SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE

Estudo Técnico Preliminar 33/2026

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

LOCAÇÃO APS BARRA DO CORDA

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

A Agência da Previdência Social **Barra do Corda/MA, vinculada a** Gerência Executiva **Imperatriz** está instalada em **imóvel próprio que se encontra interditado.** O prédio atual necessitará de reforma geral, o que poderá levar alguns anos devido a necessidade de elaboração dos projetos. Neste cenário, faz-se necessária a busca por novo prédio para sediar a unidade até que o imóvel próprio seja reformado.

Ademais, não está em tramitação processo de permuta de imóvel para a reinstalação da unidade. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência Regional Nordeste	Marcus Vinícius Braga de Farias

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Normativos:

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

4.2. Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis

Foram encaminhados ofícios ao Estado e ao Município, 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.

Realizadas as consultas junto aos órgãos estaduais e municipais e ao patrimônio da União acerca da disponibilidade de imóveis a ser recebido em cessão, doação ou compartilhamento, apto para abrigar a agência previdenciária, através dos Oficios nºs 126 ao estado do Maranhão (23327189) enviado por email (23346180) , ao município de Barra do Corda através do Oficio nº 127 (23346180) enviado por email (23346199), e ao Banco do Brasil através do Oficio nºs 128 (23327680) enviado por email (23346229), todos sem resposta.

4.3. Comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel

O Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis da SPU, ou outro que vier a substituí-lo, quanto à existência de imóvel da União na localidade para fins de cessão ou compartilhamento, cujas condições de localização e instalação sejam compatíveis com as necessidades do Instituto. No presente caso, não houve a disponibilidade, conforme o Documento 24980785.

4.4. comprovação da consulta ao governo estadual e municipal

Realizadas as consultas junto aos órgãos estaduais e municipais e ao patrimônio da União acerca da disponibilidade de imóveis a ser recebido em cessão, doação ou compartilhamento, apto para abrigar a agência previdenciária, através dos Oficios nºs 126 ao estado do Maranhão (23327189) enviado por email (23346180) , ao município de Barra do Corda através do Oficio nº 127 (23346180) enviado por email (23346199), e ao Banco do Brasil através do Oficio nºs 128 (23327680) enviado por email (23346229), todos sem resposta.

4.5. Previsão da Contratação:

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, por meio do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº **257/2025** (SEI nº 23209020).

4.6. 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.

4.7. Modelo de Contratação:

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

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

Ademais, não será adotado o modelo de locação built to suit - BTS (em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado), uma vez que não há um imóvel específico identificado para atender às necessidades da **Agência da Previdência Social Barra do Corda/MA**, 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 **Agência da Previdência Social Barra do Corda/MA**, 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.

4.8. Requisitos do imóvel pretendido:

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

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

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

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

4.9. Duração Inicial do Contrato:

O prazo da locação será de **36 (trinta e seis) meses**, contados da data de recebimento do objeto inicial, considerando o caráter definitivo da **Agência da Previdência Social Barra do Corda/MA** na localidade, a intenção do INSS em permanecer no imóvel a ser locado e a previsão constante no Art. 9º da IN SEGES/ME Nº 103/2022. Ademais o prazo atende ao princípio constitucional da eficiência na Administração Pública, evitando-se assim prorrogações anuais burocráticas, visando o melhor aproveitamento dos escassos recursos humanos presentes atualmente no Instituto.

O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, na forma da lei, mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

4.10. Regime de Execução:

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

4.11. Informação sobre permuta de imóvel iniciada que venha a atender a necessidade

Não está em tramitação processo de permuta de imóvel para a reinstalação da unidade. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos.

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:

a)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.

No presente caso, a locação se dará até que o imóvel próprio seja reformado.

b)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.

O custo estimado da locação é de R$ 16.147,14 (dezesseis mil cento e quarenta e sete reais e quatorze centavos), de acordo com a pesquisa de preços.

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

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

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

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

5.1. Análise da Solução

No presente caso, como a locação será feita até que o imóvel próprio do INSS seja reformado, o que só é possível após toda a elaboração dos projetos, considerando a escassez de mão de obra da Divisão de Engenharia só conseguiremos concretizar no prazo de 3 anos. Caso a nova locação não seja feita, ficaremos com a unidade desativada por esse tempo.

