

# Estudo Técnico Preliminar 37/2025

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.364696/2024-19

## 2. Descrição da necessidade

### 2.1 - Introdução

2.1.1. Trata-se de abertura de processo com o objetivo de identificar e selecionar imóvel adequado para locação visando dar continuidade aos serviços prestados pela Agência da Previdência Social (APS) no município de Machado/MG, vinculada à Gerência Executiva em Poços de Caldas (GEXPCL).

2.1.2. A APS Machado desempenha um papel fundamental na prestação de serviços previdenciários à população da região, sendo responsável pelo atendimento a um grande número de segurados. No entanto, no momento não existe contrato de locação onde é situada a APS, estando os pagamentos sendo realizados por meio de reconhecimento de dívida, o que constitui grande risco à continuidade dos serviços, pois a qualquer momento pode o locador resolver pelo desfazimento do vínculo precário ora mencionado.

2.1.3. Assim, visando garantir a continuidade dos serviços previdenciários e mitigar os riscos de interrupção, faz-se necessária a abertura de processo de procura de imóvel que atenda às seguintes condições:

- a) Localização estratégica dentro da cidade de Machado, de fácil acesso para os segurados;
- b) Conformidade técnica e normativa, de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e demais normativas aplicáveis, conforme estudo de ocupação a ser realizado;
- c) Condições adequadas para o desempenho das atividades da APS, considerando o atendimento ao público e o ambiente de trabalho dos servidores.

2.1.4. Essa medida é indispensável para assegurar a continuidade das atividades da APS Machado, evitando prejuízos à população e aos serviços essenciais prestados pelo Instituto no caso de encerramento definitivo do vínculo vigente.

### 2.2 – Normativos

2.2.1. O presente procedimento será regido pela Lei 8.245/91, Lei 14.133/2021, 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 IN Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024, e pelas disposições a serem fixadas no Edital de Chamamento Público para Procura de Imóvel e demais normativos pertinentes.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística - COFL/SRII	LEONARDO DE PÁDUA GOMES

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

### 4.1. Natureza da Contratação:

4.1.1. 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.

#### 4.2. Modelo de Contratação:

4.2.1. O modelo de locação a ser adotado no presente processo é o de locação tradicional, isto é, o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios (como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros), os quais serão contratados independentemente.

4.2.2. Os serviços acessórios já são contemplados em contratos administrativos firmados com terceiros e geridos pela Divisão de Logística, Licitação e Contratos desta SRSE-II. Sendo assim, para que não existam dois ou mais contratos com o mesmo objeto, a contratação pretendida se restringirá somente à locação de espaço físico.

4.2.3. 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 um imóvel com potencial para abrigar a agência.

4.2.4. Os requisitos listados no edital a ser divulgado devem ser capazes de caracterizar a necessidade da APS, especialmente quanto à área construída, aos 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 a proposta mais vantajosa à Administração.

4.2.5. A área construída desejada encontra-se no intervalo de 136 m<sup>2</sup> a 164 m<sup>2</sup> conforme apurado no Estudo de Ocupação - Anexo I deste ETP, documento SEI nº 19289901.

4.2.6. Os requisitos a serem atendidos pela proposta serão melhor caracterizados no Termo de Referência:

a) essenciais do imóvel: são aqueles que se fundamentam nas necessidades do INSS e em determinações legais e normativas, os quais deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado. Dentre outros requisitos a serem detalhados, é essencial que o imóvel ofertado ofereça condições de acessibilidade arquitetônica completa; ao menos 01 cozinha, 01 área de serviço; por pavimento, conforme público a fazer uso, ao menos 01 banheiro acessível para público feminino, 01 banheiro para público masculino (preferencialmente acessível), 01 banheiro feminino acessível para servidor e 01 banheiro masculino para servidor (preferencialmente acessível); lavatórios para consultório médico em posição a ser definida pelo layout da Agência; pontos de dreno para ar condicionado tipo split a serem definidos pelo layout da Agência, devendo no mínimo contar com pré-disposição de infraestrutura para instalação de equipamentos tipo split, conforme necessidade da Administração, além de local apropriado e com facilidade de acesso para para instalação de condensadoras para equipamentos tipo split; acesso para cobertura e caixa d'água; passeio público sem obstruções e com piso podotátil e, se necessário, rampa de acesso ao interior do imóvel conforme normas de acessibilidade; instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade; instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente; infraestrutura disponível para encaminhamento de rede de voz e dados do poste da via pública ao quadro de telefonia interno (DG) do imóvel; completa adequação às normas vigentes de acessibilidade e de segurança contra incêndio, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional; Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCIP, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros. A responsabilidade pela obtenção/manutenção do AVCB/CLCB para a unidade será de inteira responsabilidade do locador; e

b) desejáveis do imóvel: são aqueles baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores ou atendimento aos segurados, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação. Dentre outros requisitos a serem detalhados é desejável que o imóvel possua janelas para

ventilação natural e área de circulação externa; preferencialmente com sistema de climatização adequado e compatível com o uso proposto, além de facilidade de localização aos segurados e facilidade de estacionamento nas proximidades.

#### **4.3. Duração Inicial do Contrato:**

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

#### **4.4. Regime de Execução:**

4.4.1 Prestação de serviços sem investimentos, já que está sendo proposto o modelo de locação tradicional.

### **5. Levantamento de Mercado**

5.1. Inicialmente, destacamos que no município de Machado/MG não existe imóvel próprio do Instituto para atendimento à demanda da APS.

