

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUDESTE I

Estudo Técnico Preliminar 69/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 35014.310739/2025-19

2. Descrição da necessidade

A Agência da Previdência Social Campos do Jordão está atualmente instalada em imóvel locado de terceiros, situado à Av. Frei Orestes Girardi, nº 1805, Campos do Jordão - SP, nos termos do Contrato nº 21/2014 (SEI nº 2102228), com vigência até 01/08/2026.

Justifica-se a procura de imóvel para a reinstalação da APS Campos do Jordão em razão de relatos de insatisfação com o prédio, por parte dos servidores ocupantes (Despacho GEXVPB SEI nº 10177839, do histórico de alagamentos no imóvel, além da existência de área ociosa.

Considerando a mudança na forma de atendimento do INSS, com aumento da prestação de serviços de forma digital, a redução do quadro de servidores ativos e a implantação de programas de gestão que permitiram a instituição do teletrabalho na Autarquia, o prédio atualmente ocupado se encontra superdimensionado. A área construída ocupada é de 354 m² (SEI nº 2102228), sendo a área máxima necessária para a unidade de 234,48 m² (Relatório SEI nº 22781133).

Além de aumentar o valor pago a título de locação, a ocupação de área superior à necessária impacta também os contratos de logística. Diversos contratos são orçados em função da área do imóvel, tais como limpeza e conservação e manutenção predial. Assim, com a mudança da APS para imóvel com metragem adequada espera-se economia nos custos operacionais da unidade.

Foi juntado ao presente o Documento de Formalização de Demanda 94/2024 (SEI nº 23298618), que prevê a contratação de um novo imóvel em locação para o município em 2025. Considerando os atrasos no levantamento de necessidades pela GEX, a contratação somente se dará em 2026. Sendo assim, a necessidade de nova locação foi incluída no Plano Anual de Contratações da unidade para o exercício de 2026.

A partir dos dados contidos no Programa de Necessidades fornecido para a APS Campos do Jordão, foram estimadas as áreas construídas mínima e máxima para a agência objetivando-se uma nova busca de imóvel e adotando-se a metodologia apresentada no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional (versão 1.1 de junho de 2022) - Planilha APS Campos do Jordão NOVA Parâmetros de Ocupação (SEI nº 22781090) e Relatório de Dimensionamento Preliminar de Imóvel SEI nº 22781133.

Foi obtido o **intervalo de área construída entre 206,20 m² e 234,48 m²** como necessário para reinstalação da unidade.

O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Campos do Jordão. Não há processo de permuta de imóvel em tramitação que envolva a unidade.

Dada a inexistência de imóvel próprio e da falta de perspectiva de realização de permuta no município, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento junto a outros órgãos públicos.

Por meio da Declaração Indisponibilidade SPU (SEI nº 23110226), comprova-se a ausência de imóveis federais disponíveis em cessão, doação ou compartilhamento capazes de abrigar a unidade.

Por meio dos ofícios SEI 140/2025 (SEI nº 22999255) e SEI 141/2025 (SEI nº 22999368), ambos de 30/10/2025, foi consultada a disponibilidade de imóvel estadual e municipal, respectivamente, para cessão, doação ou compartilhamento. Até o momento, não houve qualquer retorno por parte de nenhum dos entes. Considerando o transcurso de mais de 15 dias desde a emissão dos ofícios, será considerada a negativa tácita dos entes.

Portanto, não havendo imóvel próprio do INSS capaz de abrigar a APS, não sendo possível a aquisição por meio de permuta de novo imóvel, não sendo ofertada a cessão ou doação de outro imóvel nas esferas federal, estadual e municipal e não havendo possibilidade de compartilhamento de área junto a outros órgãos públicos, é essencial a divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da APS.

A locação visa proporcionar condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação "custo x benefício" possível para o Instituto, obedecidas as normas e regulamentos internos e legislação aplicável.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência Executiva do INSS no Vale do Paraíba/SP	Monique Marques Ribeiro Lucci

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Normativos:

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

Previsão da Contratação:

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, por meio do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 94/2024 (SEI nº 23298618).

Natureza da Contratação:

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

Modelo de Contratação:

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

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

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.

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, em localização central e não alagável no município, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.

O imóvel deve ainda atender os seguintes requisitos mínimos: instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade, instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente, cabeamento estruturado, climatização adequada e compatível com o uso proposto, completa adequação às normas vigentes de acessibilidade e de segurança contra incêndio, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, 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.

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. O prazo de 60 meses confere maior atratividade à busca, uma vez que as adaptações no imóvel a ser locado deverão ser executadas e custeadas pelo proprietário. Ademais o prazo atende ao princípio constitucional da eficiência na Administração Pública, evitando-se assim prorrogações anuais burocráticas, visando o melhor aproveitamento dos escassos recursos humanos presentes atualmente no Instituto.

