO NORTE	6
7	SANTA MARIA	APS SOBRADINHO	6
8	IJUÍ	APS IBIRUBÁ	5

9	NOVO HAMBURGO	APS CAMPO BOM	5
10	IJUÍ	APS TRÊS DE MAIO	5
11	IJUÍ	APS HORIZONTINA	4
12	CAXIAS DO SUL	APS FARROUPILHA	4
13	IJUÍ	APS GIRUÁ	4
14	PASSO FUNDO	APS ESPUMOSO	4
15	NOVO HAMBURGO	APS TAQUARI	4
16	IJUÍ	APS FREDERICO WESTPHALEN	2
17	LONDRINA	APS ADJ LONDRINA	1

* A APS Alegrete, apesar de possuir área ocupada pelo SUS, está fisicamente isolada. A unidade de saúde está em uma edificação separada, no mesmo terreno, o que permite a execução de reforma e PPCI somente na parte ocupada pelo INSS;

GRUPO 6: UNIDADES COM ÁREA ADEQUADA, CONSTRUÍDOS RECENTEMENTE			
SOLUÇÃO:	1 - Reparos possíveis com a Manutenção Predial		
	2 - Reforma para adequação		
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação ICG
1	PELOTAS	APS SANTA VITÓRIA DO PALMAR	4
2	PONTA GROSSA	APS JAGUARIAIVA	4
3	SANTA MARIA	APS CAÇAPAVA DO SUL	4
4	PELOTAS	APS RIO GRANDE	4
5	CRICIÚMA	APS LAGUNA	4
6	PORTO ALEGRE	APS ALVORADA	4
7	PASSO FUNDO	APS MARAU	4
8	MARINGÁ	APS CIANORTE	4
9	FLORIANÓPOLIS	CEDOC PALHOÇA	3
10	CRICIÚMA	APS IÇARA	3
11	CAXIAS DO SUL	APS VERANÓPOLIS	3
12	MARINGÁ	APS GOIOERÊ	3
13	PORTO ALEGRE	APS PORTO ALEGRE-SUL	3
14	CASCADEL	APS ASSIS CHATEAUBRIAND	3
15	CHAPECÓ	APS FRAIBURGO	3
16	CHAPECÓ	APS PINHALZINHO	3
17	JOINVILLE	APS JOINVILLE - GUANABARA	3
18	CANOAS	APS TORRES	3
19	PONTA GROSSA	APS IRATI	3
20	LONDRINA	APS ROLÂNDIA	3
21	LONDRINA	APS ARAPONGAS	3
22	CURITIBA	APS CURITIBA-HAUER	3
23	CURITIBA	APS FAZENDA RIO GRANDE	2
24	IJUÍ	APS CERRO LARGO	2
25	LONDRINA	APS BANDEIRANTES	2
26	PONTA GROSSA	APS IBAITI	2
27	CASCADEL	APS GUAÍRA	2

28	LONDRINA	APS IVAIPORÃ	2
29	CANOAS	APS ESTEIO	1
30	PONTA GROSSA	GEX/APS/ADJ PONTA GROSSA	1
31	MARINGÁ	APS LOANDA	1
32	CANOAS	APS GRAVATAÍ	1
33	CANOAS	CEDOCPREV CANOAS	1
34	PONTA GROSSA	APS CASTRO	1
35	FLORIANÓPOLIS	APS BIGUAÇÚ	1

12. Estão com os projetos concluídos e aguardando ateste orçamentário, prontos para serem licitados:

- APS Curitiba – Cândido Lopes (PPCI) - suspenso para publicação de Edital de Permuta que envolve a unidade.

13. Possuem projetos em fase avançada, com possibilidade de serem licitados até o final de 2024, se houver orçamento:

- APS Panambi (reforma geral);

14. Estão com projeto em fase inicial, com previsão para conclusão em 2025. (Projetos relacionados aos processos de permuta (podem vir a surgir e passarão a ser prioridade):

- APS/GEX Novo Hamburgo - imóvel da RFB (reforma geral);
- APS Venâncio Aires (reforma geral);
- GEX Londrina - para abrigar a APS Londrina Centro;
- APS Campo Bom (reforma geral);
- Construção da nova APS São Borja;

15. Deverão, ter seus projetos de reforma geral iniciados em 2025:

- APS Maravilha (reforma geral);
- APS Ibirama (reforma geral);
- Construção do novo CEDOCPREV - Curitiba/PR;

16. Aqui cabe uma observação: algumas APS's não estão no topo do ranking, mas mesmo assim estão com projetos em andamento. Ocorre que a lista é dinâmica e que, quando esses projetos tiveram início, essas APS ocupavam posições mais altas no ranking. Porém, atualizações na classificação e, principalmente, a migração de unidades do grupo 4 para o grupo 5 ocasionam essa situação. As APS's do grupo 4 são os prédios de dimensões e características semelhantes às do grupo 5, mas que ainda possuem ocupação SUS, fato que impede a reforma geral do imóvel. À medida que ocorrem as desocupações, os imóveis do grupo 4 migram para o grupo 5 (aptos a reforma geral) e alteram a classificação. Abaixo, a classificação dos **09** imóveis ainda presentes no Grupo 4. Ressaltamos que, no início da classificação, em 2014, eram mais de 25 prédios nesse grupo. O que indica que os procedimentos de regularização de imóveis vem sendo efetivos nesse aspecto:

GRUPO 4: IMÓVEIS COM ÁREAS MENORES, SEM ÁREA OCIOSA E PARTE OCUPADA PELO SUS			
SOLUÇÃO:	1 - Reparos possíveis com a Manutenção Predial		
	2 - Reforma Geral - quando desocupado pelo SUS		
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação ICG
1	SANTA MARIA	APS JÚLIO DE CASTILHOS	8
2	PASSO FUNDO	APS CASCA	6
3	SANTA MARIA	APS CANDELÁRIA	6
4	SANTA MARIA	APS CACEQUI	6
5	PASSO FUNDO	APS SERAFINA CORREA	6
6	PASSO FUNDO	APS GUAPORÉ	5
7	IJUÍ	APS PORTO LUCENA	5
8	NOVO HAMBURGO	APS DOIS IRMÃOS	5
9	CHAPECÓ	APS CONCÓRDIA	4

17. Os imóveis desse grupo, devido a ocupação pelo SUS, não podem ser objetos de permuta (imóvel irregular) e nem de reforma geral (inviabilidade técnica devido à ocupação do serviço de saúde). Assim, enquanto perdurarem as ocupações, os prédios devem ser mantidos pela manutenção predial e, em situações em que seja inevitável, como o caso de uma decisão judicial, a elaboração do PPCI é possível, ainda que a aprovação do projeto pelo CB seja uma incógnita – há risco até mesmo de não ocorrer a aprovação sem que o prédio precise de outras adequações (da elétrica e acessibilidade, por exemplo). Por isso, a elaboração de projetos para esses imóveis deve ocorrer somente em último caso. Propomos, como solução paliativa, a aquisição de materiais componentes dos sistemas vitais do PPCI: iluminação de emergência e sinalização das rotas de fuga para serem instalados nas áreas ocupadas pelo INSS. Isso não possibilitará a aprovação do prédio pelo CB, mas poderá servir de atenuante às cobranças feitas pelo MPF e, principalmente, trará um maior grau de segurança aos usuários dos imóveis.