5.2. Conforme consta no Processo 35014.364696/2024-19, na busca de obtenção de imóvel que atenda à demanda foram encaminhados Ofícios à Prefeitura Municipal de Machado (Ofício SEI 27/2025 - 19322158); à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais (Ofício SEI 23/2025 - 19319748); à Delegacia da Receita Federal do Brasil (Ofício SEI 26/2025 - 19319944 e à Secretaria do Patrimônio da União – SPU – vide e-mail com orientação de envio de ofícios ao endereço lá constante (Ofício SEI 143/2025 - 20638419). Em que pese as consultas realizadas, não houve retorno positivo à solicitação.

5.3. Em pesquisa realizada em sites especializados, imobiliárias e agentes do mercado imobiliário local é possível verificar a existência de imóveis comerciais disponíveis para locação, sem contudo serem imóveis adaptados às características das necessidades específicas de uma Agência da Previdência Social.

5.4. Desta forma, com base no levantamento realizado, em momento oportuno, será publicado Edital de Aviso de Procura de Imóvel de forma a dar transparência ao processo e atingir o maior número possível de potenciais locadores.

### **6. Descrição da solução como um todo**

6.1. Deverá ser publicado edital de chamamento público, 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, em dois jornais de grande circulação na localidade, 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.

6.2. A(s) proposta(s) selecionada(s) passará(ão) por um estudo de layout para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

6.3. O estudo de layout subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. Os imóveis de terceiros ofertados ao INSS deverão estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome do interessado que tenha se apresentado ao Chamamento Público, bem como estar regularizado junto aos órgãos públicos municipais e/ou estaduais competentes, além de estarem completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, impostos, taxas e ônus reais, inclusive foro e laudêmio, bem como quanto a ações reais e pessoais reipersecutórias.

6.7. O imóvel deve estar localizado em região central do município, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.

6.8. A estrutura a ser locada deverá ser capaz de comportar as funcionalidades previstas no Programa de Necessidades estabelecido para a APS, cuja viabilidade de implantação será detalhada na proposta de leiaute a depender da área livre e estrutura dos imóveis que venham a ser propostos em locação.

6.9. Os requisitos a serem atendidos pela proposta serão melhor caracterizados no Termo de Referência, sendo considerados aqueles classificados como essenciais e desejáveis descritos no item 4.26 - Descrição dos Requisitos da Contratação).

6.10. Quanto às benfeitorias do imóvel, consideram-se:

- a) necessárias: são as inerentes à conservação do bem ou a evitar que se deteriore, a exemplo de correções estruturais, reparo de infiltrações, conserto do sistema elétrico, etc.;
- b) úteis: são as que aumentam ou facilitam o uso do bem, a exemplo de instalação de divisórias para compartimentação de ambientes, etc.; e
- c) voluptuárias: são as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, a exemplo de instalação de jardins e intervenções de cunho puramente estéticos, etc.;

6.11. As benfeitorias necessárias são de única e exclusiva responsabilidade do locador, sendo vedada a realização de toda e qualquer benfeitoria voluptuária.

6.12. Todas as adaptações necessárias ao prédio quanto às instalações elétricas permanentes (incluindo quadros de disjuntores de distribuição internos), infraestrutura para o sistema de climatização, acessibilidade e de segurança contra incêndios serão de responsabilidade do locador. O INSS providenciará o Projeto Arquitetônico de Layout para subsidiar a execução das adaptações, mas estas serão custeadas e executadas pelo locador.

6.13. Poderá ser negociado que benfeitorias úteis, como a instalação de divisórias e outras adaptações no layout interno para atender às necessidades específicas da agência, sejam realizadas pelo locador. Nesse caso, o valor dessas benfeitorias poderá ser considerado na avaliação do valor locativo do imóvel uma situação paradigma com as benfeitorias úteis, ou o valor poderá ser precificado de forma apartada ao valor de locação, o qual deverá ser amortizado em cronograma financeiro específico ao longo do contrato, devendo-se dispor, neste caso, de cláusula contratual quanto à possibilidade do INSS remover as benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel, sendo que as não passíveis de remoção serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção; conforme condições acordadas entre as partes.

6.14. O INSS poderá realizar no imóvel benfeitorias úteis inerentes a adaptações essenciais à instalação de seus serviços, desde que não comprometam a estabilidade e segurança do imóvel, observando, neste caso:

- a) a prévia e expressa aquiescência do locador, inclusive quanto aos custos;
- b) a expectativa de ocupação superior a 3 (três) anos, exceto em casos excepcionais devidamente justificados, devendo na situação excepcional ser submetido à aprovação da DIROFL;
- c) a previsão da remoção das benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel, sendo que as não passíveis de remoção serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção; e
- d) que as benfeitorias realizadas pelo INSS não serão consideradas para fins de avaliação do valor da locação com concordância expressa do locador.

6.15. Nas hipóteses previstas referentes à benfeitorias úteis acima elencadas, e em conformidade com o previsto na Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, de 9 de agosto de 2024:

- I - é facultado ao INSS desistir justificadamente de qualquer pagamento, indenização ou compensação, bem como do direito de retenção; e
- II - as benfeitorias úteis assim realizadas não serão consideradas para a avaliação do valor da locação.

6.16. Todas as benfeitorias a serem realizadas em imóveis de terceiros deverão ser previamente classificadas quanto à sua natureza (necessárias ou úteis) mediante emissão de parecer para constituir elemento objetivo

justificável e subsidiar as ações administrativas decorrentes da respectiva classificação. É 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.

