



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
PC PEREIRA OLIVEIRA, 3º ANDAR - Bairro CENTRO, Florianópolis/SC, CEP 88010540
Telefone: (48) 3821-7160 - <http://www.inss.gov.br>

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

(Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Chamamento Público Nº XX/2025

(Processo Administrativo n.º 35014.208257/2024-19)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **São Sebastião do Caí/RS**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **268,00 m²** e no máximo **315,50 m²**, pelo prazo de **60 meses**, prorrogável a critério da Administração, para instalação dos serviços de uma Agência da previdência Social, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Agência da Previdência Social em São Sebastião do Caí/RS está instalada em imóvel próprio do INSS, constituído por um terreno onde se encontra edificado um prédio térreo de 2.025,00 m². Durante seus longos anos de uso nunca passou por uma reforma geral, apenas algumas adaptações feitas pelas empresas de manutenção predial.

2.2. Conforme **OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 3/2023/DENGP/COFL/SRSUL-INSS** ([16449053](#)) o prédio da APS São Sebastião do Caí está classificado no grupo 01 - Imóveis com grandes áreas, com área ociosa e parte ocupada pelo SUS e possui como soluções possíveis: Permuta por imóvel ou construção, **Locação e desocupação da unidade**, Reparos possíveis com a Manutenção Predial, possui **ICG 07** (índice de Classificação Geral). O ICG entre **7-10** retrata a situação em que se entende que o estado geral da unidade é crítico, necessitando de intervenção prioritária.

2.3. No final do mês de abril e início do mês de maio do corrente ano o Estado do Rio Grande do Sul foi afetado por fortes chuvas, ocasionando uma catástrofe climática nunca vista antes. Cidades inteiras foram devastadas por deslizamentos, fortes correntezas dos rios e cheias históricas. O estado de emergência e calamidade foram reconhecidos por meio dos Decretos Estaduais nº 57.596/2024 ([16462408](#)) e 57.600/2024 ([16462429](#)), assim como do Decreto Legislativo nº 36/2024 ([16462450](#)).

2.4. A situação de emergência e calamidade afetou diversas regiões do estado, causando danos materiais e sociais consideráveis, inclusive nas unidades desta Autarquia, como pode ser visualizado no Relatório Geral Rio Grande do Sul - Chuvas abril/maio 2024 ([16531865](#)). Segundo boletim do dia 10 de

junho foram: 478 (de 497) municípios afetados, 422.753 pessoas desalojadas, 2.398.255 pessoas afetadas, 175 óbitos e 38 pessoas ainda desaparecidas.

2.5. Dentre as unidades afetadas encontra-se a APS São Sebastião do Caí (vide pg. 07, item 223 do anexo único do Decreto Estadual nº 57.600/24 ([16462429](#))), atingida pela cheia do Rio Caí em três ocasiões. Na 1ª ocorrência, em 19/11/2023, as águas atingiram a altura de **1,07** metros em relação ao piso interno do prédio, causando danos ao mobiliário, divisórias, equipamentos (computadores/impressoras/sala do rack), instalações elétricas e de lógica, pintura, piso e esquadrias internas. Nas inundações seguintes, ocorridas em 01/05/2024 e 12/05/2024, a água quase chegou a atingir o teto, conforme Relatório de Vistoria Técnica ([16462346](#)) e Relatório Fotográfico ([16462370](#)).

2.6. Após a inundação em 19/11/2023, que afetou 60% da cidade, a agência do INSS em São Sebastião do Caí teve seus serviços suspensos. Foi instaurado o processo nº [35014.456994/2023-45](#) que tratava da contratação **EMERGENCIAL** para contratação de serviços comuns de engenharia para adaptações no imóvel, em razão da situação de Calamidade Pública que havia sido reconhecida através do Decreto Municipal de São Sebastião do Caí, nº 4249 de 18 de novembro de 2023 (SEI [14406192](#)).

2.7. A autorização para fase externa da dispensa de licitação de que tratava o processo supramencionado havia sido emitida em 30/04/2024 (vide despacho COFL nº [15905718](#)). Contudo em 01/05/2024 foi encaminhado e-mail do gerente da APS ([15942981](#)) solicitando a suspensão da publicação da dispensa, tendo em vista que o prédio estava novamente inundado pelas cheias do rio Caí. No mesmo e-mail foi solicitada a contratação de locação um imóvel, **em área sem risco de inundação**, para reinstalação da agência. O processo foi sobrestado.

2.8. Vale destacar que o imóvel do INSS em São Sebastião do Caí, situado na Rua Benjamin Constant, 182, Centro era ocupado pela Secretaria da Saúde do município, a regularização da situação estava sendo tratada através do processo nº [35014.023243/2020-01](#) (cobrança de taxa de ocupação). Segundo documentos constantes nos autos do referido processo, a unidade de saúde da prefeitura ocupava uma área de aproximadamente 960,00 m², o que corresponde a 47,41% da área total do imóvel, que é de 2.025,00 m².