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

Regime de Execução:

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

5. Levantamento de Mercado

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

Aquisição/Construção

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

Já a construção costuma ser adotada quando o INSS já possui terreno próprio na localidade e se comprove como uma opção viável. Ressaltamos que não há terreno de propriedade do Instituto em Campos do Jordão/SP, o que dificultaria ainda mais a adoção da construção como uma solução para a APS Campos do Jordão. De todo modo, seguiremos com as análises.

Para estimar o custo da construção, utilizaremos o Custo Unitário Básico (CUB) - o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários. O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Se consultarmos a Tabela de Custos Unitários Básicos do Sinduscon/SP, referência Outubro/2025, para PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres), PADRÃO NORMAL - CAL - 8, o CUB seria de 2.448,83 R\$/m².

Multiplicando-se o custo pela metragem máxima buscada (234,48 m²), obtemos o custo de construção de R\$ 574.201,66. É importante ressaltar que o CUB não considera todos os custos envolvidos em uma construção. Por exemplo, estão excluídos do cálculo os custos com projetos, fundação, elevadores, equipamentos especiais, mobiliário, sinalização visual e margem de lucro da construtora. Ademais, especificidades do terreno, tais como aclives, declives, tipo de solo, etc, podem aumentar o custo da obra. Assim, **é usual que o custo final da obra represente o dobro do CUB**, quando incluídos todos os gastos envolvidos.

Ou seja, o CUB é uma ferramenta útil como referência inicial. No entanto, para obter uma estimativa precisa do custo de uma obra, é essencial considerar todas as variáveis envolvidas e as especificidades do projeto, por meio da elaboração de um orçamento detalhado.

Em relação ao terreno, em rápida pesquisa em sítios eletrônicos de imobiliárias, verifica-se que o valor médio do metro quadrado no centro do município é da ordem de R\$ 2.000,00. Assim, considerando um terreno de 300 m², para abrigar a APS, recuos e área para embarque e desembarque, estima-se em R\$ 600.000,00 o valor necessário para aquisição de terreno em região central do município.

Portanto, apenas a título de estimativa para comparação dos cenários, é possível estimar que o custo para construção de uma nova APS Campos do Jordão, em terreno a ser adquirido de terceiros, seja de cerca de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) .

Além da análise de custos, é importante lembrar ainda a dificuldade em concretizar tal solução, especialmente em um cenário de restrição orçamentária e escassez de recursos humanos para conduzir um processo licitatório de uma obra.

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 valor da futura locação foi estimado a partir do valor modal médio de locação do metro quadrado em Campos do Jordão (R\$ 31,13/m²), obtido no Laudo de Avaliação, assinado em 25/10/2024, elaborado para o imóvel onde atualmente se encontra instalada a APS Campos do Jordão (SEI nº 18236082). Multiplicando-se o valor médio do m² pela área máxima construída a ser buscada (234,48 m²), obteve-se o valor de R\$ 7.299,36 mensais como estimativa para a futura locação.

O valor locatício mensal específico para o imóvel a ser locado 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 (situação paradigma) para definição do valor de locação a ser praticado.

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

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

Análise da Solução

Para fins de comparação entre a solução construção e locação, se dividirmos o valor da construção estimada (**R\$ 1.700.000,00**), pelo valor estimado da locação (R\$ 7.299,36), teríamos o equivalente a **232,9 meses (aproximadamente 19 anos) de locação**.

Desta feita, no caso da APS Campos do Jordão concluímos que a locação de imóvel menor destinado ao funcionamento da Agência da Previdência Social é a melhor solução a ser adotada, já que o INSS não possui imóvel edificado ou terreno no município e a construção não seria uma opção vantajosa para a administração, considerando que o valor estimado para a construção pagaria mais de 19 anos de locação e considerando também a limitação orçamentária e a escassez de mão de obra para elaborar os projetos e acompanhar/fiscalizar a obra.

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. O Edital também deverá ser publicado em um jornal de grande circulação no município, bem como divulgado a imobiliárias locais.

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 entre **206,20 m² e 234,48 m²**, conforme Relatório de Dimensionamento Preliminar de Imóvel SEI nº 22781133.

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades (SEI nº 21933956) 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\$): 7.299,36

O valor da futura locação foi estimado a partir do valor modal médio de locação do metro quadrado em Campos do Jordão (R\$ 31,13/m²), obtido no Laudo de Avaliação, assinado em 25/10/2024, elaborado para o imóvel onde atualmente se encontra instalada a APS Campos do Jordão (SEI nº 18236082). Multiplicando-se o valor médio do m² pela área máxima construída a ser buscada (234,48 m²), obteve-se o valor de R\$ 7.299,36 mensais como estimativa para a futura locação.