6.17. O locador permitirá a fixação de objetos e divisórias em pisos e paredes, sem obrigação de ônus futuro ao Instituto para recomposição de peças cerâmicas quando da devolução do imóvel.

6.18. O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espelho 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.

6.19. 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.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Como já mencionado, a área construída desejada encontra-se no intervalo de 136 m<sup>2</sup> a 164 m<sup>2</sup> para permitir a instalação da agência.

7.2. A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades, 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 - Anexo I deste ETP.

7.3. O limite estabelecido em relação a área mínima serve como referência em relação a estimativa de ocupação dos ambientes necessários da Agência em estudo em um imóvel paradigma. Desta forma, imóveis propostos com área menor que a mínima definida poderão ser aceitos, a critério da Administração, desde que a implantação do layout da Agência se mostre tecnicamente viável.

7.5. Imóveis propostos com área maior que a máxima definida poderão ser aceitos, a critério da Administração, desde que tecnicamente seja possível isolar a área excedente, sem comprometer a implantação do layout da Agência. Neste caso, o proponente deverá deixar explícito que o valor de sua proposta se refere ao valor da área máxima prevista pela Administração. Caso não esteja explícito, a Administração irá considerar o valor da proposta de forma proporcional à área máxima prevista e a área ofertada, devendo o proponente convalidar este novo valor, sob pena de desclassificação.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 4.016,36

8.1. De forma a nortear a pretensa contratação quanto ao valor estimado para a locação, foi realizada pesquisa de mercado, conforme consta no Anexo II deste ETP.

8.2. Considerando o valor médio obtido na pesquisa de preços de mercado e considerando a área máxima possível, a estimativa mensal para uma nova contratação é de R\$ 24,49/m<sup>2</sup> x 164 m<sup>2</sup> = R\$ 4.016,36.

8.3. Considerando o valor mensal de locação estimado, o custo anual previsto será de R\$ 48.196,32; e o custo em 60 meses será de R\$ 240.981,60 e deverá a ser reajustado conforme variações de índices e reajuste previstos no contrato a ser celebrado.

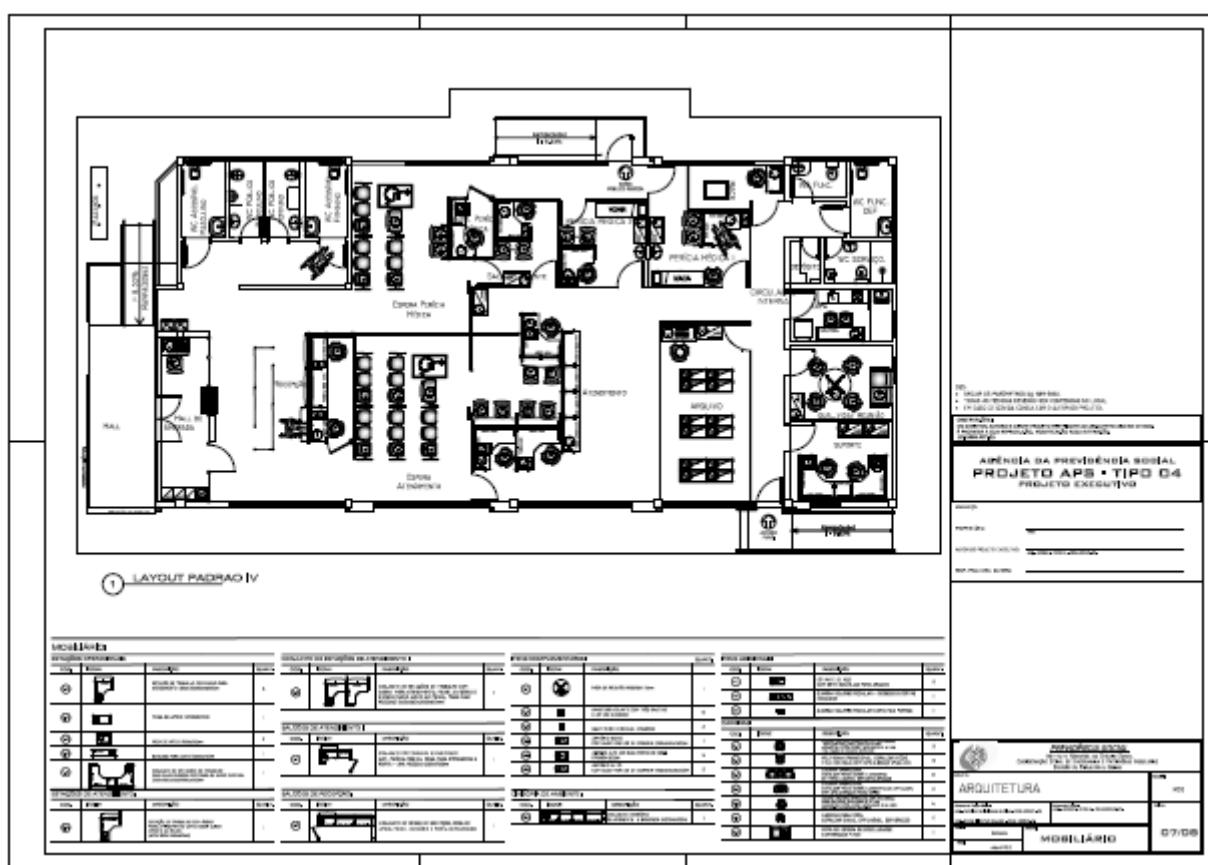
8.4. Por oportuno, observamos que o valor de locação varia conforme a demanda do mercado local ao tipo de imóvel que se pretende locar, sendo fatores de influência a área do imóvel, o padrão de construção e estado de conservação, localização em relação ao polo comercial do município, dentre outras variáveis que só poderão ser mensuradas quando da análise dos imóveis ofertados.