18. Na mesma esteira, há os imóveis do grupo 1, que além de possuírem ocupação SUS, ainda tem grande parte ociosa. Para esses imóveis, as possibilidades de permuta são restritas (ocupação de terceiros) e não há possibilidade de reforma geral (inviabilidade técnica – a presença do SUS e as grandes áreas do imóvel elevam as exigências dos sistemas de PPCI; financeira – custos acima de R\$ 5 milhões; e administrativa – reformar áreas ociosas e sem uso) e também não há possibilidade de implantação nem mesmo só do PPCI, como já citamos, a área do imóvel e a presença do SUS fazem com que as exigências sejam bastante rígidas e requerem adaptações amplas no imóvel, incluindo instalação de SPDA, adequação das instalações elétricas, entre outras.

19. Para esse grupo, como solução imediata, há somente a locação de imóveis de terceiros. Na tabela abaixo, constam os 23 imóveis desse grupo:

GRUPO 1: IMOVEIS COM GRANDES ÁREAS, COM ÁREA OCIOSA E PARTE OCUPADA PELO SUS			
SOLUÇÃO:	1 - Permuta por imóvel ou construção		
	2 - Locação e desocupação da unidade		
	3 - Reparos possíveis com a Manutenção predial		
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação ICG
1	URUGUAIANA	APS ROSÁRIO DO SUL	8
2	URUGUAIANA	APS SÃO GABRIEL	8

3	URUGUAIANA	APS DOM PEDRITO	8
4	CANOAS	APS BUTIÁ	8
5	CAXIAS DO SUL	APS BENTO GONÇALVES	7
6	PELOTAS	APS BAGÉ	7
7	NOVO HAMBURGO	APS SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ	7
8	CANOAS	APS SÃO JERÔNIMO	7
9	SANTA MARIA	APS TUPANCIRETÃ	7
10	SANTA MARIA	APS SANTIAGO	6
11	CHAPECÓ	APS PORTO UNIÃO	6
12	NOVO HAMBURGO	APS SÃO LEOPOLDO	6
13	NOVO HAMBURGO	APS MONTENEGRO	6
14	SANTA MARIA	APS RIO PARDO	5
15	URUGUAIANA	APS SANTANA DO LIVRAMENTO	5
16	URUGUAIANA	APS ITAQUI	5
17	JOINVILLE	APS MAFRA	4
18	NOVO HAMBURGO	APS SAPIRANGA	4
19	JOINVILLE	APS SÃO BENTO DO SUL	4
20	CHAPECÓ	APS JOAÇABA	4
21	CANOAS	APS GUAÍBA	4
22	PORTO ALEGRE	CEDOCPREV PORTO ALEGRE	3
23	PORTO ALEGRE	APS PORTO ALEGRE - CENTRO	3

20. Por óbvio, não há possibilidades financeiras e administrativas de realizarmos a locação para todos os 23 imóveis do grupo. Entretanto, entendemos imprescindível que, durante o exercício de 2025, sejam abertos ou tenham prosseguimento os processos para tentativa de locação dos 9 imóveis em situação mais crítica. Além do imóvel de Santana no Livramento, que é alvo de ACP e de São Leopoldo que foi afetado pelas enchentes em maio desse ano. A APS Butiá está fechada, por falta de servidor, desse modo, até que haja uma definição sobre a continuidade das atividades da APS, não iremos prever ações para o imóvel.

21. Estão em andamento os processos de locação para os imóveis, todos com previsão de publicação até o final de 2024:

- APS Rosário do Sul (publicado no PNC em 17/10/2024);
- APS São Gabriel (publicado no PNC em 09/10/2024);
- APS Dom Pedrito (publicado no PNC em 17/10/2024);
- APS Santana do Livramento;
- APS São Leopoldo (publicado no PNC em 02/10/2024);
- APS Cachoeirinha (publicado no PNC em 07/10/2024);
- APS São Sebastião do Caí (publicado no PNC em 02/10/2024);
- APS Bagé.

22. Portanto, para que possamos contemplar as 9 unidades em estado mais crítico, devemos abrir durante o exercício de 2025 os processos de locação para as seguintes unidades:

- APS Bento Gonçalves;
- APS São Jerônimo;
- APS Tupanciretã.

23. Cabe esclarecer também que, caso o SUS desocupe algum imóvel desse grupo, automaticamente ocorre o reposicionamento da unidade para o grupo 2, passando a ser passível de permuta.

24. Ressaltamos ainda que atualmente há a possibilidade legal que esses imóveis, após a uma eventual transferência da APS para um prédio locado, sejam desafetados e destinados à gestão da SPU, conforme preconiza a Portaria 1.342/2021. Ou ainda, objeto de venda direta a outros entes ou entidades públicas;

25. Há ainda os imóveis do grupo 3, que possuem áreas predominantemente administrativas: sedes de GEX e da Superintendência e CEDOCPREV. Esse imóveis não são ocupados por terceiros e com o advento do teletrabalho passaram a ter significativas áreas ociosas. Desse modo, reformas gerais nesses edifícios também não são viáveis. Assim, permutas passam a ser a solução definitiva também para esse grupo. Entretanto, é possível a implementação de PPCI para algumas unidades, em caso de ações mais contundentes dos órgãos de controle, como decisões judiciais ou possíveis sanções administrativas. São 18 imóveis nesse grupo:

GRUPO 3: IMOVEIS COM GRANDES ÁREAS, SEM ÁREA OCIOSA, TOTALMENTE OCUPADO PELO INSS			
SOLUÇÃO:	1 - Permuta por imóvel ou construção		
	2 - Locação e desocupação da unidade		
	3 - Reparos possíveis com a Manutenção predial		
	4 - Reforma geral se houver orçamento		
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação ICG
1	NOVO HAMBURGO	DEPÓSITO NOVO HAMBURGO	8
2	CURITIBA	APS CURITIBA-CÂNDIDO LOPES	8
3	CASCADEL	APS CASCADEL	6
4	URUGUAIANA	GEX/APS URUGUAIANA	6
5	CURITIBA	CEDOCPREV CURITIBA	5
6	IJUÍ	GEX/APS/ADJ IJUÍ	5
7	CRICIÚMA	GEX/APS/ADJ CRICIÚMA	4
8	JOINVILLE	GEX/ADJ/APS JOINVILLE-CENTRO	4
9	CAXIAS DO SUL	CEDOCPREV CAXIAS DO SUL	4
10	FLORIANÓPOLIS	SEDE DA SUPERINTENDÊNCIA	4
11	PASSO FUNDO	GEX/APS/ADJ PASSO FUNDO	4
12	PELOTAS	GEX/APS/ADJ PELOTAS	4
13	MARINGÁ	GEX/APS/ADJ MARINGÁ	4

