

## SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUL

# Estudo Técnico Preliminar 11/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.102378/2024-58

## 2. Descrição da necessidade

A Agência da Previdência Social em Colombo/PR está instalada em imóvel locado, Contrato nº 15/2014 assinado em 26/06/2014 (págs. 159 à 168 SEI nº 0055436, volume 02), conforme processo nº 35183.000701/2013-55, sendo prorrogado por Termo Aditivo até 26/06/2026 (16620285).

Atualmente, o Contrato n.º 15/2014 importa no valor mensal de R\$ 18.742,78 (dezoito mil, setecentos e quarenta e dois reais e setenta e oito centavos).

O imóvel locado consiste em um prédio comercial, em alvenaria, constituído de pavimento térreo com área construída de **754,45 m²**, padrão de acabamento normal, estado de conservação normal, situado à Rua XV de Novembro, 236 - Bairro Centro - Colombo /PR, (Laudo de Avaliação ( 9507511)).

Conforme **OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 1/2024/DENGP/COFL/SRSUL-INSS** (24985367) o prédio onde está instalada a APS Colombo 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 Colombo (24985423). 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 menor que a área atualmente locada (24907828).

**O INSS não possui imóvel próprio na localidade** capaz de atender às necessidades de instalação da APS Colombo/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 (24931719) e à Prefeitura Municipal (24932298), e ao Banco do Brasil S.A (24932781) 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 24943867). 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 (24945040).

Conforme estudo realizado pela SGREC (16111074 e 16111100), o fechamento da unidade traria prejuízos a população de Colombo, bem como aos municípios da área de abrangência da unidade, sendo necessária a manutenção da unidade no município de Colombo/PR.

O imóvel a ser locado deverá ter área menor que o imóvel atual. Cabe salientar que o imóvel locado atualmente, onde está instalada a APS Colombo, foi adaptado para as necessidades do INSS quando de sua locação inicial em 2014, ou seja, o mesmo já atende aos padrões da instituição e aos normativos vigentes.

Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Colombo 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 à unidade, obedecidas as normas e regulamentos internos e 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 39/2024 (15726502).

#### 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 m<sup>2</sup>, que daria R\$ 9.302,08/m<sup>2</sup>.



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

Conforme cálculo de área, a APS Colombo encontra-se no intervalo de **228,00 m<sup>2</sup> a 322,00 m<sup>2</sup>**. Adotando a área máxima calculada (piores cenário) e multiplicando pelo valor do metro quadrado de construção de R\$ 9.302,08/m<sup>2</sup>, chegamos ao valor de **R\$ 2.995.269,76 (dois milhões, novecentos e noventa e cinco mil duzentos e sessenta e nove reais e setenta e seis centavos)** para a construção de uma APS com 322,00 m<sup>2</sup>, 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 754,45 m<sup>2</sup> onde está instalada a APS Colombo importa no valor mensal de R\$ 18.742,78 (dezoito mil, setecentos e quarenta e dois reais e setenta e oito centavos), conforme Termo Aditivo até 26/06/2026 (16620285).

Novo Termo Aditivo ao contrato está sendo providenciado, segundo novo Laudo de Avaliação datado de 30/06/2025 (21344162), o valor locatício do imóvel foi avaliado em R\$ 26.600,00 (vinte e seis mil e seiscentos reais). Está sendo realizadas tratativas com o proprietário para fixação do novo valor do aluguel, que passará a valer a partir de 26/06/2026.

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 (21344162) do imóvel atualmente locado, o metro quadrado é de R\$ 35,12/m<sup>2</sup>. Logo é possível estimar o valor locatício para o imóvel a ser buscado, utilizando a área construída máxima de 322,00 m<sup>2</sup> (cenário mais desfavorável), resultando no valor locatício médio de **R\$ 11.308,64 (onze mil trezentos e oito reais e sessenta e quatro centavos)**. Cabe destacar que os valores apresentados são estimativos.

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\$ 2.995.269,76**, somente o custo da obra, sem o valor relativo ao terreno) pelo valor estimado da locação (R\$ 11.308,64), teríamos o equivalente a **264 meses (22,07 anos) de locação**, isso sem considerar o valor do terreno.