8.5. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido a Laudo de Avaliação. Em seguida, caso haja acordo entre as partes envolvidas no processo, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

8.6. Observamos ainda que, além do custo direto referente à locação do imóvel, a implantação da APS em nova localidade implicará em custos adicionais referentes a benfeitorias úteis, que poderão ser passíveis de negociação com os proprietários dos imóveis, conforme exposto nos itens 6.13. e seguintes - Descrição da solução como um todo.

8.7. Para definição efetiva de tais custos complementares é necessário que se tenha conhecimento acerca do imóvel ofertado para que se possa dispor um layout para a implantação da Agência pretendida.

8.8. Apesar disto, para que os interessados possam ter uma referência da necessidade da implantação do layout de uma Agência da Previdência Social, disponibilizamos em seguida um modelo típico empregado pelo Instituto na implantação de suas agências de menor porte.



8.9. Faz-se uma estimativa de um custo de implantação adicional, referente a benfeitorias úteis, equivalente a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), valor este referente à média dos custos atualizados em intervenções pretéritas para adequação de agências. Observamos, contudo, que este custo é meramente ordem de grandeza, pois o valor real irá variar conforme o imóvel efetivamente ofertado e só poderá ser definido após elaboração do layout de implantação específico.

8.10. Da mesma forma, estima-se um custo adicional de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) referente a desmobilização e restituição do imóvel hoje locado (basicamente pintura geral e limpeza).

8.11. Estimamos um prazo de ao menos 45 dias, após o imóvel entregue para ocupação, para que os serviços referentes à implantação da Agência no novo imóvel possam ser concluídos, tendo em vista ser necessário realizar também a desmobilização do local atualmente ocupado pela APS Machado para transferência do mobiliário e

equipamentos em utilização. Os custos de implantação adicionais referentes a benfeitorias úteis poderão ser passíveis de negociação com os proprietários dos imóveis.

8.12. A contagem do prazo de início da posse do imóvel pelo Instituto e respectiva contagem de tempo de uso para pagamento pela locação se dará após o devido recebimento definitivo do imóvel pelo Instituto.

8.13. O valor efetivo da contratação será obtido por meio de Laudo de Avaliação, levando-se em conta a prospecção do mercado imobiliário local e o atendimento ao Chamamento Público. Por meio desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendam aos requisitos apresentados.

## **9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

9.1. Não aplicável, em razão das características do objeto a ser contratado, por ser item único e indivisível, não há o que se considerar quanto ao parcelamento do objeto.

## **10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

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

10.2. Apesar de independente, após a contratação, é necessário que todo o aparato complementar ao funcionamento da APS esteja disponibilizado (contratos de fornecimento de água e energia elétrica, rede de dados e telefonia, contratos continuados de serviços de limpeza e conservação, vigilância, manutenção predial e de sistema de climatização, dentre outros).

10.3. Atualmente, a Gerência de vinculação da APS Machado, GEX Poços de Caldas, não conta com contrato de manutenção predial em vigência, o que constitui um ponto de atenção, visto que a reinstalação da APS demandará um suporte desse serviço ou uma contratação específica para essa finalidade, o que deverá aumentar significativamente o tempo de disponibilização para a adequação da agência.

10.4. De outra forma, conforme previsto no Item 6 - Descrição da solução como um todo, poderá ser negociada com o proprietário a execução das benfeitorias úteis nas condições já mencionadas e definidas neste documento.

## **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

11.1. 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 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.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS Machado/MG, de acordo com as necessidades do Instituto e com o melhor custo x benefício possível, de forma a:

- a) Garantir de forma contínua e ininterrupta a prestação dos serviços pelo INSS ao cidadão.
- b) Garantir as mínimas condições de alocação das funcionalidades, mobiliário, equipamentos e agentes públicos;
- c) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- d) Obter estrutura adaptada para atendimento aos segurados;

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1. Indicar profissionais capacitados ou promover a capacitação dos profissionais que irão atuar nas fases de planejamento e execução da contratação, garantindo que as equipes envolvidas estejam preparadas para conduzir o processo de forma eficiente.

13.2. Verificar se houve licitação frustrada anteriormente, por limitações de especificações ou quantidades, e considerar essas informações na formulação do novo processo.

13.3. Revisar a existência de Normas e Manuais vigentes e assegurar que as especificações da contratação estejam de acordo com as versões atualizadas desses documentos.

13.4. Verificar, antes da publicação do Edital, junto à área demandante, se o quantitativo (área) e a caracterização do objeto da contratação apresentados durante o planejamento mantêm-se compatíveis com os objetivos institucionais previstos. Dar ciência e solicitar concordância formal da área demandante.

13.5. Solicitar o ateste orçamentário conforme a estimativa contida no presente estudo, para assegurar a disponibilidade de recursos e a viabilidade financeira da contratação.

13.6. Após a elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP), que servirá como base para todo o processo, identificando as necessidades e a solução ideal para o problema e Mapa de Riscos, que identificará os principais riscos associados à contratação, bem como as estratégias para mitigá-los, deverá ser elaborado o Termo de Referência (TR), que conterá a descrição detalhada do objeto, os requisitos da contratação, os critérios de seleção do fornecedor e as condições de execução e gestão do contrato.