14	SANTA MARIA	GEX/APS/ADJ SANTA MARIA	4
15	PONTA GROSSA	CEDOPREV PONTA GROSSA	3
16	LONDRINA	GEX LONDRINA	3
17	FLORIANÓPOLIS	GEX/APS FLORIANÓPOLIS-CENTRO/AI	3
18	CANOAS	GEX/APS/ADJ CANOAS	3

26. Existe também o grupo 7, que abrange imóveis recentemente construídos ou reformados, que já atendem a todas as normas de acessibilidade e PPCI e estão em boas condições. Para esses prédios, as ações de manutenção predial devem ser efetivas, para que se mantenham as boas condições existentes. São 64 prédios nesse grupo:

GRUPO 7: CONSTRUÇÕES NOVAS OU UNIDADES TOTALMENTE REFORMADAS			
SOLUÇÃO:	Reparos com a Manutenção Predial		
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação ICG
1	CASCADEL	APS PALOTINA	3
2	CASCADEL	APS QUEDAS DO IGUAÇU	3
3	CASCADEL	APS SÃO MIGUEL DO IGUAÇU	3
4	CRICIÚMA	APS ARARANGUÁ	3
5	PASSO FUNDO	APS SARANDI	3
6	FLORIANÓPOLIS	APS TIJUCAS	2
7	CASCADEL	APS CORONEL VIVIDA	1
8	CRICIÚMA	APS CAPIVARI DE BAIXO	1
9	CRICIÚMA	APS FORQUILHINHA	1
10	CRICIÚMA	APS SOMBRIÓ	1
11	CRICIÚMA	APS URUSSANGA	1
12	CURITIBA	APS ITAPERUÇU	1
13	CURITIBA	APS LAPA	1
14	CURITIBA	APS PINHAIS	1
15	FLORIANÓPOLIS	APS ITAPEMA	1
16	FLORIANÓPOLIS	APS SÃO JOAQUIM	1
17	FLORIANÓPOLIS	APS SÃO JOSÉ	1
18	JOINVILLE	APS GUARAMIRIM	1
19	JOINVILLE	APS RIO NEGRO	1
20	NOVO HAMBURGO	APS IGREJINHA	1
21	NOVO HAMBURGO	APS PORTÃO	1
22	NOVO HAMBURGO	APS TEUTÔNIA	1
23	NOVO HAMBURGO	APS TRÊS COROAS	1
24	PONTA GROSSA	APS IMBITUVA	1
25	PONTA GROSSA	APS PALMEIRA	1
26	PONTA GROSSA	APS PRUDENTÓPOLIS	1
27	PONTA GROSSA	APS SÃO MATEUS DO SUL	1
28	SANTA MARIA	APS ENCRUZILHADA DO SUL	1

29	BLUMENAU	APS POMERODE	0
30	CAXIAS DO SUL	APS CARLOS BARBOSA	0
31	CAXIAS DO SUL	APS FLORES DA CUNHA	0
32	CHAPECÓ	APS CAMPOS NOVOS	0
33	CHAPECÓ	APS DIONÍSIO CERQUEIRA	0
34	CHAPECÓ	APS SÃO LOURENÇO DO OESTE	0
35	CHAPECÓ	APS XAXIM	0
36	CHAPECÓ	GEX CHAPECÓ	0
37	CURITIBA	APS MANDIRITUBA	0
38	BLUMENAU	APS PENHA	0
39	CAXIAS DO SUL	GEX/APS/ADJ CAXIAS DO SUL	0
40	FLORIANÓPOLIS	APS IMBITUBA	0
41	LONDRINA	APS ANDIRÁ	0
42	LONDRINA	APS CAMBARÁ	0
43	LONDRINA	APS SANTO ANTÔNIO DA PLATINA	0
44	MARINGÁ	APS ASTORGA	0
45	MARINGÁ	APS COLORADO	0
46	MARINGÁ	APS CRUZEIRO DO OESTE	0
47	MARINGÁ	APS MANDAGUARI	0
48	MARINGÁ	APS NOVA ESPERANÇA	0
49	MARINGÁ	APS PAIÇANDU	0
50	PASSO FUNDO	APS GETÚLIO VARGAS	0
51	PELOTAS	APS CAPÃO DO LEÃO	0
52	PELOTAS	APS PIRATINI	0
53	PELOTAS	APS SÃO JOSÉ DO NORTE	0
54	PELOTAS	APS TAPES	0
55	PONTA GROSSA	APS ARAPOTI	0
56	BLUMENAU	APS TIMBÓ	0
57	PONTA GROSSA	APS PINHÃO	0
58	URUGUAIANA	APS QUARAÍ	0
59	LONDRINA	APS LONDRINA - SHANGRI-LÁ	0
60	BLUMENAU	APS BRUSQUE	0
61	BLUMENAU	GEX/APS BLUMENAU	0
62	FLORIANÓPOLIS	APS PALHOÇA	0
63	CAXIAS DO SUL	APS GARIBALDI	0
64	NOVO HAMBURGO	APS LAJEADO *	0

27. Há o grupo 8, específico para as unidades que funcionam em prédios locados ou cedidos de terceiros. Para esses casos, em situações que possam exigir intervenções de maior porte, tais medidas devem ser solicitadas aos proprietários. Em caso de impossibilidade, a administração deve buscar outro imóvel mais adequado. Conforme tabela abaixo, há **30** prédios nessas condições:

GRUPO 8: UNIDADES INSTALADAS EM PRÉDIOS LOCADOS OU CEDIDOS	
SOLUÇÃO:	1 - Se possui terreno - construção de nova unidade

