

COORDENACAO GERAL DE LICITACOES E CONTRATOS

Estudo Técnico Preliminar 23/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 35014.128733/2026-81

2. Descrição da necessidade

Lavratura de escritura pública para concessão do contrato de parcelamento imobiliário na alienação direta a prazo do imóvel Ed. Presidente Costa e Silva.

Atualmente, encontra-se vigente o Contrato nº 38/2021, cujo objeto é a contratação de empresa para prestação de serviços de administração e manutenção dos contratos de parcelamento imobiliário referentes aos imóveis alienados a prazo, para atendimento do INSS em nível nacional, referente à carteira em decadência.

Entretanto, o Contrato nº 38/2021 possui limitações no seu objeto, impedindo que a contratada (CEF) efetue a escrituração de novos contratos. Também, é limitado na quantidade de contratos de parcelamento que podem ser geridos pela contratação.

Os contratos de parcelamento imobiliário são formalizados por Escritura Pública. Em contratações anteriores ao Contrato nº 38/2021, o serviço de escrituração era feito pela Caixa Econômica Federal (CEF), como Instituição Financeira hábil em registrar hipoteca nos imóveis parcelados, o que assegurava maior proteção ao patrimônio público do FRGPS. Devido a promulgação da Lei 14.011/2021, houve a expectativa de que o INSS não realizaria novos contratos de alienação de imóveis, pois a competência de desmobilização dos imóveis seria atribuída à SPU. Foi neste cenário que houve a construção do Contrato nº 38/2021, onde a CEF atuaria, apenas, na gestão dos contratos de parcelamento imobiliário já existentes.

Todavia, a prática demonstra que o INSS continua atuando na conversão dos patrimônios imobiliários em recursos para o FRGPS. Portanto, verifica-se a necessidade de se incluir novos contratos oriundos de vendas diretas a órgãos públicos, que os adquirem de forma parcelada, em razão de suas condições orçamentárias.

A administração e manutenção de novos contratos de parcelamento imobiliário é viável no Contrato nº 38/2021. Aliás, o 4º Termo Aditivo formalizou a possibilidade de inclusão de 10 (dez) novos contratos. Ao se tentar incluir um novo contrato de parcelamento, relativo à venda do imóvel "Edifício Presidente Costa e Silva", este localizado na Avenida Nossa Senhora de Nazaré, esquina com a Travessa Dr. Moraes, n.º 133, Bairro Nazaré, Belém/ PA, a CEF informou que era necessário aditivar a execução do serviço de concessão de parcelamento imobiliário, através da escrituração da alienação, e que o Contrato nº 38/2021 não contemplava este serviço.

Então, a CEF propôs a formalização de um novo termo aditivo, incluindo o serviço de concessão e escrituração de novos parcelamentos imobiliários. O INSS produziu uma nova minuta (5º Termo Aditivo) e o encaminhou para análise da contratada. A análise da CEF aprovou a nova minuta, todavia apresentou uma nova composição de custo para o serviço de emissão de escritura pública. A resposta da CEF inviabilizou a formalização do 5º Termo Aditivo e impossibilitou que o contrato de alienação direta do Edifício Presidente Costa e Silva fosse escriturado.

Para viabilizar novos contratos de parcelamento imobiliário há duas opções: 1) realizar nova contratação com a CEF ou outra Instituição Financeira, o qual contemplaria o serviço de lavratura de escritura pública com adjeto de hipoteca; 2) realizar parcelamento imobiliário sem a intermediação da CEF ou de outra instituição financeira na lavratura de escritura pública.

A hipótese 1 é precedida de licitação nos moldes realizados no Contrato nº 38/2021, necessitando de mão de obra para elaboração dos artefatos técnicos e tempo necessário para sua formalização. O tempo necessário para formação do novo contrato poderia frustrar a negociação com o governo do Estado do Pará, imputando ao INSS a responsabilidade de devolver o sinal já pago pela compradora. Há o risco da compradora imputar despesas indenizatórias ao INSS pela frustração do negócio, o que oneraria sem necessidade o orçamento da Autarquia.

