



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

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

### 1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Agência da Previdência Social em Marechal Cândido Rondon/PR está instalada em imóvel locado, Contrato nº 40/2018 (SEI nº [0121157](#) fls. 132 a 135) assinado em 28/01/2019, conforme processo nº [35187.000132/2018-12](#), sendo prorrogado por Termo Aditivo até 06/05/2025 (SEI nº [6653401](#)).

Atualmente, o Contrato n.º 40/2018 importa no valor mensal de **R\$ 11.341,71 (onze mil trezentos e quarenta e um reais e setenta e um centavos)**.

O imóvel locado consiste em um prédio comercial, em alvenaria, constituído de pavimento térreo e mezanino, com área construída de **785,22 m<sup>2</sup>**, padrão de acabamento médio, idade aparente de seminovo e com estacionamento próprio, situada Avenida Rio Grande do Sul, 2677 - Centro, Marechal Cândido Rondon/PR (conforme Laudo de Avaliação [5875576](#)).

Conforme **OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 3/2023/DENGP/COFL/SRSUL-INSS**, o prédio da APS Marechal Cândido Rondon está classificado no grupo 08 - Unidades instaladas em prédios locados ou cedidos, possui ICG 02. 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 Locação SPU-INSS\_Decreto10193\_V1.4.1\_22MAR23, 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 ([15925488](#)).

**O INSS não possui imóvel próprio na localidade** capaz de atender às necessidades de instalação da APS Marechal Cândido Rondon/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 ([16072631](#)) e à Prefeitura Municipal ([16072311](#)), 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 [16073432](#)).

Conforme estudo realizado pela SGREC ([15826876](#)), o fechamento da unidade traria prejuízos a população de Marechal Cândido Rondon, bem como aos municípios da área de abrangência da unidade, sendo necessária a manutenção da unidade no município.

Diante do cenário de redução de área necessária ao funcionamento da agência, é imperativa a divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da unidade.

A nova contratação visa condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” para o Instituto, em atenção ao interesse público, obedecidas as normas e regulamentos internos e a legislação aplicável.

Cabe salientar que o imóvel locado atualmente, onde está instalada a APS Marechal Cândido Rondon, foi adaptado para as necessidades do INSS quando de sua locação inicial em 2019, ou seja, o mesmo já atende aos padrões da instituição e aos normativos vigentes.

### 1.1. **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, pelas disposições fixadas no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel e demais normativos pertinentes.

### 2. **PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO**

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, através do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 26/2024 ([15726296](#)).

### 3. **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

#### 3.1. **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.

#### 3.2. **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.

### 3.3. **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.

### 3.4. **Regime de Execução:**

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

## 4. **ESTIMATIVAS DO OBJETO E DAS QUANTIDADES**

A metragem construída a ser buscada encontra-se no intervalo de **472,00 m<sup>2</sup> a 520,00 m<sup>2</sup>** conforme disposto no despacho DENGPAI - SRSUL ([15925509](#)) e Planilha de Parâmetros de Ocupação ([15925488](#)).

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades ([15826854](#) e [15922663](#)) e seguindo as regras e procedimentos estabelecidos 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 imóvel deve apresentar acessibilidade arquitetônica completa e estar localizado em região central do 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 custadas e executadas pelo locador.

O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espço físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando-se propostas que contemplem 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.

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DO TIPO DE SOLUÇÃO

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).

A locação da APS Marechal Cândido Rondon importa no valor mensal de **R\$ 11.341,71 (onze mil trezentos e quarenta e um reais e setenta e um centavos)**, se dividirmos o valor da obra pelo valor da locação, teríamos o equivalente a 153 meses (12,81 anos) de locação, isso sem considerar o valor do terreno.

Contudo, está sendo locada uma área de 785,22 m<sup>2</sup>, quando pelo cálculo de área realizado a nova área encontra-se no intervalo de **472,00 m<sup>2</sup> a 520,00 m<sup>2</sup>**. Se aplicarmos uma proporção, considerando a área máxima, o valor locatício passaria a ser de R\$ 7.510,87 (sete mil quinhentos e dez reais e oitenta e sete centavos), se dividirmos o valor da obra pelo valor proporcional da locação, teríamos o equivalente a 232 meses (19,3 anos) de locação, 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.