13.7. Realizar e publicar Edital de Chamamento Público de procura de imóvel, conforme normas vigentes.

13.8. Realizar um estudo de leiaute para verificar a adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no Edital de Chamamento Público de procura de imóvel, garantindo que o imóvel esteja em condições físicas adequadas para o uso previsto durante a vigência do contrato.

13.9. Classificar previamente todas as benfeitorias a serem realizadas no imóvel quanto à sua natureza (necessárias, úteis ou voluptuárias), mediante emissão de parecer técnico. Essa classificação subsidiará as ações administrativas decorrentes.

13.10. Realizar uma vistoria minuciosa do imóvel antes da ocupação e do recebimento das chaves para verificar sua conformidade com as condições estabelecidas no contrato. Documentar a vistoria com um Termo de Vistoria Inicial e Relatório Fotográfico, assinados pelo INSS e pelo locador.

13.11. Obter as autorizações superiores necessárias para a celebração do contrato, conforme as exigências dos normativos vigentes, antes da formalização do contrato de locação.

13.12. Realizar consulta ao Sistema de Cadastro de Fornecedores (SICAF) e ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN), além de verificar o Cadastro de Condenações por Ato de Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para certificar que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação necessários.

13.13. Publicar o extrato do contrato de locação no Portal Nacional de Contratações Pùblicas (PNCP) e em Boletim de Serviço Eletrônico (BSE) dentro do prazo estabelecido. Cadastrar o contrato e seus termos aditivos nos sistemas corporativos do INSS e do Governo Federal, e encaminhar o processo para registro contábil.

13.1. Verificar a previsão de índice de reajustamento contratual compatível com o mercado e diretrizes deste tipo de contratação.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

Do ponto de vista de possíveis impactos ambientais, para o caso de imóveis já aptos para a ocupação, é importante observar a geração de resíduos para descarte quando do transporte de materiais, mobiliários e equipamentos.

Para o caso de imóveis a serem adaptados, é importante que o proponente faça uso de materiais de construção que atendam às normas ambientais vigentes, inclusive quanto a remoção e descarte de entulhos.

Por fim, quando da análise das propostas, é importante verificar eventuais riscos decorrentes de fatores ambientais, como alagamentos e desmoronamentos aos quais os imóveis propostos possam estar expostos.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação proposta está em conformidade com as normas legais vigentes e com os objetivos institucionais do INSS, sendo fundamentada em uma análise detalhada das necessidades da APS e das opções disponíveis no mercado.

No presente estudo, foram avaliados os custos direta e indiretamente envolvidos na pretensa locação, os riscos existentes no processo, e foram listadas as características desejáveis para o imóvel a ser buscado.

A estimativa de custos está alinhada com os valores praticados no mercado local, garantindo a obtenção de um imóvel que ofereça a melhor relação custo-benefício.

De todo o exposto, conclui-se como viável a procura de imóvel, devendo todo o processo ser instruído de forma transparente para garantir ampla divulgação do edital e, consequentemente, a localização da proposta mais vantajosa para a Administração.

## 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](#).

Despacho: PORTARIA COFL - SRSE-II/INSS Nº 121/2024, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2024

**JOSE ANTONIO ZANARDO**

Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil



Assinou eletronicamente em 25/06/2025 às 10:33:45.

Despacho: PORTARIA COFL - SRSE-II/INSS Nº 121/2024, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2024

**LEONARDO DA COSTA PARREIRA**

Analista do Seguro Social



*Assinou eletronicamente em 25/06/2025 às 17:07:40.*

Despacho: PORTARIA COFL - SRSE-II/INSS Nº 121/2024, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2024

**SUERLEY KELMA FERREIRA CORTEZAO**

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil



*Assinou eletronicamente em 25/06/2025 às 10:34:19.*

## **Lista de Anexos**

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Parâmetros de Ocupação\_Machado.pdf (77.69 KB)
- Anexo II - Pesquisa de Mercado.pdf (785.0 KB)

# Parâmetros de Ocupação - Locação

PROCESSO Nº:

 35014.364696/2024-19  
 APS MACHADO/MG

Versão 1.4.2 DIPRO/CENG/CGEPI – 01/07/2024

Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional - Decreto nº 10.193/2019

**Instrução de preenchimento:** Essa planilha deverá ser preenchida por engenheiro ou arquiteto em consonância com as disposições contidas no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional - Decreto nº 10.193/2019 visando auxiliar no estabelecimento dos parâmetros de ocupação e programa de necessidades pretendidos para imóveis locados. Para utilização da planilha deverão ser selecionadas ou preenchidas somente as células que estão em fundo azul