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 Itatiba/SP, em agosto/2022.

Conforme informações constantes nos processos SEI 35014.275322/2022-50, 35014.213154/2022-17 e 35014.333664/2022-00, o custo de transporte dos materiais permanentes localizados no prédio devolvido alcançou o montante de R\$ 10.079,52.

Para a restituição do imóvel ao seu proprietário, foi indenizada a quantia de **R\$ 72.353,45 (setenta e dois mil trezentos e cinquenta e três reais e quarenta e cinco centavos)**, como indenização para recomposição do imóvel, segundo informações constantes no processo SEI 35406.000185/2011-35. 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 1.011,62 m², portanto, para ajuste do valor estimado ao presente caso, devemos dividir pela metade os valores citados.

Assim, a partir da situação apresentada, é possível estimar em cerca de R\$ 40.000,00 a devolução do imóvel atualmente locado. Tal custo pode se mostrar vantajoso à Administração caso o novo imóvel apresente custo inferior de locação, área construída menor do que a atualmente ocupada, resultando em economia nos contratos de manutenção predial, limpeza e conservação, vigilância eletrônica, dentre outros.

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. Assim, ao se ocupar área menor, espera-se serem necessários menos pontos de sensores e câmeras, de modo que o valor pago neste contrato pode ser diminuído. 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/>), reunimos os dados principais dos custos em relação aos contratos de serviços relativos ao imóvel atualmente locado, conforme Quadro a seguir. A partir da área máxima a ser buscada no novo imóvel, estimamos os futuros custos com os contratos de logística, demonstrando a vantajosidade na mudança pretendida:

QUADRO 1 - PROJEÇÃO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO ANUAL - APS Campos do Jordão				
Metragem atualmente ocupada		354,00 m ²		
Nova metragem máxima		234,48 m ²		
ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM	DESPESA ANUAL ATUAL (R\$)	Tendência	Despesa estimada com mudança
1	Água e Esgoto	14.533,59	Redução (10%)	13.080,23
2	Energia Elétrica	13.335,48	Redução (10%)	12.001,93
3	Manutenção Predial	8.815,92	Redução Proporcional	5.839,47
4	Limpeza e Conservação	69.164,76	Redução Proporcional	45.812,86
5	Vigilância ostensiva	185.971,68	Manutenção	185.971,68
TOTAL ANUAL		R\$ 291.821,43		R\$ 262.706,17

Considerou-se redução de 10% no contrato de água e esgoto e energia elétrica em função da relevante diminuição da metragem ocupada, que resultará em menos pontos elétricos e menor área a ser limpa. O custo de manutenção predial e de limpeza é reduzido proporcionalmente à área. A partir do princípio da prudência e de modo a tornar a estimativa mais conservadora, não consideramos modificação nos valores de vigilância ostensiva. A tendência, no entanto, é que parte desses custos seja reduzida em percentuais maiores do que os indicados, pois o imóvel pleiteado deve estar em condições melhores que o atual e apresentar redução de metragem de 33,76%.

Estima-se que o custo anual de manutenção da **nova APS Campos do Jordão** seja de R\$ 262.706,17, **redução da ordem de 9,98%** em relação ao imóvel atualmente ocupado.

Pelo exposto, comprova-se a redução de custos para a APS Campos do Jordão com a mudança pretendida. 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.

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

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

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

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

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

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

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

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

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

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretendida contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, por meio do Documento de Formalização de Demanda 94/2024 (SEI nº 23298618).

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

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

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

13. Providências a serem Adotadas

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

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

Deverá ser solicitado o ateste orçamentário conforme estimativa contida no item 8 do presente estudo.

Relembramos que o valor estimado da contratação presente neste ETP não necessariamente representa o valor final da locação. Será elaborado laudo de avaliação por profissional competente para apurar o valor justo da locação a ser praticado.

14. Possíveis Impactos Ambientais

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

- a) Eficiência Energética: por meio de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético;
- b) Uso racional da água: mediante integração de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores;
- c) Qualidade ambiental interna: por meio de ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes;
- d) Gestão de Resíduos: estabelecimento de sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental;

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

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

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

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

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

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a inexistência de imóvel próprio em Campos do Jordão capaz de abrir a agência previdenciária, a ausência de ofertas de imóveis pertencentes a outros órgãos públicos em cessão, doação ou compartilhamento, a inadequação do imóvel atualmente ocupado 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, 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 Campos do Jordão em edificação mais adequada aos normativos vigentes, mais econômica para a administração e mais segura e confortável 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](#).

JULIANA DENISE CONTE

Chefe do Setor de Caracterização e Gerenciamento de Ocupação Imobiliária (PAI-OCUP)



Assinou eletronicamente em 24/11/2025 às 14:39:46.