Desta feita, no caso da **Agência da Previdência Social Barra do Corda/MA** concluímos que a Locação de imóvel destinado ao funcionamento da unidade é a melhor solução a ser adotada.

6. Descrição da solução como um todo

Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para **instalação da Agência da Previdência Social Barra do Corda/MA** é a opção mais vantajosa para a administração. A nova contratação visa condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” para o Instituto, em atenção ao interesse público, obedecidas as normas e regulamentos internos e a legislação aplicável.

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

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 **283 m² a 339 m²,** conforme disposto no **Relatório de Dimensionamento (SEI nº 23307770).**

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no **Programa de Necessidades (SEI nº 23219554)** 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/espaço físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando-se propostas que contemplem a realização de todas as adaptações essenciais à imediata ocupação e funcionamento da unidade do INSS inclusive compartimentação do espaço para implantação de salas administrativas e salas de perícia, com instalação de divisórias, forros, lavatórios, adequação de iluminação ao layout proposto pelo INSS, construção/adaptação de sanitários em número suficiente para uso de servidores e público externo, e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local por engenheiro do INSS.

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

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

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 19.742,77

O valor da futura locação foi estimado a partir de **pesquisa de preços**, obtendo-se o valor mensal de **R$ 16.147,14** (dezesseis mil cento e quarenta e sete reais e quatorze centavos), pelo período de contratação de 36 (trinta e seis reais) meses - valor global para a contratação de **R$ 581.297,04** (quinhentos e oitenta e um mil duzentos e noventa e sete reais e quatro centavos).

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 Atibaia/SP, em junho/2023 (Devolução APS Atibaia - 35014.153616/2023-11).

Para o transporte dos arquivos da unidade, foram pagos R$ 1.347,50 (um mil trezentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos) para a empresa de mudança (35014.099457/2023-93). No caso específico da devolução desta unidade, não foram transportados os mobiliários, entretanto, em processos de mudança anteriores (35014.275322/2022-50, 35014.213154/2022-17 e 35014.333664/2022-00), o custo do transporte de materiais permanentes para novo imóvel alcançou o montante de cerca de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Na ocasião, foram pagos R$ 25.782,10 (vinte e cinco mil setecentos e oitenta e dois reais e dez centavos) ao locador, para fins de indenização para recomposição do imóvel. Neste valor estavam incluídos os serviços de limpeza e reparo nos pisos, pintura e reparos em portas, janelas e portões, pintura de paredes e tetos, substituição de lâmpadas e retirada de eletrodutos. O imóvel devolvido apresentava área construída de 496,01 m², portanto, para ajuste do valor estimado ao presente caso, diante da semelhança de área dos imóveis, atribuímos o mesmo valor citado.

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

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

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

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

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

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

TABELA 1 - PROJEÇÃO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO ANUAL - Agência da Previdência Social Barra do Corda/MA

Metragem atualmente ocupada			**400 m²**	
Nova metragem máxima			**339 m²**	
ITEM	**DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM**	**DESPESA MÉDIA MENSAL (R$)***	**Tendência**	**DESPESA MÉDIA MENSAL NOVA UNIDADE (R$)**
1	Água e Esgoto	R$ 113,79 (estimado)	Redução	R$ 96,43
2	Energia Elétrica	R$ 3.822,81	Redução	R$ 3.239,83
3	Manutenção Predial	R$ 2.484,00	Redução **	R$ 2.105,19
4	Limpeza e Conservação	R$ 4.607,54	Redução	R$ 3.904,89
5	Manutenção de Ar Condicionado	R$ 525,75	Redução	R$ 445,57
6	Vigilância Ostensiva	R$ 9.950,85	Manutenção	R$ 9.950,85

7	Locação	não se aplica	Redução	não se aplica
TOTAL		**R$ 21.504,74**		**R$ 19.742,77**

* Média dos meses de 2025.

** 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 **283 m² a 339 m².** As estimativas foram embasadas no pior caso, ou seja a área máxima. Partindo do pressuposto de que iremos para um prédio/sala comercial em melhores condições que o atual, com instalações mais novas e mais adequadas às normativas vigentes, estimamos que a energia elétrica, a manutenção predial, a limpeza e conservação e a despesa com a locação tendem a apresentar uma redução. Foi considerado apenas o valor mínimo pago com as manutenções preventivas. Os demais custos tendem a ser manter, pois o número de usuários será o mesmo.