## 5.3. **Análise da Solução**

Desta feita, no caso da APS Marechal Cândido Rondon 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. **ESTIMATIVA DE PREÇO OU PREÇO REFERÊNCIA**

O valor da futura locação foi estimado a partir do valor médio de locação do metro quadrado no município de Marechal Cândido Rondon/PR (R\$ 16,49/m<sup>2</sup>), obtido no Laudo de Avaliação, assinado em 13/12/2021, elaborado para o imóvel onde atualmente se encontra instalada a agência (SEI [5875576](#)). Multiplicando-se o valor médio do m<sup>2</sup> pela área máxima construída a ser buscada, obtém-se o valor de R\$ 8.574,80 (oito mil quinhentos e setenta e quatro reais e oitenta centavos), como valor mensal estimado para a locação. Ficando o valor anual em R\$ 102.897,60 (cento e dois mil oitocentos e noventa e sete reais e sessenta 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 (abril de 2024, último índice disponível) foi utilizado o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção), que no período acumulou uma variação de 16,35%, passando o valor da indenização para R\$ 46.975,20 (quarenta e seis mil novecentos e setenta e cinco reais e vinte centavos).

## Calculadora INCC: calcule a correção do INCC-M por período

01 Janeiro 2024 | Atualizado em 26 Janeiro 2024 | Por Redação MySide

**Valor a ser atualizado:**

Digite o valor que você gostaria de calcular a correção do INCC.

**Data inicial**

**Mês**  **Ano**

**Data final**

**Mês**  **Ano**

**INCC-M - Valor atualizado**  **INCC-M - Variação período**

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

Com base no processo supracitado, podemos estimar, que para o imóvel em questão, o valor referente ao custo devolução será em torno de R\$ 72.581,40 (setenta e dois mil quinhentos e oitenta e um reais e quarenta centavos).

Para o transporte do mobiliário e equipamentos (mudança), estima-se que dois caminhões de 6x3x2 (72 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: <http://www-gcweb/>), 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:

<b>TABELA 1 - PROJEÇÃO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO ANUAL - APS MARECHAL CÂNDIDO RONDON/PR</b>				
Metragem atualmente ocupada			785,22 m <sup>2</sup>	
Nova metragem máxima			520,00 m <sup>2</sup>	
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM</b>	<b>DESPESA MÉDIA MENSAL (R\$)*</b>	<b>Tendência</b>	<b>DESPESA MÉDIA MENSAL NOVA UNIDADE (R\$)</b>
1	Água e Esgoto	82,24	Manutenção	82,24
2	Energia Elétrica	3.409,62	Manutenção	3.409,62
3	Manutenção Predial	2.090,53	Redução **	656,62
4	Limpeza e Conservação	8.599,35	Redução Proporcional	5.696,79
5	Manutenção de Ar Condicionado	704,76	Manutenção	704,76
6	Vigilância Ostensiva	14.155,02	Manutenção	14.155,02
	Vigilância Eletrônica	164	Manutenção	164
7	Locação	11.341,71	Redução Proporcional	8.574,80
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 40.547,23</b>		<b>R\$ 33.443,85</b>

\* Média dos meses de 2024.

\*\* 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 **472,00 m<sup>2</sup> a 520,00 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 menor e em melhores condições que o atual, com instalações mais novas e mais adequado as normativas vigentes, estimamos que a manutenção predial, a limpeza e conservação tendem a apresentar uma redução, foi considerado apenas o valor mínimo pago com as manutenções preventivas. Os demais custos tendem a ser manter, pois o número de usuários será o mesmo.

Estima-se que o custo médio mensal de manutenção da **nova APS Marechal Cândido Rondon** seja de R\$ 33.443,85 (trinta e três mil quatrocentos e quarenta e três reais e oitenta e cinco centavos), uma redução de **17,52%** em relação ao imóvel atualmente ocupado.

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

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.

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

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.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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.

## 9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS Marechal Cândido Rondon/PR, de acordo com as necessidades do Instituto e com o melhor custo x benefício possível, de forma a:

- a. Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c. Obter estrutura adaptada para atendimento aos segurados;
- d. Não paralisação dos serviços prestados pelo INSS.

## 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

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 6 do presente estudo.