A hipótese 2 necessita de uma nova minuta de escritura, cuja cláusula de hipoteca deve ser substituída por outra garantia negocial, onerando a mão de obra do INSS na Administração e Manutenção do atual contrato. A gestão deste novo parcelamento imobiliário seria exclusivamente feito pela unidade descentralizada do INSS, não podendo ser incluso no rol de instrumentos geridos pela CEF no Contrato nº 38/2021. Este novo formato oneraria a escassa equipe local com atribuições, atualmente, repassada à CEF, a qual possui expertise e prática neste tipo de serviço.

Destaca-se que o Instituto Nacional do Seguro Social necessita contratar instituição financeira para prestação de serviços por preço unitário referentes à lavratura de escritura pública de compra e venda, com ou sem pacto adjeto de hipoteca, administração e manutenção dos contratos, nas vendas a prazo e quando da utilização dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço FGTS.

A interrupção do suporte técnico poderá trazer grande retardo ao andamento dos processos de alienação entre outros, visto que não há no quadro permanente do INSS quantitativo suficiente de servidores, para absorver todo o trabalho realizado pela instituição em tela. Também deve ser registrado que não há estrutura de suporte necessária, nas unidades descentralizadas do INSS, com capacidade de administrar os Contratos de venda a prazo de imóveis, haja vista a diminuição significativa do número de servidores do INSS, em especial na área de logística e gestão do patrimônio imobiliário, com conhecimentos técnicos e específicos referentes ao objeto contratual.

A nova contratação se pauta pela essencialidade e se prende ao fato de que a interrupção da prestação de serviços impactará diretamente na alienação direta do imóvel Edifício Presidente Costa e Silva, podendo gerar custos administrativos e judiciais ao INSS.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIRETORIA DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E LOGÍSTICA	Manuella Andrade Pereira de Souza Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Requisitos Gerais da Contratação

Conforme demonstrado na "Descrição da Necessidade", a presente contratação visa suprir lacuna do Contrato nº 38/2021, que inviabiliza a concessão de novos contratos de parcelamento. A alienação direta ao Governo do Estado do Pará está avançada, inclusive com Ato de Dispensa de Licitação publicada no Diário Oficial da União. A frustração da venda é prejudicial ao erário público e está descasada com a política imobiliária do INSS, cuja premissa é dar a correta destinação ao bem público do FRGPS.

Destaca-se que a Diretoria de Orçamento, Finanças e Logística (DIROFL) emitiu **Ofício SEI Circular nº 11/2026/DIROFL-INSS**, informando a inviabilidade de execução do serviço de Escrituração no contrato nº 38/2021. O ato orientou a não realização de alienação direta por meio de venda a prazo (parcelamento imobiliário).

A presente contratação é para concessão do parcelamento imobiliário do imóvel Ed. Presidente Costa e Silva, localizado no endereço Avenida Nossa Senhora de Nazaré, n.º 133/ 145, Nazaré, Belém/ PA, de matrícula nº 31.089, Registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Imóveis do Pará, de propriedade do INSS/ FRGPS.

Responsabilidades Assumidas

Os Contratos de parcelamento imobiliário vigentes serão mantidos e administrados pelo Contrato nº 38/2021. Quando o contrato de parcelamento de alienação direta do Ed. Costa e Silva for escriturado, caberá à futura contratada repassar a gestão e administração ao Contrato nº 38/2021.

O INSS deverá providenciar Procuração Pública com as devidas competências estabelecidas à nova Contratada.

A Concessão do contrato de parcelamento deverá seguir as regras dos demais contratos já formalizados, conforme gerido pela CEF, incluindo-se formas de pagamento e garantia contratual por Hipoteca.

A futura contratada deverá ser Instituição Financeira.

Classificação do Objeto

O objeto proposto possui **natureza comum** de concessão e escrituração de contratos de parcelamento imobiliários, com padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos.

O objeto em tela **não** envolve a prestação dos serviços com regime de dedicação exclusiva de mão de obra.

O serviço contratado não terá a natureza continuada, possuindo a característica de um contrato por escopo. Quando a contratada realizar a escrituração do contrato de parcelamento, terá cumprido as obrigações assumidas.

Requisitos Ambientais

As atividades que compõem o objeto da pretensa licitação possuem quase nulo impacto ambiental, não necessitando a observância de requisitos ambientais específicos para sua execução.