Estima-se que o custo médio mensal de manutenção da **nova Agência da Previdência Social Barra do Corda/MA** seja de R$ **19.742,77** , uma redução **de 15,25 %** em relação ao imóvel atualmente ocupado.

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.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

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

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Trata-se de procedimento de contratação autônomo, essencial para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pelo Instituto Nacional do Seguro Social. Registre-se, contudo, que, a partir da contratação da locação, será necessário também contratar serviços de logística para o imóvel (seja por meio de aditivos aos contratos vigentes, seja por meio de nova contratação, a critério da Divisão de Logística).

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação pretendida foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, para o exercício de 2026, por meio do Documento de Formalização de Demanda nº 257/2025 (SEI nº 23209020), Contratação 510677/000174/2026.

12. 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 seu maior peso está concentrado nos custos de atacado. O índice é, portanto, sensível às variações cambiais e aos preços de commodities, que variaram fortemente durante a crise econômica desencadeada pela pandemia. Com isso, em maio/2021, o acumulado de 12 meses do índice alcançou a variação positiva de 37,04%. Ou seja, em um ano, um contrato de locação poderia ter seu valor majorado em mais de 1/3 (um terço) do valor original.

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

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

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

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

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

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

13. Documentação

Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;

se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

- cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

14. Funcionamento dos Sistemas

Arquitetura

Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas caso as mesmas não estejam em boas condições.

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

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

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

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

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

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

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

Possuir ou instalar 01 (uma) copa com:

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

Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira e 1(um) microondas.

Acessibilidade

A edificação deverá ser totalmente acessível, respeitando as normas vigentes de acessibilidade – NBR 9050:2020 e NBR 16537:2016.

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

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

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

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

Possuir ou adequar desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM 313:2007 ou NBR 16858-3:2022 ou NBR 12892:2022 ou NBR ISO 9386:2013.

Possuir ou instalar sinalização visual e tátil para orientação de pessoas com deficiência, em conformidade com ABNT NBR 16537:2016.

Sistema hidrossanitário

Possuir sistema de água fria em conformidade com as normas vigentes relativas à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes relativas à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

Possuir ou instalar torneiras de lavatórios, nos sanitários acessíveis, do tipo temporizadas ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

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

Possuir ou instalar lavatório(s) na(s) sala(s) que será(ão) destinada(s) à perícia médica, conforme leiaute a ser fornecido pela equipe técnica do INSS.

Todos os sanitários deverão possuir papeleira e saboneteira. Também deverá ter um fraldário.

Sistemas elétricos (incluindo iluminação)

Atender as cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos (equipamentos tais como computadores, copiadoras, máquinas de café, de refrigeração, de limpeza, ar condicionado etc.), conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS.

Possuir ou instalar/adaptar entrada de energia devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas, de acordo com o leiaute a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia.

Deverá possuir medidor de energia independente, correspondente a área de utilização do INSS, no caso de imóveis compartilhados.

Sistema de cabeamento estruturado

O imóvel deverá possuir ou instalar/adaptar sistema cabeamento estruturado em todo o prédio para atender o layout a ser disponibilizado pelo INSS, através do qual os sistemas de rede local de dados e de telefonia serão contemplados, interligando a entrada de telecomunicações aos equipamentos ativos e passivos e os mesmos aos pontos de uso dos usuários.

Deverá atender as normas ABNT NBR 14565:2019, ABNT NBR 14705:2010, ABNT NBR 16415:2015, EIA/TIA 568 A e B atualizada e/ou adendos e EIA/TIA 569 atualizada e/ou adendos e demais normas pertinentes.

Será fornecida e executada pelo Locador, toda a instalação da rede de lógica incluindo a infraestrutura de encaminhamento (eletrocalhas, perfilados e eletrodutos), o cabeamento completo das estações de trabalho até ao patch panel localizado dentro do Rack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

Deverá possuir ou instalar/adaptar a Entrada Geral de Telecomunicações nos padrões das concessionárias de telecomunicações, para conceber os circuitos de Dados/telefonia. A entrada deverá conter eletroduto de descida do poste, caixas de passagem e caminho completo do eletroduto de entrada do poste até o Quadro Geral de Telefonia (DG) na sala do Rack.