## 11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

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

## 12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A pretensa contratação não implica em impactos ambientais.

## 13. MAPA DE RISCOS

Risco 1	<b>Risco:</b>	<b>Descrição: Problemas na definição da área dos imóveis pretendidos</b>			
	<b>Probabilidade:</b>	MÉDIA	<b>Id</b>	<b>Dano</b>	<b>Impacto</b>
			1	Oferta de imóveis que não comportem a real necessidade da instituição	Alto
	<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>			<b>Responsável</b>
	1	Verificação minuciosa das informações prestadas no Programa de Necessidades;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	2	Orientar os responsáveis pelo preenchimento do Programa de Necessidades;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	3	Checar as informações prestadas;			Servidor designado pela chefia da DENGPAI
	<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>			<b>Responsável</b>
	1	Alocar servidores qualificados e experientes no levantamento das informações e cálculo de área;			Chefe da DENGPAI
	2	Estabelecer diretrizes claras e atualizadas dos parâmetros de ocupação de imóveis.			Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Risco 2	<b>Risco:</b>	<b>Descrição: Demora na aprovação da minuta do edital de chamamento público de procura de imóvel – assessoria Jurídica</b>			
	<b>Probabilidade:</b>	BAIXA	<b>Id</b>	<b>Dano</b>	<b>Impacto</b>

		1	Atraso na publicação do edital de chamamento	Médio
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>			<b>Responsável</b>
1	Antecipação da elaboração da minuta do edital;			Servidor responsável pelo Edital / PAI-OCUP/DENGP
2	Alinhamento com a assessoria jurídica.			Servidor responsável pelo Edital/DENGP e PFE/INSS
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>			<b>Responsável</b>
1	Priorização do Processo por parte da assessoria Jurídica;			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS
2	Promover a comunicação entre os setores envolvidos.			PAI-OCUP

<b>Risco 3</b>	<b>Risco:</b>	<b>Descrição: Chamamento Público de Procura de Imóvel Deserto – sem interessados</b>			
	<b>Probabilidade:</b>	MÉDIA	<b>Id</b>	<b>Dano</b>	<b>Impacto</b>
			1	Inviabilidade de locar o imóvel	Alto
	<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>			<b>Responsável</b>
	1	Especificar o imóvel pretendido de acordo com o mercado imobiliário local;			Servidor designado pela chefia da PAI-OCUP/DENGP
	2	Divulgar o Edital de Chamamento Público entre as imobiliárias da região;			Servidor designado pela chefia da PAI-OCUP/DENGP
	3	Atentar para que as exigências do edital sejam razoáveis.			Servidor designado pela chefia da PAI-OCUP/DENGP
	<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>			<b>Responsável</b>
1	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.			Chefe da DENGP/ Superintendência Regional	

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

<b>Risco 5</b>	<b>Risco:</b>	<b>Descrição: Impugnações, recursos e ações judiciais</b>		
	<b>Probabilidade:</b>	BAIXA	<b>Id</b>	<b>Dano</b>

		1	Atraso no processo de locação	Médio
<b>Id</b>	<b>Ação Preventiva</b>			<b>Responsável</b>
1	Revisar as especificações e exigências técnicas para evitar frustração indevida do processo;			Servidor designado pela chefia da PAI-OCUP
2	Atentar para as legislações aplicáveis ao caso concreto;			Servidor designado pela chefia da PAI-OCUP
3	Avaliar as recomendações do Parecer da Procuradoria Especializada;			Servidor designado pela chefia da PAI-OCUP
<b>Id</b>	<b>Ação de Contingência</b>			<b>Responsável</b>
1	Designar servidores qualificados para responder eventuais questionamentos e promover as alterações eventualmente necessárias;			Chefe da PAI-OCUP
2	Assessorar nas questões jurídicas do processo, evitando brechas que possam gerar questionamentos.			Procuradoria Federal Especializada - PFE/ INSS

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

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

#### 14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a inexistência de imóvel próprio em Marechal Cândido Rondon/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 (785,22m<sup>2</sup>) para a área máxima calculada (pior cenários 520m<sup>2</sup>) é de 265,22m<sup>2</sup>, o que equivale a uma redução de 33,78%, enquanto que percentual estimado de redução de custos da nova unidade é de 17,52%, 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 Marechal Cândido Rondon.

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 conseqüente 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 Marechal Cândido Rondon/PR em edificação mais adequada às normativas vigentes, mais econômicas para a administração e mais seguras e confortáveis aos servidores e segurados.

## MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil



Documento assinado eletronicamente por **MILENA DA SILVA DE AZEVEDO, Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil**, em 21/05/2024, às 14:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.inss.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **16134367** e o código CRC **E6663DA0**.