TIPO	DATA
NOVA	30/1/2025

**POPULAÇÃO PRINCIPAL**  
 6

**ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA**  
 (m<sup>2</sup>)  
 113,14

**ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA**  
 (m<sup>2</sup>)  
 84,86

**ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL**  
 (m<sup>2</sup>)  
 164,22

**ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA + ÁREA ESPECÍFICA TOTAL**  
 (m<sup>2</sup>)  
 135,94

**ÁREA COMPUTÁVEL CONSIDERADA (A)**  
 (m<sup>2</sup>)  
 72,00

**ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (A)**  
 12,00

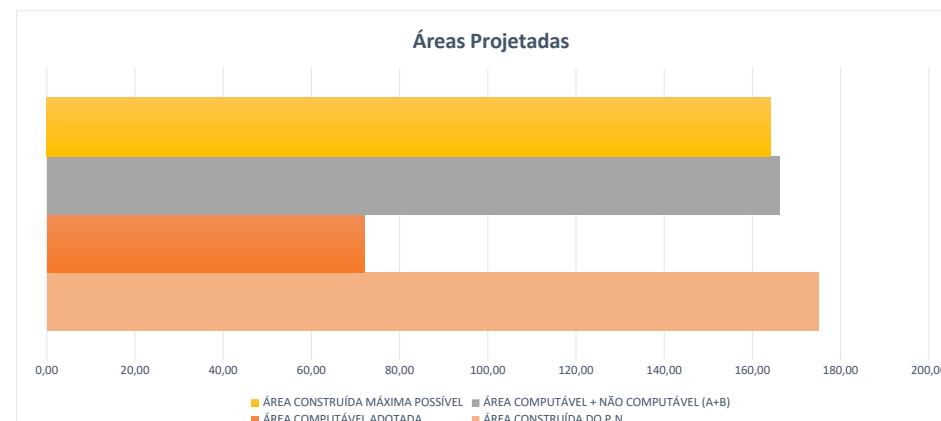
**ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL - EXC. ESTACIONAMENTO (B)**  
 (m<sup>2</sup>)  
 94,08

**ÁREA COMPUTÁVEL + NÃO COMPUTÁVEL (A+B)**  
 (m<sup>2</sup>)  
 166,08

**ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (A+B)**  
 27,68

**ÁREA ESPECÍFICA TOTAL (C)**  
 (m<sup>2</sup>)  
 51,08

**ÁREA CONSTRUÍDA DO PROGRAMA DE NECESSIDADES**  
 (m<sup>2</sup>)  
 175,00



## 1. DIMENSIONAMENTO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

Tipo	Quantidade	Índice	Total
Posto de Trabalho Integral (6h)	4	1	4
Posto de Trabalho Reduzido (<6h ou teletrabalho)	3	0,5	1,5
<b>População Principal</b>	<b>6</b>		

## 2. ÁREA COMPUTÁVEL

Tipo	Fator	Área/pessoa (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )
Área de Escritório	Máxima	9	54
Área de Apoio	Máxima	3	18
Área Computável Máxima	Máxima	12	<b>72</b>
Área Computável Mínima	Mínima	9	<b>54</b>
<b>Área Computável Considerada (m<sup>2</sup>)</b>		<b>72,00</b>	

## 3. DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

Tipo	Área (m <sup>2</sup> )
Área Construída Máxima	113,14
Área Construída Máxima (prorrogação de locação +30%)	147,09
Área Construída Mínima	84,86
Área Útil Bruta	102,86
Área Técnica Bruta	30,86
Área Computável Bruta	72,00

## 4. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (ESPECÍFICAS PARAMETRIZADA)

Descrição	Tipo	Fator de Ponderação	Área Unitária (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )
Atendimento administrativo	Área de Espera	Média de atendimentos diários	15	0,38
				5,625
Serviço Social	Área de Espera	Média de atendimentos diários	5	0,38
				1,875
Acompanhantes (50% atendimentos)	Área de Espera	Média de atendimentos diários	10	0,38
				3,75
				0
				0
				0
				0
				0
				0

Área Específica Pré-determinada Não Computável  
Total (m<sup>2</sup>)

**11,25**

## 5. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (GARAGEM OU ESTACIONAMENTO)

Descrição	Quantidade de Vagas	Área (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )
		15,00	0
		15,00	0
<b>Área Garagem / Estacionamento (m<sup>2</sup>)</b>			<b>0,00</b>

## 6. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (OUTRAS ÁREAS ESPECÍFICAS)

Descrição	Quantidade	Tipo	Área (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )
Divisor de fluxo e portal detetor de meta	1		16,13	16,13
Sanitários públicos	1		10,00	10
Espera da Recepção	15		0,38	5,7
Área de bebedouro	1		2,00	2
Arquivo	1		6,00	6
				0
				0
				0
				0
				0

### Área Específica Não Computável Total (m<sup>2</sup>)

39.83

## 7. ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (TÉCNICAS)

### Área Técnica Não Computável Total (m<sup>2</sup>)

43.00

## 8. PROGRAMA DE NECESSIDADES DE ÁREA CONSTRUÍDA (P.N.A.C)

#### Área Total Dimensionada pelo P.N.A.C. (m<sup>2</sup>)

175.00

## 9. PROGRAMA DE NECESSIDADES EXCETUANDO ÁREA CONSTRUÍDA (P.N.E.A.C)

# PESQUISA DE PREÇOS – MACHADO/MG

24/01/2025

## DADO 1



Ponto para alugar, 51 m<sup>2</sup> por R\$ 2.000,00/mês - Centro - Machado/MG

R\$ 2.000/mês



Home > Imóveis > Para alugar > Ponto > Machado > Centro > Ponto para alugar, 51 m<sup>2</sup> por R\$ 2.000,00/mês - Centro - Machado/MG

PT0472-HAMU



### Sobre ponto com 51 m<sup>2</sup> para alugar em Machado - MG

51 m<sup>2</sup> Área útil 51 m<sup>2</sup> Área total 1 Banheiro

Aluguel

R\$ 2.000/mês

Quero mais informações

A famosa Avenida Santa Cruz está localizada no coração de Machado e é um dos lugares mais procurados quando se fala em ponto comercial em local estratégico. Esse aqui não vai ficar disponível por muito tempo, venha fazer uma visita!