Requisitos de Temporalidade

O contrato deverá ser iniciado o mais breve possível, com vigência inicial de 180 (cento e oitenta) dias.

A vigência do contrato poderá ser prorrogada por período necessário para cumprimento do objeto, desde que devidamente motivado e justificado.

Soluções de Mercado

Embora o objeto da contratação seja comum, com padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos, não se observa no mercado contratações semelhantes de mesma natureza, considera-se o fato de se tratar de prestação de serviço de concessão de contratos de parcelamento imobiliário especificamente relacionados a imóveis do FRGPS, sob gestão exclusiva do INSS, que foram alienados a prazo e dada a possibilidade da utilização de recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS.

Assim, a contratação pretendida se pautará nas características estabelecidas nos contratos de mesmo objeto anteriores firmados no âmbito do Instituto.

Requisitos de segurança da informação

A CONTRATADA deverá observar a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e a Política de Segurança de Informação do INSS, guardando sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

5. Levantamento de Mercado

Verifica-se a existência de diversas instituições financeiras capazes de realizar a escrituração dos contratos com adjeto de hipoteca, conforme listagem abaixo, obtida no sítio eletrônico do Banco Central do Brasil (<https://www.bcb.gov.br/meubc/encontreinstituicao>):

CNPJ	NOME DA INSTITUIÇÃO
00360305	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
28195667	BANCO ABC BRASIL S.A.
3532415	BANCO ABN AMRO CLEARING S.A.
4814563	BANCO AFINZ S.A. - BANCO MÚLTIPLO
50585090	BANCO BMG CONSIGNADO S.A.
61186680	BANCO BMG S.A.
62421979	BANCO BMG SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A.
1522368	BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A.
15114366	BANCO BOCOM BBM S.A.
4184779	BANCO BRADESCARD S.A.
6271464	BANCO BRADESCO BBI S.A.
33147315	BANCO BRADESCO BERJ S.A.
7207996	BANCO BRADESCO FINANCIAMENTOS S.A.
60746948	BANCO BRADESCO S.A.
1852137	BANCO BRASILEIRO DE CRÉDITO SOCIEDADE ANÔNIMA
71027866	BANCO BS2 S.A.
30306294	BANCO BTG PACTUAL S.A.
1858774	BANCO BV S.A.
61348538	BANCO C6 CONSIGNADO S.A.
31872495	BANCO C6 S.A.
33479023	BANCO CITIBANK S.A.
31597552	BANCO CLASSICO S.A.
2992446	BANCO CNH INDUSTRIAL CAPITAL S.A.
75647891	BANCO CRÉDIT AGRICOLE BRASIL S.A.

8357240 BANCO CSF S.A.
10690848 BANCO DA CHINA BRASIL S.A.
62232889 BANCO DAYCOVAL S.A.
5040481 BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A.
92874270 BANCO DIGIMAI S.A.
27098060 BANCO DIGIO S.A.
0 BANCO DO BRASIL S.A.
13009717 BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S.A.
4913711 BANCO DO ESTADO DO PARÁ S.A.
92702067 BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.
7237373 BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.
31895683 BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A.
416968 BANCO INTER S.A.
60394079 BANCO ITAUBANK S.A.
17192451 BANCO ITAUCARD S.A.
33885724 BANCO ITAÚ CONSIGNADO S.A.
61190658 BANCO ITAÚ VEÍCULOS S.A.
3017677 BANCO J. SAFRA S.A.
33254319 BANCO LOSANGO S.A. - BANCO MÚLTIPLO
59118133 BANCO LUSO BRASILEIRO S.A.
17184037 BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A.
2801938 BANCO MORGAN STANLEY S.A.
60498557 BANCO MUFG BRASIL S.A.
17157777 BANCO NACIONAL S.A.
59285411 BANCO PAN S.A.
61820817 BANCO PAULISTA S.A.
58160789 BANCO SAFRA S.A.
90400888 BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
17351180 BANCO TRIANGULO S.A.
57839805 BANCO TRICURY S.A.
59588111 BANCO VOTORANTIM S.A.
33264668 BANCO XP S.A.
28127603 BANESES S.A. BANCO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
62073200 BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A.
7450604 BANK OF CHINA (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A
208 BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A.
60872504 ITAÚ UNIBANCO HOLDING S.A.
60701190 ITAÚ UNIBANCO S.A.

