SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUL

Estudo Técnico Preliminar 32/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.439149/2024-96

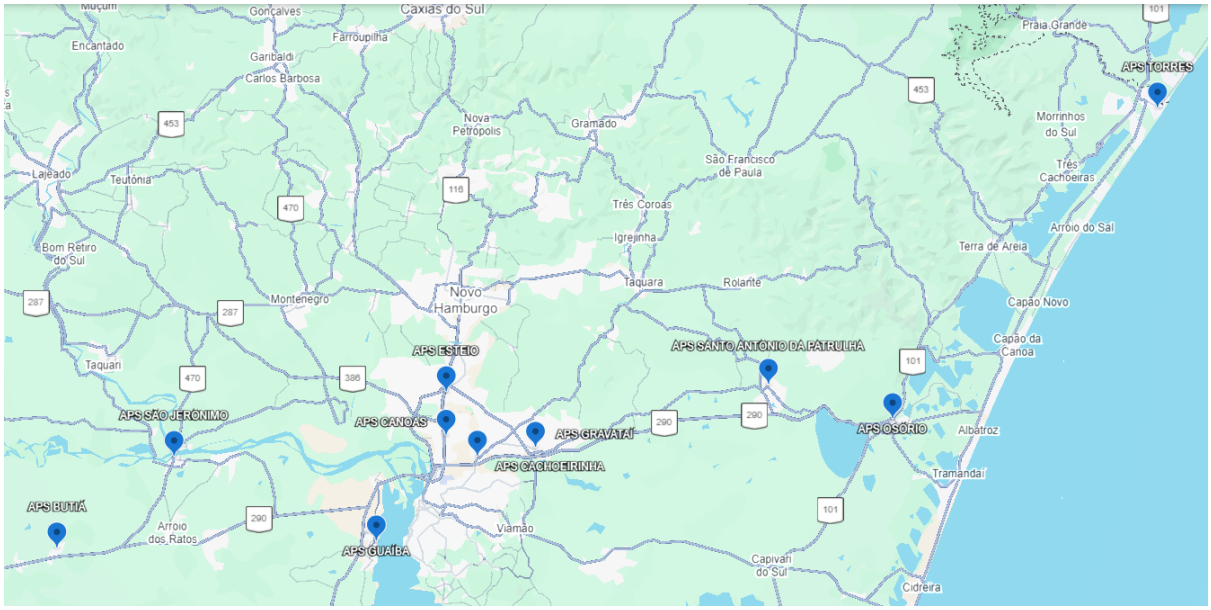
2. Descrição da necessidade

A Gerência Executiva de Canoas contava com 10 unidades distribuídas nas regiões próximas à capital Porto Alegre, e na região do litoral norte, conforme podemos visualizar na tabela 01 e na Figura 01 a seguir:

Tabela 01: Agências da Gerência Executiva Canoas

01	19.021.010 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL CACHOEIRINHA - APSCACH
02	19.021.020 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL CANOAS - APSCNO
03	19.021.030 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL ESTEIO - APSETI
04	19.021.040 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL GRAVATAÍ - APSGRA
05	19.021.050 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL GUAÍBA - APSGIB
06	19.021.060 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL OSÓRIO - APSOSO
07	19.021.070 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL SÃO JERÔNIMO - APSSJER
08	19.021.080 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL TORRES - APSTOR
09	19.021.090 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL BUTIÁ - APS
10	19.021.110 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA - APSSAPT

Figura 01 - Região de abrangência da Gerência Executiva Canoas



Ocorre que a Agência da Previdência Social em Butiá, está fechada desde fevereiro de 2022, após o desligamento do único servidor lotado. Não havia previsão de concurso público para lotação em agências e nem servidor na Gerência Executiva com interesse em ser removido para a unidade. Para reabertura da APS Butiá seriam necessários pelo menos 2 servidores, caso contrário o Gerente trabalharia sozinho. O último Concurso público para o provimento de vagas no cargo de Técnico do Seguro Social, Edital nº 1 PRES /INSS, de 12 de setembro de 2022, não previu vagas para APS. Esta carência é agravada pelo fato de haver agências com alta demanda de trabalho e necessidade de servidores, as quais a gerência considera prioritária para o recebimento de servidores, quando ocorrer.