Ponto composto por:

- > 01 sala grande (51 mts<sup>2</sup>)
- > Banheiro

Benfeitorias e qualidades:

- .Sala principal dividida em ambientes
- .Local com grande fluxo de pessoas
- .02 portas frontais

Localizado à Avenida Santa Cruz, 205 - Comércio

Valor com antecipação de 5 dias: R\$2.000,00

Valor da locação: R\$2.222,23

Para mais informações, entre em contato com a gente:  
(35)3295-2799 ou através do WhatsApp (35) 99702-8861

As melhores opções para venda e locação estão aqui, venha para a Hamilton Imóveis!

### Características

Piso cerâmico

## DADO 2



Ponto, 120 m<sup>2</sup>, aluguel por R\$ 2.980/mês- Coronel José Paulino Da Costa - Centro - Machado/MG

R\$ 2.980/mês



Home > Imóveis > Para alugar > Ponto > Machado > Centro > Ponto de 120 m<sup>2</sup> na Coronel José Paulino Da Costa - Centro - Machado - MG, aluguel por R\$ 2.980/mês

PT0301-HAMU



Ponto de 120 m<sup>2</sup> na Coronel José Paulino Da Costa - Centro

Fotos

Mapa

### Sobre ponto com 120 m<sup>2</sup> para alugar em Machado - MG

120 m<sup>2</sup>  
Área útil 120 m<sup>2</sup>  
Área total 1 Banheiro

Aluguel

R\$ 2.980/mês

Quero mais informações

A localização desse imóvel com toda certeza vai te chamar a atenção, mas não é seu único ponto forte: ele também possui um excelente tamanho e diversas possibilidades, vem ver!

Ponto comercial composto por:

- > Salão amplo;
- > Banheiro

Benefícios e qualidades:

- .Área de 120 m<sup>2</sup>;
- .Piso de cerâmica;
- .Teto rebaixado de gesso;
- .Fachada com porta de vidro e grade para reforçar segurança.

Localizado à Rua Coronel José Paulino, 237 - a 50 metros da Praça Antônio Carlos.

Valor com antecipação de 5 dias : R\$2.980,00

Valor do aluguel : R\$3.311,12

Para mais informações, entre em contato com a gente:

(35)3295-2799 ou através do WhatsApp (35) 99702-8861

As melhores opções para venda e locação estão aqui, venha para a Hamilton Imóveis!

### Características

Piso cerâmico

## DADO 3

Kenlo

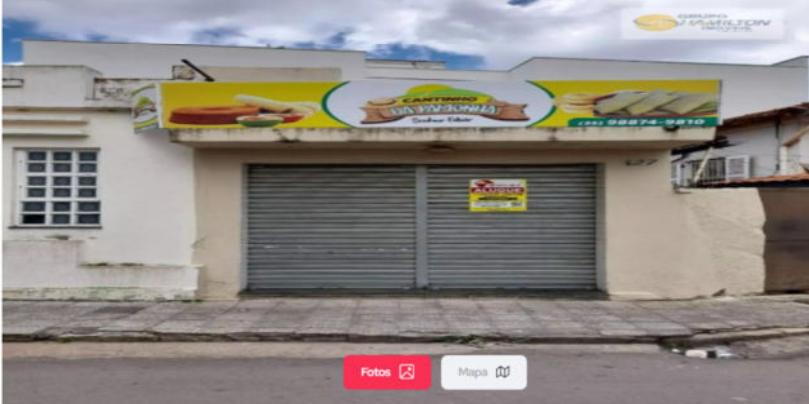
Alugar Comprar Sobre a Kenlo Blog

Ponto para alugar, 40 m<sup>2</sup> por R\$ 850,00/mês - Centro - Machado/MG

R\$ 850/mês  

Home > Imóveis > Para alugar > Ponto > Machado > Centro > Ponto para alugar, 40 m<sup>2</sup> por R\$ 850,00/mês - Centro - Machado/MG

PT0313-HAMU



[Fotos](#)  [Mapa](#) 

Sobre ponto com 40 m<sup>2</sup> para alugar em Machado - MG

Aluguel R\$ 850/mês

Agendar visita

40 m<sup>2</sup> Área útil 40 m<sup>2</sup> Área total

Ponto comercial composto por:

- > Sala pequena;
- > Banheiro;
- > Cerca de 40 m<sup>2</sup>.

Benefícios e qualidades:

- . Excelente localização;

Valor com antecipação de 5 dias: R\$850,00

Valor da locação: R\$944,45

Localizado à Rua Irmão Arnaldo Isidoro, 127 - A

Para mais informações, entre em contato com a gente:

(35)3295-2799 ou através do WhatsApp (35) 99702-8861

## DADO 4



Ponto para alugar, 350 m<sup>2</sup> por R\$ 7.000,00/mês - Centro - Machado/MG

PT0375-HAMU



Fotos

Mapa

**R\$ 7.000/mês**

350 m<sup>2</sup> 5 Banheiros



Aluguel

**R\$ 7.000/mês**

Quero mais informações

### Sobre ponto com 350 m<sup>2</sup> para alugar em Machado - MG

350 m<sup>2</sup> Área útil 350 m<sup>2</sup> Área total 5 Banheiros

Galpão comercial com muito espaço e comodidade, além da facilidade de acesso!