2- Se não possui - verificar possibilidade de Permuta			
Ordem de atuação Técnica	GEX	Unidade	Pontuação ICG
1	CASCADEL	APS SANTO ANTONIO DO SUDOESTE	5
2	PELOTAS	APS SÃO LOURENÇO DO SUL	5
3	NOVO HAMBURGO	GEX NOVO HAMBURGO	5
4	BLUMENAU	APS INDAIAL	4
5	CASCADEL	APS REALEZA	4
6	PELOTAS	APS CANGUÇU	4
7	CAXIAS DO SUL	APS NOVA PRATA	3
8	CASCADEL	APS DOIS VIZINHOS	3
9	MARINGÁ	CEDOCPREV MARINGÁ	3
10	URUGUAIANA	APS SÃO BORJA	3
11	CASCADEL	APS MANGUEIRINHA	2
12	CASCADEL	APS MARECHAL CÂNDIDO RONDON	2
13	CASCADEL	APS MEDIANEIRA	2
14	CASCADEL	APS PALMAS	2
15	BLUMENAU	CEDOCPREV BLUMENAU	2
16	FLORIANÓPOLIS	APS ALFREDO WAGNER	2
17	PONTA GROSSA	APS LARANJEIRAS DO SUL	2
18	PONTA GROSSA	APS PITANGA	2
19	CANOAS	APS SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA	1
20	CASCADEL	GEX CASCADEL/APS ADJ CASCADEL	1
21	CRICIÚMA	CEDOCPREV CRICIÚMA	1
22	CURITIBA	APS ARAUCÁRIA	1
23	CURITIBA	APS CAMPO LARGO	1
24	CURITIBA	APS COLOMBO	1
25	BLUMENAU	APS BALNEÁRIO DE CAMBORIÚ	1
26	CURITIBA	APS SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	1
27	LONDRINA	APS CAMBÉ	1
28	FLORIANÓPOLIS	APS BI FLORIANÓPOLIS	1
29	JOINVILLE	APS SÃO FRANCISCO DO SUL	0
30	NOVO HAMBURGO	APS/ADJ NOVO HAMBURGO	0

28. Em atendimento ao disposto no art. 4º do Decreto 10.193/2020, Portaria Conjunta SEGES/SPU nº 38, de 31 de julho de 2020, na Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020 e no Manual Racionaliza, que institui o Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, todas as áreas dos imóveis locados estão sendo revisadas, e caso a área locada esteja superior ao permitido pela legislação supramencionada, novo imóvel deverá ser buscado para comportar a unidade. Diante disso, e também após a revogação da Lei 8.666/93 pela Lei 14.133/2021, foram iniciados 08 novos processos de locação de substituição de unidades já locadas:

- APS Canguçu;
- APS Medianeira (publicado duas vezes no PNC em 09/08/2024 e 12/09/2024);

- APS Marechal Cândido Rondon (publicado duas vezes no PNC em 06/08/2024 e 11/10/2024);
- APS Realeza;
- APS Cambé;
- APS Pitanga (publicado no PNC em 22/07/2024, proposta considerada apta);
- APS São José dos Pinhais;
- APS Indaial.

29. Como se pode perceber, a DENGPAI possui um mapeamento técnico de todos os imóveis. As soluções para cada grupo foram sendo alteradas nesse período, haja vista mudanças administrativas de paradigmas na própria instituição e também por alterações em entendimentos jurídicos, como por exemplo, a possibilidade de realização de permutas por imóvel, que passou a ser permitida somente em 2022.

30. Concluindo, a DENGPAI propõe as seguintes ações para o exercício de 2025:

a) Abertura/continuidade dos processos de permuta por imóvel para as seguintes unidades:

- APS Cruz Alta/RS;
- Curitiba, quadras "F, G, L e M" - imóveis da cidade de Curitiba;
- Florianópolis/SC - Mauro Ramos;
- GEX e APS Porto Alegre/RS;
- APS Tubarão/SC;
- APS Continente Florianópolis;
- APS Lajeado;
- APS Cascavel;
- APS Canela;
- APS Itajaí.

b) Abertura/continuidade de processos para locação de imóveis de terceiros para as seguintes unidades:

- APS Rosário do Sul (demanda judicial - publicado no PNC em 17/10/2024);
- APS São Gabriel (demanda judicial - publicado no PNC em 09/10/2024);
- APS Dom Pedrito (demanda judicial - publicado no PNC em 17/10/2024);
- APS Santana do Livramento (demanda judicial);
- APS São Leopoldo (inundação - publicado no PNC em 02/10/2024);
- APS Cachoeirinha (inundação - publicado no PNC em 07/10/2024);
- APS São Sebastião do Caí (inundação - publicado no PNC em 02/10/2024);
- APS Bagé (melhorias das condições da APS);
- APS Bento Gonçalves (melhoria das condições da APS);
- APS São Jerônimo (melhoria das condições da APS);

- APS Tupanciretã (melhoria das condições da APS);
- APS Pitanga (troca de locação, por negativa em prorrogar o contrato do proprietário do imóvel atual - publicado no PNC em 22/07/2024, proposta considerada apta)
- APS Canguçu (troca de locação, atendimento a legislação vigente);
- APS Medianeira (troca de locação, atendimento a legislação vigente - publicado duas vezes no PNC em 09/08/2024 e 12/09/2024);
- APS Marechal Cândido Rondon (troca de locação, atendimento a legislação vigente - publicado duas vezes no PNC em 06/08/2024 e 11/10/2024);
- APS Realeza (troca de locação, atendimento a legislação vigente);
- APS Cambé (troca de locação, atendimento a legislação vigente);
- APS São José dos Pinhais (troca de locação, atendimento a legislação vigente);
- APS Indaial (troca de locação, atendimento a legislação vigente).

c) Contratação das seguintes obras:

- APS Panambi (Reforma Geral), se não ocorrer em 2024;
- GEX/APS Criciúma (PPCI);
- APS Caçador (PPCI);
- APS Canoinhas (PPCI).
- APS Venâncio Aires (reforma geral);
- APS Campo Bom (Reforma Geral);
- GEX Londrina - para abrigar a APS Londrina Centro;
- GEX/APS Novo Hamburgo;
- Construção da nova APS São Borja;

d) Início dos projetos:

- APS Maravilha/SC (reforma geral);
- APS Ibirama/SC (reforma geral);
- APS Alegrete/RS (reforma geral);
- Construção do novo CEDOCPREV - Curitiba/PR;

e) Está em fase de estudo a possibilidade de instalação de elevadores nos prédios das sedes das GEX: Ijuí, Maringá e Pelotas, diante de necessidades específicas;

f) Instalação de itens de PPCI (luminárias de emergência e sinalização) e acessibilidade (placas, barras de apoio, pisos táteis) para instalação através da manutenção predial. Essa ação tem caráter paliativo para as APS que não passarão por ação imediata;

g) Foi feita também a contratação de uma Ata de Registro de Preço que visa a modernização do sistema de climatização de todas as unidades que não apresentem condições adequadas quanto a esse aspecto. Já foram abertos os processos para a instalação nas seguintes unidades, que devem ter seus novos sistemas instalados no primeiro semestre de 2025:

- APS Capinzal;
- APS Chapecó;
- APS Maravilha;
- APS São Miguel do Oeste;
- APS Guaíba;
- APS Esteio;
- APS Canoas;
- APS Canela;
- APS Caxias do Sul;
- APS Encantado;
- GEX Novo Hamburgo;
- APS Torres;
- APS Santa Cruz do Sul;
- APS Horizontina;
- APS São Luiz Gonzaga;
- APS Itaqui;
- APS Júlio de Castilhos;
- APS Tupanciretã;
- APS Bagé;
- APS Cachoeira do Sul;
- APS Apucarana;
- APS Bandeirantes;
- APS Cornélio Procópio;
- APS Jacarezinho;
- APS Ivaiporã;
- APS Arapongas;
- APS Londrina- Centro;
- APS Foz do Iguaçu;
- APS Francisco Beltrão;
- APS Pato Branco;
- APS Ibirama;
- APS Itajaí

31. As definições e decisões descritas nesse documento foram baseadas em critérios técnicos e na capacidade operacional da equipe, considerando o quantitativo e as ferramentas atualmente disponíveis.