Neste contexto e sabedores das necessidades e dificuldades dos cidadãos, a Gerência Executiva de Canoas propôs ampliar o atendimento dos cidadãos, distribuindo melhor a demanda que hoje é atendida pelas APS´s Osório e Torres, prestando um atendimento de melhor qualidade a população. A reestruturação está considerando o número de habitantes na região do litoral norte do estado, a quantidade de atendimentos realizados nas agências do litoral norte e o número de benefícios em manutenção, conforme despacho SGREC-GEXCAN (18662468).

Diante desse cenário, foi criada a proposta de criação da Agência da Previdência Social Capão da Canoa, mediante aproveitamento do OL, que era vinculado à APS Butiá, cuja área de abrangência já passou a ser absorvida pela APS São Jerônimo.

O Litoral Norte do Rio Grande do Sul está entre as regiões que apresentaram maior crescimento populacional nas últimas décadas, especialmente nos municípios costeiros. Atualmente, o atendimento previdenciário da região é prestado principalmente pelas Agências da Previdência Social de Osório e Torres. A APS Osório possui atualmente uma abrangência de 14 municípios, enquanto a APS Torres é responsável por outros 7 municípios da região, como podemos observar nas figuras 02 e 03.

Figura 02 - Região de abrangência da APS Osório

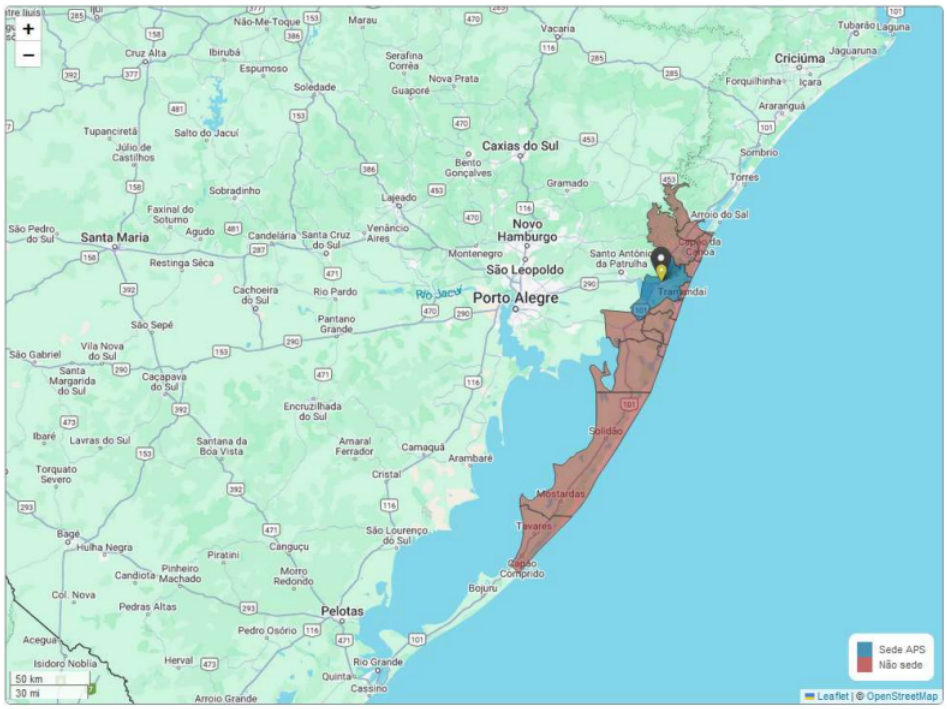
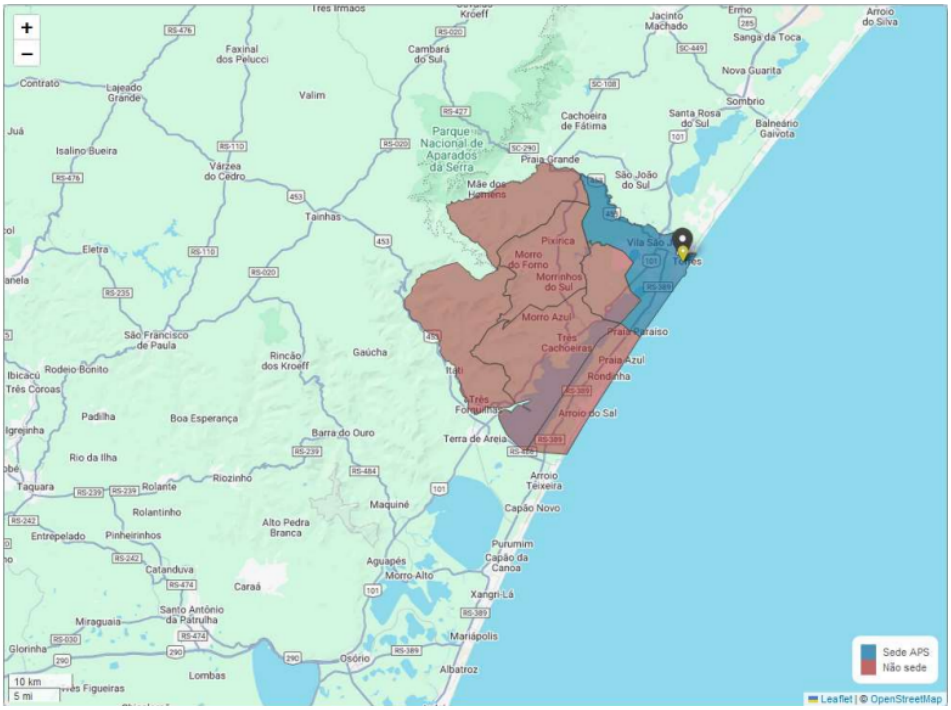