6. Descrição da solução como um todo

A solução para as necessidades apresentadas pelo Setor Requisitante é a contratação de Instituição Financeira para prestação de serviços referentes a **lavratura de escritura pública para concessão do contrato de parcelamento imobiliário na alienação direta a prazo do imóvel Ed. Presidente Costa e Silva.**

A contratação pretendida tem por base as características presentes nos Contratos anteriormente firmados no âmbito do INSS com o mesmo objeto, resumidamente apresentado abaixo:

1. A Contratada deverá observar as condições previstas no Ofício convocatório para a alienação do imóvel por venda direta, que discrimina as condições de compra e venda dos imóveis, e nas Escrituras Públicas de Compra e Venda a prazo com ou sem Pacto Adjetivo de Hipoteca, devidamente aprovadas pelo INSS, bem como demais normativas que regem o tema, quais sejam:
2. Garantia mediante hipoteca em primeiro grau.
3. Pagamento de prêmio mensal de seguro contra morte e invalidez permanente e contra danos físicos do imóvel;
4. Valor da prestação de amortização e juros calculado pela Tabela Price, com taxa nominal de juros de 10% (dez por cento) ao ano;
5. Prazo de parcelamento de 120 (cento e vinte) meses;
6. Atualização mensal do saldo devedor, no dia do aniversário do contrato, com aplicação de coeficiente correspondente à taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança com aniversário no dia que corresponder ao da assinatura do contrato;
7. Recálculo da prestação de amortização e juros a cada período de três meses, no dia do aniversário do contrato, em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente de amortização;
8. Recálculo do prêmio mensal de seguro, na mesma data de recálculo da prestação de amortização e juros;
9. Na apuração do saldo devedor para qualquer evento, será aplicado o ajuste “pro-rata” dia útil, com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança aplicável ao contrato na data do seu aniversário, no mês imediatamente subsequente, no período compreendido entre a data de assinatura do contrato, ou da última atualização do saldo devedor, se já ocorrida, até a data do evento;
10. Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, atualizada de forma proporcional, aplicando-se o ajuste pro rata dia útil com base no índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança com aniversário no dia 1º do mês imediatamente subsequente, acrescida de juros contratuais, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.
11. A falta de pagamento de 03 (três) prestações consecutivas importará o vencimento antecipado da dívida e o envio do dossiê ao INSS para as providências cabíveis;
12. Obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda;
13. A cobrança dos prêmios de seguro ocorre de acordo com as cláusulas e condições estabelecidas pela Apólice de Seguro contratada pelas partes, em conformidade com as Resoluções CMM 3.811/09 e SUSEP205/09.

O serviço prestado pela Contratada deverá ser balizado nas atividades abaixo relacionadas:

1. Averbar/registrar as alterações na respectiva matrícula no Cartório de Imóvel.
2. Manter o cadastro dos mutuários em sistema próprio até a liquidação da dívida, ou quando solicitado pelo INSS.
3. Adotar as condições previstas no Edital das transações imobiliárias, relativas à compra e venda a prazo com Pacto Adjetivo de Hipoteca devidamente aprovadas pelo INSS e demais normativas que regem o tema;
4. Contatar o mutuário para informação acerca do Ponto de Atendimento responsável pela manutenção do contrato de parcelamento;
5. Disponibilizar canal de atendimento ao mutuário dos imóveis com contrato de parcelamento imobiliário;
6. Exigir do mutuário, Apólice de Seguro Habitacional, com cobertura de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI), quando couber, como documento indispensável à assinatura do contrato de parcelamento imobiliário;
7. Fornecer Apoio Técnico/Consultivo quanto a gestão dos contratos de parcelamento ao INSS.

A Contratada deverá executar diretamente os serviços, não sendo permitida a subcontratação do todo ou de partes do objeto.

Os serviços serão prestados mediante regime de empreitada por preço unitário.