Atenciosamente,

RAFAEL LIPSKI

Chefe da Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário - SR SUL



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL LIPSKI, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 17/10/2024, às 14:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **17385334** e o código CRC **F13F65A0**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.123298/2021-93

SEI nº 17385334

Padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de ambientes em imóveis institucionais

Versão 1.6 DIPRO/CENG/CGEPI – 24/03/2026

PORTARIA PRES/INSS Nº 1.927, DE 2 DE MARÇO DE 2026

UNIDADE OBJETO DO ESTUDO:

APS Laranjeiras do Sul/PR

PROCESSO Nº:

35014.037674/2026-32

DATA

24/3/2026

TIPO

Locação - Nova

POPULAÇÃO PRINCIPAL

11

ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA (m²)

207.43

ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA (m²)

155.57

ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (m²)

445.77

ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (m²)

393.92

Portaria PRES/INSS nº 1.927/2026, art. 29, III, parágrafo único	
ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (m²) majorada em 10%	PROPORÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL E ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL
Não se aplica	88.37%

ÁREA COMPUTÁVEL CONSIDERADA (m²) [A]

132.00

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO

12.00

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL - EXC. ESTACIONAMENTO (m²) [B]

238.35

ÁREA COMPUTÁVEL + NÃO COMPUTÁVEL (m²) [A+B]

370.35

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (A+B)

33.67

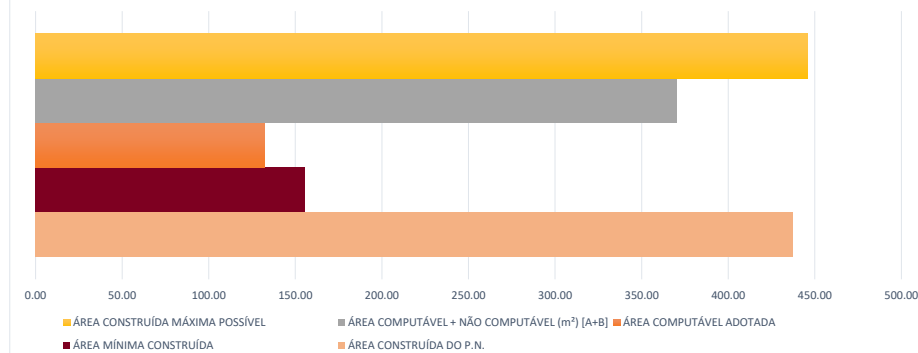
ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (m²)

238.35

ÁREA CONSTRUÍDA DO PROGRAMA DE NECESSIDADES (m²)

437.63

Áreas Projetadas



1. DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

Tipo	Quantidade	Índice	Total
Posto de Trabalho Integral (6h)	9	1	9
Posto de Trabalho Reduzido (<6h ou teletrabalho)	4	0.5	2
População Principal		11	

3. DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

Tipo	Área (m²)
Área Construída Máxima	207.43
Área Construída Máxima (prorrogação de locação +30%)	269.66
Área Construída Mínima	155.57
Área Útil Bruta	188.57
Área Técnica Bruta	56.57
Área Computável Bruta	132.00

4. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (ESPECÍFICAS PARAMETRIZADA)

Descrição	Tipo	Fator de Ponderação	Área Unitária (m²)	Área Total (m²)	
Espera do Atendimento	Área de Espera	Média de atendimentos diários	68	0.38	25.5
Espera da Perícia	Área de Espera	Média de atendimentos diários	15	0.38	5.625
Área Específica Pré-determinada Não Computável Total (m²)				31.13	

2. ÁREA COMPUTÁVEL

Tipo	Fator	Área/pessoa (m²)	Área Total (m²)
Área de Escritório	Máxima	9	99
Área de Apoio	Máxima	3	33
Área Computável Máxima	Máxima	12	132
Área Computável Mínima	Mínima	9	99
Área Computável Considerada (m²)		132.00	

5. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (GARAGEM OU ESTACIONAMENTO)

Descrição	Quantidade de Vagas	Área (m²)	Área Total (m²)
Vaga de estacionamento para ambulância	1	15.00	15
		15.00	0
Área Garagem / Estacionamento (m²)		15.00	

Descrição	Quantidade	Tipo	Área (m²)	Área Total (m²)
Arquivo da APS	1		120.00	120
Rota de escape	1		4.50	4.5
Espera da Recepção e triagem	1		10.00	10
Sanitários para área de espera	1		20.00	20
Área para bebedouros	1		3.00	3
Auto Atendimento Orientado	2		1.50	3
Sala J.A.	1		12.00	12
Sala do Gerente da APS	1		12.00	12
Área Apoio/Técnica J.A. /Ger. APS	1		13.72	13.72
Sala dos terceirizados	1		9.00	9
Área Específica Não Computável Total (m²)			207.22	

Descrição	Quantidade	Área (m²)	Área Total (m²)
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
Área Técnica Não Computável		0.00	
Total (m²)			

[illegible]

9. PROGRAMA DE NECESSIDADES EXCETUANDO ÁREA CONSTRUÍDA (P.N.E.A.C)

[illegible]



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Assessoria Técnica Especializada de Gerenciamento e Patrimônio Imobiliário

OFÍCIO SEI Nº 25/2026/PAI-ASSESSORIA - SRSUL/DENGPAL - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Florianópolis, na data de assinatura.

Ao Banco do Brasil S.A.
Disec - Diretoria de Suprimentos, Infraestrutura e Patrimônio
Gerência Executiva Patrimônio
Gerência Gestão Imobiliária e de Ativos
SAUN Quadra 5, Bloco B, Ed. Banco do Brasil - Torre Central, 13º andar
CEP. 70.490-912- Brasília (DF)
disec.gecorp@bb.com.br

Assunto: Consulta de disponibilidade de imóvel para Cessão/compartilhamento.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.037674/2026-32.