Desta feita, no caso da APS Colombo 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 **228,00 m<sup>2</sup> a 322,00 m<sup>2</sup>** conforme disposto no despacho DENGPAI - SRSUL (24907922) e Planilha de Parâmetros de Ocupação (24907828).

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades (22490501) 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\$):** 11.308,00

O valor da futura locação foi estimado a partir do valor médio de locação do metro quadrado no município de Colombo/PR (R\$ 35,12/m<sup>2</sup>), obtido no Laudo de Avaliação, assinado em 30/06/2025, elaborado para o imóvel onde atualmente se encontra instalada a agência (21344162). Multiplicando-se o valor médio do m<sup>2</sup> pela área máxima construída a ser buscada, obtém-se o valor de R\$ 11.308,64 (onze mil trezentos e oito reais e sessenta e quatro centavos), como valor mensal estimado para a locação. Ficando o valor anual em R\$ 135.703,68 (cento e trinta e cinco mil setecentos e três reais e sessenta e oito 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 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 m<sup>2</sup>.

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 754,45 m<sup>2</sup>, o valor referente ao custo de devolução será em torno de R\$ 78.865,72 (setenta e oito mil oitocentos e sessenta e cinco reais e setenta e dois centavos).

Para o transporte do mobiliário e equipamentos (mudança), estima-se que dois caminhões de 6x3x2 (36 m<sup>3</sup>) 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 m<sup>3</sup>, sendo R\$ 71,73/m<sup>3</sup> (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 COLOMBO/PR |  |                             |                       |   |
|--|--|-----------------------------|-----------------------|---|
| Metragem atualmente ocupada  |  |                             | 754,45 m <sup>2</sup> |   |
| Nova metragem máxima   |  |                             | 322,00 m <sup>2</sup> |   |
| ITEM   | DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM | DESPESA MÉDIA MENSAL (R\$)* | Tendência             | DESPESA MÉDIA MENSAL NOVA UNIDADE (R\$) |
| 1  | Água e Esgoto                            | 457,39                      | Manutenção            | 457,39                                  |
| 2  | Energia Elétrica                         | 2.098,71                    | Manutenção            | 2.098,71                                |
| 3  | Manutenção Predial                       | 739,66                      | Redução**             | 644,25                                  |
| 4  | Limpeza e Conservação                    | 5.934,37                    | Redução Proporcional  | 2.532,79                                |
| 5  | Manutenção de Ar Condicionado            | 883,36                      | Manutenção            | 883,36                                  |
| 6  | Vigilância Ostensiva                     | 16.180,70                   | Manutenção            | 16.180,70                               |
|  | Vigilância Eletrônica                    | 170,95                      | Manutenção            | 170,95                                  |
| 7  | Locação                                  | 26.000,00                   | Aumento               | 11.308,64                               |
| <b>TOTAL</b>   |  | <b>R\$ 52.465,14</b>        |                       | <b>R\$ 33.393,44</b>                    |

\* 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 **228,00 m<sup>2</sup> a 322,00 m<sup>2</sup>**, 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 semelhantes ao atual, com boas instalações e adequado as normativas vigentes, estimamos que apenas os custos de locação tendem a aumentar. Os demais custos tendem a se manter, pois o número de usuários será o mesmo. Talvez a manutenção predial tenha uma redução, já que estamos considerando apenas os custos com a manutenção preventiva e a limpeza e conservação, por diminuição significativa de área.

Estima-se que o custo médio mensal de manutenção da **nova APS Colombo** seja de R\$ 33.393,44 (trinta e três mil trezentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos) , uma diminuição de **36,35%** em relação ao imóvel atualmente ocupado. Sendo a despesa de locação 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 39/2024 (15726502).

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS Osório/RS, 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 Colombo/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 (754,45 m<sup>2</sup>) para a área máxima calculada (piores cenários 322,00m<sup>2</sup>) é de 432,45m<sup>2</sup>, o que equivale a uma redução de 57,32%, enquanto que percentual estimado de redução de custos da nova unidade é de 36,35%, evidenciando que a diminuição de área não é proporcional a redução de custos.

Contudo, é necessário atender o 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. Sendo assim, recomendamos a publicação de Aviso de Procura de Imóvel na cidade de Colombo.

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 Colombo/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**

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil



Assinou eletronicamente em 22/04/2026 às 12:45:20.