Deverá possuir Sala de Rack para Cabeamento de Dados e Telefonia - (TR), onde será instalado pelo menos 1 (um) Rack 19”, 44U (quarenta e quatro unidades de rack) de altura e 800mm de profundidade para Cabeamento estruturado.

Deverá possuir ou instalar/adaptar a rede horizontal de cabeamento estruturado do imóvel, destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz). Esta infraestrutura será constituída de cabos de pares trançados não blindados (UTP) de 4 pares **categoria 6** do Rack de dados até o ponto final do usuário, patch-panels de 24 portas categoria 6, conectores RJ45, crimpagens, tomadas modulares RJ45, eletrocalhas e eletrodutos, conduletes etc.

A distribuição da rede horizontal deverá ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos e com saídas de eletrodutos de PVC rosqueável de 1” (uma polegada) até o ponto final.

A rede vertical de cabeamento estruturado do prédio destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz) entre Racks e andares e deve ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos, preferencialmente alinhados na prumada. (caso o imóvel tenha mais de 1 pavimento).

Os Pontos de Dados/Telecomunicações Estender-se-á desde os conectores/tomadas RJ45 junto aos pontos de utilização até os "patch-panels" horizontais localizados nos Racks distribuidores das salas técnicas, incluindo os patch cords de estação de trabalho e interligação dos patch panel com os switch, valendo esta configuração para todos os pontos.

Para atender o layout o cabeamento horizontal deve ser composto por pelo menos **2 (dois) pontos** de dados/telecomunicações por estação de trabalho e a cada 10 (dez) m² de área útil. Para cada enlace UTP (cabeamento horizontal), devem ser fornecidos 2 (dois) patch cords CAT6, flexíveis, certificados e embalados em fábrica. Os patch cords devem ter o tamanho de 2,5 m (dois metros e meio).

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

O locador deverá possuir ou instalar/adaptar o Sistema de botões de pânico nos consultórios das perícias e nos sanitários acessíveis conforme normas vigentes de acessibilidade.

Sistemas mecânicos

Elevadores e plataformas de elevação, se houver:

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

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

Sistemas de climatização, exaustão e renovação forçada de ar:

A edificação deverá ser provida de sistema de climatização em pleno funcionamento, devidamente dimensionados para a carga térmica da edificação, considerando a ocupação máxima estimada, e o leiaute a ser fornecido pelo INSS.

Sistema de prevenção e combate a incêndio

Possuir sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as exigências e regulamentações vigentes relativos ao Corpo de Bombeiros, ABNT e demais normas pertinentes, adequado à ocupação.

Atualizar/adaptar o projeto do Plano de Prevenção e Combate a Incêndio de acordo com o leiaute a ser implementado pelo INSS, contemplando as normas vigentes e todas as especificações dos sistemas projetados e de seus componentes.

Providenciar junto ao Corpo de Bombeiros do Estado o Certificado de Vistoria Técnica (AVCB ou CLCB) emitido pelo Corpo de Bombeiros, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências

15. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da **Agência da Previdência Social Barra do Corda/MA**, de acordo com as necessidades do Instituto e com o melhor custo x benefício possível, de forma a:

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

16. 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 **Agência da Previdência Social Barra do Corda/MA** 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 realizada.

17. Possíveis Impactos Ambientais

É importante que o imóvel a ser buscado apresente requisitos de sustentabilidade, evitando-se ou mitigando-se danos ambientais no uso do imóvel mediante medidas que visam:

a) Eficiência Energética: por meio de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético;

b) Uso racional da água: mediante integração de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores;

c) Qualidade ambiental interna: por meio de ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes;

d) Gestão de Resíduos: estabelecimento de sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental;

e) Espaços verdes e biodiversidade: existência de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano;

f) Utilização de Materiais Sustentáveis: uso de materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

É importante que os critérios e práticas de sustentabilidade constem nos requisitos do imóvel pretendido no Termo de Referência como "requisitos desejáveis" de maneira a não frustrar o chamamento público de procura de imóvel de terceiros, tendo em vista que as boas práticas de sustentabilidade ainda estão sendo disseminadas, principalmente nos municípios do interior do país.