Figura 03 - Região de abrangência da APS Torres



A área atualmente abrangida pela APS Osório caracteriza-se por sua extensa dimensão territorial, sendo que a distância entre os municípios localizados nos extremos de sua área de atuação, Tavares e Itati, alcança aproximadamente 249,7 quilômetros. Essa configuração territorial faz com que parcela significativa da população necessite percorrer grandes distâncias para acessar os serviços presenciais do INSS.

A nova unidade contemplará os municípios de Capão da Canoa, Itati, Maquiné, Terra de Areia, Três Forquilhas e Xangri-lá, ocupando posição estratégica entre as APS Osório e Torres.

Na tabela 02 podemos observar um aumento significativo no número de atendimentos das APS´s Osório e Torres e a diminuição dos atendimentos da APS Butiá ocasionado pela falta de servidores.

Tabela 02: Quantidade anual de atendimentos (administravos, perícia médica, serviço social e reabilitação profissional)

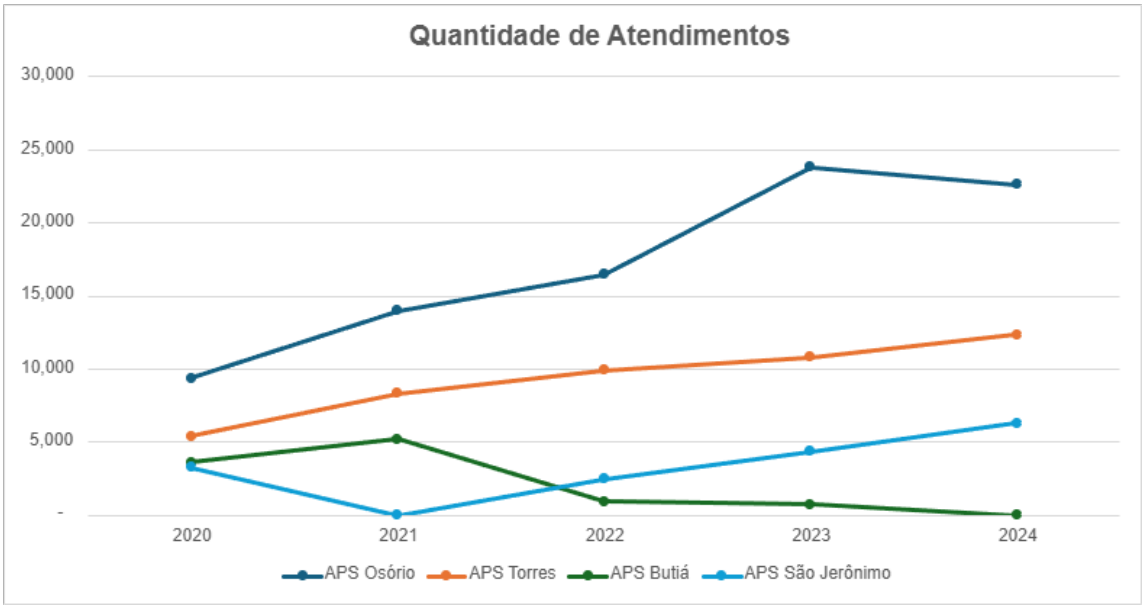
APS	2020	2021	2022	2023	2024*	Variação
APS Osório	9358	13977	16460	23818	22644	**141,97%**
APS Torres	5388	8326	9806	10803	12345	**129,12%**
APS Butiá	3632	5226	923**	743***	0	-
APS São Jerônimo	3260	5	2455	4338	6315	**93,71%**

* Dados até 02/12/2024

** APS Bu á realizou atendimentos até fev/2022. Desde então está fechada sem servidor

*** Atendimentos em 2023 na APS Bu á realizados mediante convocação de servidor

Gráfico 01 - Número de Atendimentos - APS´s



Conforme despacho SEGAPS - SRSUL (26113222), a unidade de Capão da Canoa já foi formalmente criada por meio da Portaria 1917 (26115264), sob a denominação Agência da Previdência Social Capão da Canoa – APSCAPC, código 19.021.130, tipo "B", função de Gerente de Agência e referência FCE 1.05, vinculada à Gerência-Executiva Canoas, código 19.021. No momento, a unidade aguarda apenas a definição do espaço físico, a alocação de servidores e a estruturação dos recursos necessários para o início das atividades.

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 - Parametros_de_Ocupacao_Portaria_PRESS-INSS_1927-2026_V1.6_24MAR26 (26370517), disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, onde foi calculada a área necessária para a instalação da nova APS Capão da Canoa/RS.

Salientamos que, conforme explicado no Despacho SGCA (26265375), o Programa de Necessidades (26265535) foi preenchido com base nos dados mais recentes referentes aos benefícios emitidos com órgãos pagadores dos municípios do litoral que serão atendidos pela APS Capão da Canoa, conforme Tabela benefícios emitidos em OP Litoral/RS (26265360).

O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Capão da Canoa. **Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. Também não há previsão de processo de permute que contemple um imóvel para abrigar tal unidade.**

Foram encaminhados ofícios à Prefeitura Municipal (26438641), ao Banco do Brasil S.A (26430191) questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. Também foi realizada consulta aos imóveis do Estado do Rio Grande do Sul, conforme

Anexo Mapa de imóveis de Capão da Canoa RS (26438538). Por meio do Portal SISREI, foi consultada a disponibilidade de imóvel da União para cessão, doação ou compartilhamento (26438331), conforme Declaração de Indisponibilidade de Imóveis (26603125) não há imóvel da SPU disponível.

Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Capão da Canoa/SC torne-se necessária para ampliação dos serviços previdenciários. A nova contratação visa descentralizar os atendimentos, hoje oferecidos nas unidades de Osório e Torres, bem como atender a crescente demanda do número de atendimentos presenciais em tais unidades, melhorando as condições de funcionamento, 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.

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 58/2026 (27007425).

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$ 3.237.522,56 (três milhões, duzentos e trinta e sete mil quinhentos e vinte e dois reais e cinquenta e seis centavos) para construir um imóvel com área de 334,00 m², que daria R$ 9.693,18/m².

Figura 04 - Calculadora INCC



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

Conforme cálculo de área, a APS Capão da Canoa encontra-se no intervalo de 304,00 m² a 361,00 m². Adotando a área máxima calculada (pior cenário) e multiplicando pelo valor do metro quadrado de construção de R$ 9.693,18/m², chegamos ao valor de R$ 3.499.237,98 (três milhões, quatrocentos e noventa e nove mil duzentos e trinta e sete reais e noventa e oito centavos) para a construção de uma APS com 361,00 m², isso sem considerar o valor do terreno.

5.2 Locação

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

Realizamos pesquisa nos sites das imobiliárias locais e desenvolvemos a Planilha Pesquisa de Mercado (27113284), onde foi realizada média ponderada de acordo com a pesquisa de imóveis disponíveis para locação na região central do município de Capão da Canoa, tendo como resultado a estimativa do valor médio do metro quadrado para locação.

Conforme a pesquisa, o metro quadrado estimado é de R$ 53,75/m², contudo, as amostras coletadas não contém todas as características físicas necessárias para a instalação de um agência da previdência social, são imóveis que necessitam de melhorias nas instalações elétricas/lógicas/acessibilidade entre outras. Considerando que o imóvel a ser locado deve contemplar tais características, entendemos ser necessário aplicar um fator de acréscimo de 20% ao valor do metro quadrado da pesquisa, passando o valor locativo mensal a ser de R$ 64,50/m². Diante dos apontamentos é possível estimar o valor locatício para o imóvel a ser buscado, utilizando a área construída máxima de 361,00 m² (cenário mais desfavorável), resultando no valor locatício médio de R$ 23.284,50 (vinte e três mil duzentos e oitenta e quatro reais e cinquenta 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$ 3.499.237,98, somente o custo da obra, sem o valor relativo ao terreno) pelo valor estimado da locação (R$ 23.284,50), teríamos o equivalente a 150 meses (12 anos) de locação, isso sem considerar o valor do terreno.

Desta feita, no caso da APS Capão da Canoa concluímos que a Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Agência da Previdência Social é a melhor solução a ser adotada no momento, já que o INSS não possui imóvel no município ou terreno para construção de uma unidade.

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 **304,00 m² a 361,00 m²** conforme disposto no despacho DENGPAI - SRSUL (26370546) e Planilha de Parâmetros de Ocupação (26370517).

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades (26265535) 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, 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$): 23.284,50

O valor da futura locação foi estimado a partir da multiplicação do valor médio de locação estimado do metro quadrado no município de Capão da Canoa (R$ 64,50/m²) pela área construída máxima de 361,00 m² (cenário mais desfavorável), obtendo-se o valor de R$ 23.284,50, como valor mensal estimado para a locação. Ficando o valor anual em R$ 279.414,00 (duzentos e setenta e nove mil quatrocentos e quatorze reais).

Não há que se falar em custos com a devolução de imóvel, nem desmobilização e restituição do imóvel, pois estamos tratando de uma nova locação para instalação de uma nova agência da previdência social.

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.

No caso da APS Capão da Canoa, para termos uma ideia dos custos que passarão a existir com essa unidade, podemos adotar como parâmetro uma unidade com área similar e características semelhantes, como é o caso da **APS Tapes com 334,00 m², ICG igual a 0.** Os valores apresentados foram extraídos do sistema GCweb e adotados como verdadeiros.