1. Considerando o princípio da continuidade do serviço público e o término do contrato de locações com terceiros, registra-se a necessidade de imóvel para reinstalar a Agência da Previdência Social de Laranjeiras do Sul/PR vinculado à Gerência Executiva do INSS em Ponta Grossa/PR, com área construída mínima de 390 m² e máxima de 450 m², livre de enchentes.
2. Dessa forma e, tendo em vista o Termo de Cessão de Ocupação e Uso onerosa, com permuta de áreas, em imóveis operacionais que entre si celebram o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL e o BANCO DO BRASIL S.A., anexo, solicitamos a vossa manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias, quanto a disponibilidade de imóveis para cessão ou compartilhamento, no município de Laranjeiras do Sul/PR, com as características acima descritas, para que esta Autarquia possa reinstalar a Agência do município. A resposta pode ser enviada para o e-mail tatiane.poletto@inss.gov.br.
3. A falta de manifestação no prazo acima mencionado será interpretado como negativa de existência de imóvel nos termos acima dispostos.

Atenciosamente,

TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTTO
ASSESSORA TÉCNICA DE GERENCIAMENTO E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
DIVISÃO DE ENGENHARIA E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
INSS - SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUL



Documento assinado eletronicamente por **TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO**, Técnico do **Seguro Social**, em 09/04/2026, às 16:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **24934973** e o código CRC **3D5B94D7**.

PAI-ASSESSORIA SRSUL – Praça Pereira Oliveira, 12 – Florianópolis – SC. CEP 88010-540.

Watts app: (48) 98824-9529 . E-mail: tatiane.poletto@inss.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.037674/2026-32

SEI nº 24934973



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Assessoria Técnica Especializada de Gerenciamento e Patrimônio Imobiliário

OFÍCIO SEI Nº 26/2026/PAI-ASSESSORIA - SRSUL/DENGPAL - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Florianópolis, 09 de abril de 2026.

À Senhora

Marta Cristina Guizelini

Chefe do Departamento de Patrimônio do Estado - DPE

Secretaria da Administração e da Previdência do Estado do Paraná – SEAP

Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n - 3º andar - Centro Cívico

CEP 80530-140 Curitiba - PR

Assunto: Manifestação sobre cessão ou compartilhamento de imóvel.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.037674/2026-32.

Prezada Senhora,

1. Para adequar as instalações destinadas a Agência do INSS em Laranjeiras do Sul deve eleger um imóvel a fim de reinstalar o local de suas atividades. Para isso faz-se necessário um imóvel com área construída entre 390 m² e 450 m² neste município.
2. Sendo assim, solicitamos vossa manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento deste, quanto a existência de imóvel localizado em Laranjeiras do Sul, com as características acima descritas, para doação, cessão ou compartilhamento com esta Autarquia a fim de reinstalar a Agência da Previdência Social do INSS na cidade citada.
3. A falta de manifestação no prazo acima mencionado será interpretado como negativa de existência de processo nos termos acima dispostos.

Atenciosamente,

TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTTO

Assessora Técnica de Patrimônio e Gerenciamento Imobiliário

Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

INSS - Superintendência Regional Sul



Documento assinado eletronicamente por **TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTTO**, Técnico do **Seguro Social**, em 09/04/2026, às 15:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **24934086** e o código CRC **0579A7E7**.

PAI-ASSESSORIA - SRSUL – Praça Pereira Oliveira, 12 – Florianópolis – SC – CEP 88010-540.

Telefone: . E-mail:

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.037674/2026-32

SEI nº 24934086



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Assessoria Técnica Especializada de Gerenciamento e Patrimônio Imobiliário

OFÍCIO SEI Nº 27/2026/PAI-ASSESSORIA - SRSUL/DENGPai - SRSUL/COFL - SRSUL/SRSUL-INSS

Florianópolis, 09 de abril de 2026.

Ao Senhor

Valmir Viola

SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL

Rua Expedicionário João Maria, 1020 – Centro

CEP 85.301-4010 Laranjeiras do Sul - PR

e-mail: valmirviola@ls.pr.gov.br

Assunto: Manifestação sobre cessão ou compartilhamento de imóvel.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.037674/2026-32.

Prezada Senhora,

1. Para adequar as instalações destinadas a Agência do INSS em Laranjeiras do Sul deve eleger um imóvel a fim de reinstalar o local de suas atividades. Para isso faz-se necessário um imóvel com área construída entre 390 m² e 450 m² neste município.
2. Sendo assim, solicitamos vossa manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento deste, quanto a existência de imóvel localizado em Laranjeiras do Sul, com as características acima descritas, para doação, cessão ou compartilhamento com esta Autarquia a fim de reinstalar a Agência da Previdência Social do INSS na cidade citada.
3. A falta de manifestação no prazo acima mencionado será interpretado como negativa de existência de processo nos termos acima dispostos.

Atenciosamente,

TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO

Assessora Técnica de Patrimônio e Gerenciamento Imobiliário

Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

INSS - Superintendência Regional Sul



Documento assinado eletronicamente por **TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTO**, Técnico do **Seguro Social**, em 09/04/2026, às 16:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **24934496** e o código CRC **EC908F76**.

PAI-ASSESSORIA - SRSUL – Praça Pereira Oliveira, 12 – Florianópolis – SC – CEP 88010-540.

Telefone: . E-mail:

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.037674/2026-32

SEI nº 24934496

	Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos Secretaria do Patrimônio da União	Nº Atendimento PR02022/2026 Data de envio 10/04/2026 Hora de envio 11:00:16
SOLICITAR IMÓVEL PARA USO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E ENTIDADES SEM FINS LUCRATIVOS		

DADOS DO INTERESSADO

CPF/CNPJ: 045.373.249-61

Nome/Razão Social: TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTTO

Natureza: Física

E-mail: tatiane.poletto@inss.gov.br

Telefone Celular: (48) 98824-9529

DADOS COMPLEMENTARES

UF de Localização do Imóvel: PR

Dados da Entidade Solicitante

Razão social/denominação: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

CNPJ da entidade solicitante: 29979036116289

Tipo de Solicitante: Administração Pública Federal

Natureza do solicitante - Federal: Executivo - Administração Indireta

Dados da Destinação

Objetivo da solicitação: Quero verificar se há algum imóvel que atenda minha necessidade

UF/Município: Laranjeiras do sul

UF: PR

Uso pretendido: Uso administrativo e representativo

Uso específico: administrativo e representativo: Uso para função administrativa

Finalidade da destinação: Imóvel para cessão ou compartilhamento que possa abrigar a Agência da Previdência Social de Laranjeiras do Sul/PR

DADOS COMPLEMENTARES

Descreva eventual impacto social da destinação: A destinação do imóvel à Previdência Social garante atendimento essencial à população, especialmente aos grupos vulneráveis, e evita deslocamentos para outros municípios, além de promover economicidade, diante do atual imóvel locado e área superior ao limite definido no decreto 10.193.