A unidade de referência para execução e pagamento dos serviços executados será por escopo em uma única parcela.

Somente serão computados os serviços em que se comprovarem a realização do serviço a partir do registro da hipoteca na documentação registral do imóvel.

A solução escolhida atende plenamente os requisitos técnicos estabelecidos no presente estudo, com a vantagem de permitir melhor adequação dos serviços às efetivas necessidades do Instituto por meio de melhorias no modelo de execução e gestão.

Para o correto cumprimento da execução dos serviços contratados as partes devem estabelecer que, sem prejuízo da plena responsabilidade recíproca ou para com terceiros, pelos atos causados por seus prepostos, o objeto da contratação estará sujeito a mais ampla e irrestrita fiscalização por representantes das partes, especialmente designado nos termos da Lei 14.133/21.

A Instituição Financeira contratada prestará os esclarecimentos pertinentes à contratação, que forem solicitados pelo INSS, por meio de correspondência oficial, cujas demandas, após competente análise serão atendidas dentro das suas possibilidades técnicas, operacionais e de recursos humanos.

Tendo em vista o valor estimado da contratação e a exclusividade de execução neste exercício, verifica-se que a contratação se dará por Dispensa de Licitação, fundamentada no Inciso II, Art. 75 da Lei 14.133/2021, atualizada pelo Decreto nº 12.807, de 2025, pois o valor é inferior a R\$ 65.492,11 (sessenta e cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais e onze centavos).

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Será contratado a execução da lavratura de escritura pública para concessão do contrato de parcelamento imobiliário na alienação direta a prazo do imóvel Ed. Presidente Costa e Silva, de 1 (um) contrato de parcelamento imobiliário - Alienação Direta do imóvel Ed. Presidente Costa e Silva - Belém /PA.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 35.093,67

O valor estimado da contratação em estudo é de R\$ 35.093,67 (trinta e cinco mil e noventa e três reais e sessenta e sete centavos), conforme consta na pesquisa de preços (anexo I deste ETP).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não será adotado o parcelamento da solução, pois se trata de uma contratação de um serviço que não é divisível, tratando-se de unidade mínima de execução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A pretensa contratação é interdependente ao contrato nº 38/2021, o qual será responsável pela gestão e administração do futuro contrato de parcelamento imobiliário.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação está devidamente registrada no PCA 2026, em execução, sob o nº 512006-147/2026.

A presente contratação está alinhada com o Planejamento Estratégico da Direção Central do INSS em Brasília, estando contemplada no MAPA ESTRATÉGICO, aprovado pela Resolução CEGOV/INSS nº 33, de 21/09/2023, que aprovou o Mapa Estratégico para o quadriênio 2024/2027. E está amparada também no plano de ação 2026, aprovado pela Resolução CEGOV/INSS nº 52, de 04/03/2026, disposta no objetivo estratégico: OTIMIZAR A INFRAESTRUTURA E A APLICAÇÃO DE RECURSOS.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A nova contratação trará os seguintes benefícios:

1. Manter a padronização do contrato de parcelamento imobiliário;
2. Otimização dos recursos humanos e materiais do INSS;
3. Utilização do Contrato nº 38/2021 para gestão e administração;
4. Mitigar o risco de processo judicial e administrativo para devolução dos valores já pago;
5. Dar a correta destinação ao bem público do FRGPS;
6. Recomposição Financeira do FRGPS;
7. Revitalização do bem.

13. Providências a serem Adotadas

O INSS deverá repassar os dados da alienação direta à contratada, consolidando as informações contidas no processo 35014.274062/2024-67.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Requisitos Ambientais

As atividades que compõem o objeto da pretensa licitação possuem quase nulo impacto ambiental, não necessitando a observância de requisitos ambientais específicos para sua execução.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Conforme, demonstrado nos itens anteriores, a contratação é viável e está alinhada com as necessidades da Autarquia.

16. 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](#).

DANILO MARCOS DE LIMA

Equipe de Planejamento da Contratação



Assinou eletronicamente em 22/05/2026 às 16:03:29.

LOISE BATISTA DA SILVA

Equipe de Planejamento da Contratação



Assinou eletronicamente em 22/05/2026 às 16:02:54.