Tabela 03: Custos de manutenção da APS Tapes

Serviços	**2026**							
	Janeiro	**Fevereiro**	**Março**	**Abril**	**Maio**	**Junho**	**Julho**	**Agosto**
Água e Saneamento	230,79	224,94	215,10	215,10	205,26	205,26	202,99	227,51
Energia Elétrica	2.003,71	2.285,61	2.252,38	1.697,59	1.410,17	1.979,09	2.335,52	1.804,22
Limpeza e Conservação	5.517,29	5.675,33	5.517,29	5.517,29	7.046,98	5.674,63	5.516,61	5.516,61
Manutenção de Ar-condicionado	497,54	493,71	493,71	493,71	611,96	493,05	879,28	805,68
Manutenção Predial	1.043,17	1.612,03	1.565,94	1.111,19	1.026,83	1.765,18	1.715,98	1.005,95
Vigilância Ostensiva	9.931,00	9.931,00	9.931,00	9.931,00	9.931,00	10.141,32	9.931,00	9.931,00
Total Mensal (R$)	19.223,50	20.222,62	19.975,42	18.965,88	20.232,20	20.258,53	20.581,38	19.290,97
Média dos meses de 2026 (R$)								19.843,81

Tabela 04: Projeção de Custos de manutenção da Nova APS Capão da Canoa

PROJEÇÃO DE DESPESAS - APS CAPÃO DA CANOA/RS				
Metragem atualmente ocupada (APS TAPES)			334,00 m²	
Nova metragem máxima - APS Capão da Canoa			361,00 m²	
ITEM	**DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM**	**DESPESA MÉDIA MENSAL (R$)***	**Tendência**	**DESPESA MÉDIA MENSAL NOVA UNIDADE (R$)**
1	Água e Saneamento	215,87	Aumento	233,32
2	Energia Elétrica	1.971,04	Aumento	2.130,38

3	Manutenção Predial	1.355,78	Manutenção	1.355,78
4	Limpeza e Conservação	5.747,75	Aumento	6.212,39
5	Manutenção de Ar Condicionado	596,08	Manutenção	596,08
6	Vigilância Ostensiva	9.957,29	Manutenção	9.957,29
8	Locação	-	Aumento	23.284,50
TOTAL		**R$ 19.843,81**		**R$ 43.769,74**

* Média dos meses de 2026.

Na presente análise a metragem construída a ser buscada encontra-se no intervalo de **304,00 m² a 361,00 m²,** as estimativas foram embasadas no pior caso, ou seja a área máxima. Partindo do pressuposto de que iremos para um prédio/sala comercial em condições semelhantes ao imóvel adotado (APS Tapes), estimamos que que os custos com água e esgoto, energia elétrica, limpeza e conservação tendem a aumentar, pois haverá um aumento de área. Os demais custos tendem a ser manter, pois o número de usuários será o mesmo.

Estima-se que o custo médio mensal de manutenção da **nova APS Capão da Canoa** seja de R$ 43.769,74 (quarenta e três mil setecentos e sessenta e nove reais e setenta e quatro centavos), sendo a despesa com a locação a 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 58/2026 (27007425).

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS Capão da Canoa/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. Ampliação da rede de atendimento.

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 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 Getulio 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, 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 RESJUSTE 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 no município de Capão da Canoa/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 instalação de uma nova 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. Em que pese os custos estimados para locação e manutenção da unidade serem significativos, principalmente por efeito do custo da locação, resta comprovado nos autos que a alternativa de construção de nova unidade é tecnicamente inviável. Sendo assim, conclui-se como viável a procura de imóvel para instalação da nova APS Capão da Canoa.

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 ampliação do atendimento no município de Capão da Canoa/RS em uma edificação adequada às normativas vigentes, econômica para a administração e 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.

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil

Assinou eletronicamente em 19/11/2026 às 10:14:29.