Há imóvel locado para este fim atualmente?: Sim

Informe o valor mensal da locação: 6517

Justificativa do pedido: Atual imóvel é locado, há necessidade de procura para atender o contido no artigo 4º do Decreto 10.193/2019.

Detalhamento de necessidades

Natureza do imóvel: Urbano

Tipo do imóvel: Gleba/Terreno/Lote com edificação

Tipo de edificação: Prédio/Edifício

Área mínima de terreno: 0

Área máxima de terreno: 0

Área mínima construída: 390

Área máxima construída: 450

População (número de servidores/colaboradores): 13

Detalhamento de outras necessidades (vagas de estacionamento/localização e etc): Área de fácil acesso à população, livre de enchentes;

DOCUMENTOS

Tipo de Solicitante: APF Indireta

OBRIGATÓRIOS

- Documento de comprovação de vínculo com a entidade (serão aceitos portarias, ofícios e documentos congêneres que comprovem expressamente o vínculo)

PRIORIDADE ATENDIMENTO

Idosos com idade entre 60 e 80 anos: Não

Idosos com idade acima de 80 anos: Não

Doenças enquadradas na Lei nº 10.048/2000: Não

DECLARAÇÕES

Estou ciente que serei notificado da conclusão e de eventuais pendências via e-mail, que devo verificar a caixa de spam, com frequência, e que o presente requerimento será encerrado sem análise do mérito se as pendências informadas não forem resolvidas no prazo de 60 (sessenta) dias, na forma da Portaria SPU nº 269, de 2016.

Declaro, sob as penas da lei, que as informações acima prestadas são verdadeiras.

SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUL

Documento de Formalização da Demanda 21/2026

Número do Documento de Formalização da Demanda: 21/2026

1. Informações Gerais

Área requisitante	Data da conclusão da contratação	UASG	Editado por
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário	01/10/2027 00:00	510181	TATIANE PRYSCILLA VIEIRA PAZZA POLETTTO
Descrição sucinta do objeto			
Locação de imóvel de terceiros para APS de Laranjeiras/PR			
Justificativa da prioridade			
Conforme despacho 24150874, o imóvel está com infraestrutura inadequada e risco constante, falta de acessibilidade e adaptações necessárias, condições ambientais precárias e inviabilidade técnica de melhorias, grave comprometimento da segurança (falta de rota de fuga).			

2. Justificativa de Necessidade

A APS Laranjeiras do Sul (OL 14.024.040), vinculada a Gerência Executiva de Ponta Grossa/PR, solicita a realocação da unidade em outro imóvel. A demanda fundamenta-se no fato de que o imóvel atualmente locado não atende aos requisitos necessários para o adequado funcionamento da APS, nem para a prestação de atendimento adequado ao público, conforme registrado no documento inserido nº 24150874 deste processo SEI. No despacho SEI 24281557, consta as justificativas do Gerente Executivo, ratificando **integralmente** todos os pontos apresentados pela APS Laranjeiras do Sul em seu despacho .

Processo de Locação ainda está na fase inicial, sob número SEI 35014.037674/2026-32;

O valor estimado mensal de contratação é de R\$ 6.517,28 (seis mil, quinhentos e dezessete reais e vinte e oito centavos). Tendo em vista que o prazo estimado para a contratação seria em 01/10/2027, o valor considerado para 03 meses em 2027 é de R\$ 19.551,84. O prazo de contratação é de 60 meses resultando num valor global de R\$ 391.036,80.

3. Materiais/Serviços

3.1 Materiais

Nenhum material incluído.

3.2 Serviços

Nº do item	Grupo	Descrição	Qtd	Val. unit. (R\$)	Val. total (R\$)
1	Serviços Imobiliários Relativos A Locação Ou Arrendamento		1,00	19.553,40	19.553,40

4. 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](#).

MONICA BORN DA SILVA
chefe substituta da DENGPAI

5. Acompanhamento

Nenhum acompanhamento incluído.

6. Relacionamentos

Nenhum relacionamento encontrado.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

PROGRAMA DE NECESSIDADES

As informações que seguem visam conhecer o programa de necessidades da APS com objetivo de elaboração de projeto. As salas de Reunião, Qualidade de vida, Depósito de material de limpeza, Rack e Monitoramento (CFTV) já são previamente consideradas como essenciais ao projeto.

APS: Agência da Previdência Social Laranjeiras do Sul

APS TIPO: () A (x) B () C () D

SERVIDOR: Marcelo Beck de Sá

CONTATO (Telefone e e-mail): 42 99825-1930, marcelo.sa@inss.gov.br, aps14024040@inss.gov.br

1. NÚMERO DE COLABORADORES

COLABORADORES	QUANTIDADE
Estagiários	03
Servidores Administrativos – sem chefia	07
Servidores Administrativos – com chefia	08
Perito Médico	01 - (Tele Perícia)
Assistente Social	01 - eventualmente, de outra APS
Terceirizados	05
TOTAL ATUAL	18

2. RECEPÇÃO E TRIAGEM

São necessários dois (02) pontos para atendimento na Recepção e Triagem.

3. PONTOS DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO

Conforme a Resolução nº 175, de 14 de fevereiro de 2012, a lotação ideal de servidores da Agência da Previdência Social de Laranjeiras do Sul é de 16 (dezessete) servidores administrativos, excluindo-se as chefias.

Sendo assim, na demanda atual 04 (quatro) pontos de atendimento são suficientes para corresponder à clientela.

4. RETAGUARDA

São necessários 06 (seis) pontos para instalação da Retaguarda.

5. SALAS DE PERÍCIA MÉDICA

É necessária 01 (uma) sala de Atendimento Pericial.

Indicar se os médicos peritos trabalham em turnos diferenciados e o quantitativo de médicos por turno:
As perícias realizadas são feitas de forma remota, do programa Perícia Conectada.

Não são necessários ponto para atendimento administrativo da Perícia Médica, visto que o atendimento administrativo da Perícia Médica é feito no atendimento especializado. Atualmente a tele perícia é ofertada das 08:00 às 14:30.

É necessária sala exclusiva para junta médica: () SIM (x) NÃO

6. SALAS DE REABILITAÇÃO

Não são necessárias salas de Reabilitação Profissional, considerando que poderá ser atendido na sala do Serviço Social.

7. SALAS DE SERVIÇO SOCIAL

São necessárias 01 (uma) sala de Serviço Social.

8. SALAS DE JUSTIFICAÇÃO ADMINISTRAÇÃO – J.A.

São necessárias 01 (uma) sala de J.A.

9. SALAS DE ARQUIVO

Atualmente o arquivo conta com 58.800 processos (aproximadamente) distribuídos em 2.940 caixas de arquivo, sem perspectiva de crescimento anual de processos.