18. Execução do Contrato

O INSS pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

19. Autorização de Despesa

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.

20. Contratação de serviço de assessoria

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

21. Mapa de Riscos

	Risco:	**Descrição: Problemas na definição da área dos imóveis pretendidos**			
	Probabilidade:	MÉDIA	**Id**	**Dano**	**Impacto**
			1	Oferta de imóveis que não comportem a real necessidade da instituição	Alto
	Id	**Ação Preventiva**			**Responsável**
	1	Verificação minuciosa das informações prestadas no Programa de Necessidades;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI

Risco 1	2	Orientar os responsáveis pelo preenchimento do Programa de Necessidades;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	Vistoriar os imóveis a ser ofertado em permuta;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	4	Confrontar as informações prestadas com as levantadas na vistoria.	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Id	**Ação de Contingência**	**Responsável**
	1	Alocar servidores qualificados e experientes no levantamento das informações e cálculo de área;	Chefe da COFL
	2	Estabelecer diretrizes claras e atualizadas dos parâmetros de ocupação de imóveis.	Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Risco 2	**Risco:**	**Descrição: Demora na aprovação da minuta do edital de chamamento – assessoria Jurídica**			
	Probabilidade:	BAIXA	**Id**	**Dano**	**Impacto**
			1	Atraso na publicação do edital de chamamento	Médio
	Id	**Ação Preventiva**			**Responsável**
	1	Antecipação da elaboração da minuta do edital;			Servidor responsável pelo Edital / SERLIC
	2	Alinhamento com a assessoria jurídica.			Servidor responsável pelo Edital e PFE/INSS
	Id	**Ação de Contingência**			**Responsável**
	1	Priorização do Processo por parte da assessoria Jurídica;			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS
	2	Promover a comunicação entre os setores envolvidos.			DENGPAI

	Risco:	**Descrição: Chamamento Público Deserto – sem interessados**			
	Probabilidade:	MÉDIA	**Id**	**Dano**	**Impacto**
			1	Inviabilidade de locar o imóvel	Alto
	Id	**Ação Preventiva**			**Responsável**

Risco 3	1	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Divulgar o Edital de Chamamento Público entre as imobiliárias da região;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	Atentar para que as exigências do edital sejam razoáveis.	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Id	**Ação de Contingência**	**Responsável**
	1	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.	COFL

Risco 4		**Descrição: Edital de Chamamento Fracassado – Todos os participantes desclassificados**			
	MÉDIA	**Id**	**Dano**		**Impacto**
		1	Inviabilidade de locar o imóvel		Alto
	Ação Preventiva				**Responsável**
	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;				Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Especificar com clareza as características do imóvel pretendido;				Servidor designado pela chefia da DENGPAI
3	Conhecer detalhadamente o Edital e haver um alinhamento da equipe envolvida na análise das propostas;				Equipe designada pela chefia da DENGPAI
Id	**Ação de Contingência**				**Responsável**
1	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.				COFL

	Risco:	**Descrição: Impugnações, recursos e ações judiciais**			
	Probabilidade:	BAIXA	**Id**	**Dano**	**Impacto**
			1	Atraso no processo de locação	Médio

Risco 5	**Id**	**Ação Preventiva**	**Responsável**
	1	Revisar as especificações e exigências técnicas para evitar frustração indevida do processo;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Analisar as recomendações dos recentes Acórdãos exarados pelo TCU de modo a prevenir possíveis falhas no processo;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	Atentar para as legislações aplicáveis ao caso concreto;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	4	Avaliar as recomendações do Parecer da Procuradoria Especializada;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Id	**Ação de Contingência**	**Responsável**
	1	Designar servidores qualificados para responder eventuais questionamentos e promover as alterações eventualmente necessárias;	Chefe da COFL/DENGPAI
	2	Assessorar nas questões jurídicas do processo, evitando brechas que possam gerar questionamentos.	Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