2.9. A Prefeitura de São Sebastião do Caí estava em constantes negociações com o INSS para regularização da situação. O processo nº [35014.067192/2022-83](#) trata do parcelamento do débito referente à taxa de ocupação pela Prefeitura. Também havia sido formalizado o processo nº [35014.224305/2021-73](#) que tratava da possibilidade de permuta de imóvel, contudo as tratativas não prosperaram. Contudo, a Prefeitura havia manifestado interesse na aquisição total do imóvel de propriedade do INSS, propondo a disponibilização de área para funcionamento da agência, através de cessão de uso não onerosa, por um prazo de no mínimo 20 anos.

2.10. Após as constantes inundações a Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí informa, através do Ofício GP/AJ nº 066/2024 ([16309194](#)) de 29/05/2024, que não tem mais interesse em prosseguir com as tratativas de permuta/aquisição do prédio até então ocupado pela Secretaria Municipal de Saúde. Na mesma data, através do Ofício GP/AJ nº 067/2024 ([16312945](#)), o Município informa que desocupou, em 03/05/2024, o espaço onde funcionava a Secretaria Municipal de Saúde. No mesmo ofício a prefeitura relata o histórico das inundações enfrentadas no curto período temporal, das dificuldades enfrentadas pelo município e das perdas.

2.11. 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.

2.12. 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 do imóvel anteriormente utilizado ([16777056](#)).

2.13. A respeito dos eventos climáticos que tem se tornado reincidentes, a cidade de São Sebastião do Caí está localizada na Bacia do Rio Caí e foi construída sobre uma planície de inundação, tornando impossível evitar as enchentes. A Defesa Civil do município estabeleceu a cota de inundação em 10,50 metros, a partir da qual a água começa a invadir diversas áreas da cidade. Qualquer enchente próxima da marca de 13 metros afeta pelo menos 40% do território urbano. Quando a altura da enchente supera 14 metros, cerca de 60% do território urbano é impactado. Em 18 de novembro de 2023, a cota de inundação chegou aos 16 metros de altura, atingindo aproximadamente 80% da área urbana. Cinco meses depois, em 2 de maio de 2024, foi registrada a maior enchente, alcançando 17,60 metros. (Fonte: Site da Defesa Civil e Prefeitura de São Sebastião do Caí).

2.14. Além das exposições relativas à inundação, devemos considerar a mudança na forma de atendimento do INSS, com aumento da prestação de serviços de forma digital, a redução do quadro de servidores ativos e a implantação de programas de gestão que permitiram a instituição do teletrabalho na Autarquia, o prédio atual se encontra superdimensionado.

2.15. Para adequação do prédio seriam necessárias intervenções em toda edificação e não somente na área utilizada pela agência, o que impactaria num alto custo de reforma em áreas que não viriam a ter utilização pela autarquia. Cabe ressaltar, que o imóvel possui grande área ociosa (além da área ocupada pelo INSS, toda a área desocupada pela prefeitura), o que demanda gastos desnecessários com manutenção, limpeza, vigilância, água e energia, o que torna a reforma geral uma opção não vantajosa para a administração.

2.16. Outra solução possível seria a permuta de imóvel por imóvel, contudo, conforme já mencionado, a Prefeitura Municipal, que era a maior interessada, já não tem mais interesse. O peso das inundações impacta de maneira direta no mercado imobiliário. Estamos falando de um imóvel instalado em município de pequeno porte, com poucas ofertas de imóveis e com baixo potencial de atratividade, e além disso o impacto negativo das inundações, o que faz com que a opção de permuta não seja viável.

2.17. Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS São Sebastião do Caí/RS é a opção mais vantajosa para a administração. 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.

2.18. O imóvel a ser locado terá área substancialmente menor, em local livre de inundações, além de que possuirá melhores condições, o que certamente acarretará uma redução de despesa de custeio e manutenção bastante significativa na unidade.

2.19. Em que pese o INSS possuir imóvel próprio na localidade, o mesmo não é mais capaz de atender às necessidades da APS São Sebastião do Caí/RS. As constantes cheias ocorridas em um curto intervalo de tempo e a probabilidade de novas ocorrências tendo em vista a localização do prédio, que pode colocar em risco as instalações, mas principalmente servidores e segurados. Neste cenário, é imperativa a divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da unidade.

2.20. Foram realizadas consultas sobre a possibilidade de cessão, doação ou compartilhamento por parte da União, Estado e Município, contudo não obtivemos respostas dentro do prazo de 15 dias, logo consideraremos como negativas.

2.21. Conforme manifestação da SEGAPS ([16730025](#)), o fechamento da unidade traria prejuízos a população de São Sebastião do Caí, bem como aos municípios da área de abrangência da unidade, sendo necessária a manutenção da unidade no município.

2.22. 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.

2.23. A locação visa proporcionar segurança jurídica para a manutenção do funcionamento à unidade, obedecidas as normas e regulamentos internos e legislação aplicável.

2.24. O presente Termo de Referência tem por objetivo orientar os interessados a apresentarem propostas para locação de imóveis, de forma a alcançar a melhor proposta à Administração. Neste contexto, busca-se nortear os interessados quanto aos imóveis a serem ofertados, apresentando as características e especificações mínimas das instalações e condições para contratação do serviço de locação imobiliária.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel deverá possuir área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **268,00 m²** e no máximo **315,50 m²**, e atender aos demais requisitos constantes no Cade