O número de caixas de arquivo que fazem parte do arquivo de uso corrente é de 2.940.

O número de arquivos de aço é de 84 unidades.

10. INSS DIGITAL/AUTO ATENDIMENTO

No momento não existe previsão de instalação de ponto de auto atendimento.

11. DEMAIS INFORMAÇÕES

Sem demais informações.

Ponta Grossa, 09 de março de 2026

DIOGO CÉSAR GUIMARÃES

Gerente Executivo

Mat. 2021289



Documento assinado eletronicamente por **DIOGO CESAR GUIMARAES, Gerente Executivo**, em 09/03/2026, às 10:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **24374487** e o código CRC **03A298E4**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.037674/2026-32

SEI nº 24374487

SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUL

Matriz de Gerenciamento de Riscos 13/2026

1. Informações Básicas

Número da Matriz de Alocação de Riscos

13/2026

Responsável pela Edição

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Data de Criação

23/04/2026 09:41

Status da Matriz de Alocação de Riscos

Assinado (Planejamento)

Objeto da Matriz de Riscos

Mapa de Riscos do processo de busca de imóvel de terceiros para locação. Para receber a Agência da Previdência Social em Laranjeiras do Sul/PR

2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-01	Problemas na definição da área dos imóveis pretendidos	Programa de necessidades inadequado.	Planejamento	Administração	Alto	
Impactos						
1	Oferta de imóveis que não comportem a real necessidade da instituição					
Ações Preventivas						
P-01	Verificação minuciosa das informações prestadas no Programa de Necessidades;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Orientar os responsáveis pelo preenchimento do Programa de Necessidades;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Checar as informações prestadas;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Alocar servidores qualificados e experientes no levantamento das informações e cálculo de área;			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
C-02	Estabelecer diretrizes claras e atualizadas dos parâmetros de ocupação de imóveis.			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Demora na aprovação da minuta do edital de chamamento público de procura de imóvel – assessoria Jurídica	Equipe de análise reduzida e grande volume de demanda	Planejamento	Administração	Médio	
Impactos						
1	Atraso na publicação do edital de chamamento					
Ações Preventivas						
P-01	Antecipação da elaboração da minuta do edital;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Alinhamento com a assessoria jurídica			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Priorização do Processo por parte da assessoria Jurídica			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
C-02	Promover a comunicação entre os setores envolvidos.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-03	Chamamento Público de Procura de Imóvel Deserto – sem interessados	Região com baixa oferta de imóveis Pouca divulgação do Edital de Chamamento Público entre as imobiliárias da região. Características do imóvel incompatíveis com o mercado imobiliário local.	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto	
Impactos						
1	Inviabilidade de locar o imóvel					
Ações Preventivas						
P-01	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Divulgar o Edital de Chamamento Público entre as imobiliárias da região;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Atentar para que as exigências do edital sejam razoáveis			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		

Ações de Contingência						
C-01	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04	Edital de Chamamento Fracassado – Todos os participantes desclassificados	Região com baixa oferta de imóveis regularizados Falta de especificações claras e objetivas no edital de chamamento	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto	
Impactos						
1	Inviabilidade de locar o imóvel					
Ações Preventivas						
P-01	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Especificar com clareza as características do imóvel pretendido			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Conhecer detalhadamente o Edital e haver um alinhamento da equipe envolvida na análise das propostas;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Ocorrência de Impugnações, recursos e ações judiciais	Problemas na confecção das peças técnicas Ações indevidas dos participantes	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	
Impactos						
1	Atraso no processo de locação					
Ações Preventivas						
P-01	Revisar as especificações e exigências técnicas para evitar frustração indevida do processo;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Atentar para as legislações aplicáveis ao caso concreto;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Avaliar as recomendações do Parecer da Procuradoria Especializada;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Designar servidores qualificados para responder eventuais questionamentos e promover as alterações eventualmente necessárias;			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo, evitando brechas que possam gerar questionamentos			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Risco do ofertante não adequar o imóvel conforme as exigências do Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel	Ineficiência do contratado	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
Impactos						
1	Inviabilidade de locar o imóvel					
Ações Preventivas						
P-01	Exigir, na habilitação do ofertante, ciência das adequações que devem ser feitas para concretizar o processo de locação;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Constar em edital as sanções legais previstas quando do descumprimento da formalização do contrato;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-07	Descumprimento para formalização do contrato	Ineficiência do proprietário	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
Impactos						
1	Não formalização do contrato no tempo pretendido					
Ações Preventivas						
P-01	Constar no edital de chamamento as sanções legais previstas quanto ao descumprimento da formalização do contrato.			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-08	Custos com mudança e restituição do imóvel	Necessidade de restituir o imóvel que está sendo desocupado, se houver, e a mudança de endereço.	Gestão de Contrato	Administração	Alto	
Impactos						
1	Impacto financeiro					
Ações Preventivas						

P-01	Verificação minuciosa do levantamento das necessidades, definindo com maior precisão as características do imóvel pretendido	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-02	Realizar a vistoria prévia ao imóvel, caracterizando sua real situação e realizar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel;	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
P-03	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).	Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO
Ações de Contingência		
C-01	Designar servidores qualificados para realizar a vistoria prévia ao imóvel;	Responsável: RAFAEL LIPSKI
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo	Responsável: RAFAEL LIPSKI

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-09	Fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos	Imóvel fazer parte de um condomínio	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	Impacto financeiro					
Ações Preventivas						
P-01	Constar em edital a possibilidade de imóvel em condomínio, condicionado a comprovação de viabilidade econômica, de forma a não restringir a competitividade do chamamento;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Realizar estudo prévio à contratação que demonstre a viabilidade de locação de imóvel em condomínio;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	Constar em edital que as despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador;			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Designar servidores qualificados para analisar as questões condominiais			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-10	Risco da localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação;	Imóvel de natureza específica	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	
Impactos						
1	Impacto financeiro					
Ações Preventivas						
P-01	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			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-02	Verificar se existem imóveis públicos vagos que atendam as necessidades quanto à localização e características das instalações			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
P-03	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			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Designar servidores qualificados para elaboração das peças técnicas			Responsável: RAFAEL LIPSKI		
C-02	Assessorar nas questões jurídicas do processo			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-11	Rescisão contratual antes do previsto	Encerramento do contrato por decisão do locador	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
	Impactos					
1	Saída não planejada do imóvel					
Ações Preventivas						
P-01	Inclusão de multa para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada			Responsável: MILENA DA SILVA DE AZEVEDO		
Ações de Contingência						
C-01	Priorizar elaboração de novo processo de procura de imóvel			Responsável: RAFAEL LIPSKI		

4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

Nenhum acompanhamento incluído.

5. Responsáveis / Assinantes

Equipe de Planejamento

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil



Assinou eletronicamente em 23/04/2026 às 11:09:20.