Risco 6	**Risco:**	**Descrição: Risco do ofertante não adequar o imóvel conforme as exigências do Edital de Chamamento**			
	Probabilidade:	BAIXA	**Id**	**Dano**	**Impacto**
			1	Inviabilidade de locar o imóvel	Alto
	Id	**Ação Preventiva**			**Responsável**
	1	Exigir, na habilitação do ofertante, ciência das adequações que devem ser feitas para concretizar o processo de locação;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Constar em edital as sanções legais previstas quando do descumprimento da formalização do contrato;			Servidor responsável pelo Edital
	Id	**Ação de Contingência**			**Responsável**
	1	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

Risco 7	**Risco:**	**Descrição: Descumprimento para formalização do contrato**			
	Probabilidade:	BAIXA	**Id**	**Dano**	**Impacto**
			1	Não formalização do contrato no tempo pretendido	Alto
	Id	**Ação Preventiva**			**Responsável**
	1	Constar no edital de chamamento as sanções legais previstas quanto ao descumprimento da formalização do contrato.			Servidor responsável pelo Edital
	Id	**Ação de Contingência**			**Responsável**
	1	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

Risco 8	**Risco:**	**Descrição: Custos com mudança e restituição do imóvel**			
	Probabilidade:	BAIXA	**Id**	**Dano**	**Impacto**
			1	Impacto financeiro	Alto
	Id	**Ação Preventiva**			**Responsável**
	1	Verificação minuciosa do levantamento das necessidades, definindo com maior precisão as características do imóvel pretendido;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Realizar a vistoria prévia ao imóvel, caracterizando sua real situação e realizar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	Constar em edital as sanções legais previstas quando do descumprimento da formalização do contrato (caso o locador peça para desocupar o imóvel antes do prazo previsto em contrato).			Servidor responsável pelo Edital
	Id	**Ação de Contingência**			**Responsável**
	1	Designar servidores qualificados para realizar a vistoria prévia ao imóvel;			Chefe da DENGPAI
	2	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

Risco 9	**Risco:**	**Descrição: Fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos**			
	Probabilidade:	BAIXA	**Id**	**Dano**	**Impacto**
			1	Impacto financeiro	Médio
	Id	**Ação Preventiva**			**Responsável**
	1	Constar em edital a possibilidade de imóvel em condomínio, condicionado a comprovação de viabilidade econômica, de forma a não restringir a competitividade do chamamento;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Realizar estudo prévio à contratação que demonstre a viabilidade de locação de imóvel em condomínio;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	Constar em edital que as despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Id	**Ação de Contingência**			**Responsável**
	1	Designar servidores qualificados para analisar as questões condominiais;			Chefe da DENGPAI
	2	Assessorar nas questões jurídicas do processo.			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

	Risco:	**Descrição: Risco da localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e**			
	Probabilidade:	ALTA	**Id**	**Dano**	**Impacto**
			1	Impacto financeiro	Alto
	Id	**Ação Preventiva**			**Responsável**
	1	Constar em edital 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;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI

Risco 10	2	Verificar se existem imóveis públicos vagos que atendam as necessidades quanto à localização e características das instalações;	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	Justificar, no caso de só um imóvel, a singularidade do imóvel a ser locado de forma a evidenciar vantajosidade para a administração, mediante avaliação prévia do valor locativo.	Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	Id	**Ação de Contingência**	**Responsável**
	1	Designar servidores qualificados para elaboração das peças técnicas;	Chefe da DENGPAI
	2	Assessorar nas questões jurídicas do processo.	

22. Declaração de Viabilidade

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

22.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a **necessidade de reformar** imóvel próprio em **Barra do Corda/MA** 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.

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 em locação.

Todo o processo deve ser instruído de forma transparente, de modo a garantir ampla divulgação do edital e consequente localização da proposta mais vantajosa para a Administração.

A proposta de nova locação resultar-se-á **benéfica e vantajosa**, uma vez que não implicará em investimentos expressivos, tais como adaptação do imóvel, contratação, administração de mão de obra, locação e/ ou aquisição de equipamentos e materiais específicos. Além disso, a nova locação visa garantir a manutenção do atendimento no município de **Barra do Corda/MA** em edificação mais adequada às normativas vigentes, mais econômicas para a administração e mais seguras e confortáveis aos servidores e segurados.

23. Responsáveis

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

JAILSON LOPES DE LIMA

Chefe DENGPAI

Assinou eletronicamente em 29/04/2026 às 21:43:16.