Composto por:

- > 01 cômodo amplo com cerca de 300 m<sup>2</sup>
- > Rampa para carga e descarga;
- > Cozinha;
- > Escritório;
- > 05 banheiros;
- > Lavanderia;

Benfeitorias e qualidades:

- .Ótimo acabamento;
- .Facilidade de acesso;
- .Recém construído;
- .Possibilidade de divisão.

Localizado à Rua VX de Novembro, 174.

Valor com antecipação de 5 dias: R\$ 7.000,00

Valor da locação: R\$ 7.777,77

Para mais informações, entre em contato com a gente:

(35) 3295-2799 ou através do WhatsApp (35) 99702-8861

As melhores opções para venda e locação estão aqui, venha para a Hamilton Imóveis!

### Características

Armário escritório

Cozinha

Mezanino

Piso de granito

## DADO 5 – ÁREA 52,20 m<sup>2</sup>

GRUPO HAMILTON IMÓVEIS

Ponto para alugar, 1m<sup>2</sup> por R\$ 800,00/mês - Centro - Machado/MG

Home > Imóveis > Para alugar > Ponto > Machado > Centro > Ponto para alugar, 1m<sup>2</sup> por R\$ 800,00/mês - Centro - Machado/MG

R\$ 800/mês

PT0260-HAMU



[Ver mais fotos](#)

Fotos  Mapa 

Sobre ponto com 1m<sup>2</sup> para alugar em Machado - MG

1m<sup>2</sup> Área útil 1m<sup>2</sup> Área total 1Banheiro

Aluguel R\$ 800/mês

[Quero mais informações](#)

WhatsApp icon

## DADO 6 - ÁREA 60,00 m<sup>2</sup>

GRUPO HAMILTON IMÓVEIS

Loja para alugar, 1m<sup>2</sup> por R\$ 1.700,00/mês - Centro - Machado/MG

Home > Imóveis > Para alugar > Loja > Machado > Centro > Loja para alugar, 1m<sup>2</sup> por R\$ 1.700,00/mês - Centro - Machado/MG

R\$ 1.700/mês

LO0051-HAMU



[Ver mais fotos](#)

Sobre loja com 1m<sup>2</sup> para alugar em Machado - MG

1m<sup>2</sup> Área útil 1m<sup>2</sup> Área total 1Banheiro

Aluguel R\$ 1.700/mês

[Quero mais informações](#)

WhatsApp icon

## MACHADO

### AMOSTRAS INICIAIS

INFORMANTE	ENDEREÇO DO IMÓVEL	CENTRO DA CIDADE?	ÁREA DO IMÓVEL M2	VALOR DA LOCAÇÃO	CUSTO/M2
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Santa Cruz, 205 - Comércio	SIM	51,00	R\$ 2.000,00	R\$ 39,22
Grupo Hamilton Imóveis	Rua Coronel José Paulino, 237	SIM	120,00	R\$ 2.980,00	R\$ 24,83
Kenlo	Rua Irmão Arnaldo Isidoro, 127 - A	SIM	40,00	R\$ 850,00	R\$ 21,25
Grupo Hamilton Imóveis	Rua XV de Novembro, 174	SIM	297,50	R\$ 7.000,00	R\$ 23,53
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Doutor Athayde Pereira de Souza, 551	SIM	52,20	R\$ 800,00	R\$ 15,33
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Artur Bernardes, 184	SIM	60,00	R\$ 1.700,00	R\$ 28,33
					R\$ 25,42

### DESVIO PADRÃO

INFORMANTE	ENDEREÇO DO IMÓVEL	CENTRO DA CIDADE?	ÁREA DO IMÓVEL M2	VALOR DA LOCAÇÃO	CUSTO/M2
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Santa Cruz, 205 - Comércio	SIM	51,00	R\$ 2.000,00	R\$ 39,22
Grupo Hamilton Imóveis	Rua Coronel José Paulino, 237	SIM	120,00	R\$ 2.980,00	R\$ 24,83
Kenlo	Rua Irmão Arnaldo Isidoro, 127 - A	SIM	40,00	R\$ 850,00	R\$ 21,25
Grupo Hamilton Imóveis	Rua XV de Novembro, 174	SIM	297,50	R\$ 7.000,00	R\$ 23,53
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Doutor Athayde Pereira de Souza, 551	SIM	52,20	R\$ 800,00	R\$ 15,33
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Artur Bernardes, 184	SIM	60,00	R\$ 1.700,00	R\$ 28,33

Média  
Desvio padrão

R\$ 25,42  
R\$ 7,33

Valor média + desvio padrão	R\$ 32,75
Valor média - desvio padrão	R\$ 18,09

R\$ 32,75  
R\$ 18,09

### TRATAMENTO ESTATÍSTICO

INFORMANTE	ENDEREÇO DO IMÓVEL	CENTRO DA CIDADE?	ÁREA DO IMÓVEL M2	VALOR DA LOCAÇÃO	CUSTO/M2
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Santa Cruz, 205 - Comércio	SIM	51,00	R\$ 2.000,00	R\$ 39,22
Grupo Hamilton Imóveis	Rua Coronel José Paulino, 237	SIM	120,00	R\$ 2.980,00	R\$ 24,83
Kenlo	Rua Irmão Arnaldo Isidoro, 127 - A	SIM	40,00	R\$ 850,00	R\$ 21,25
Grupo Hamilton Imóveis	Rua XV de Novembro, 174	SIM	297,50	R\$ 7.000,00	R\$ 23,53
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Doutor Athayde Pereira de Souza, 551	SIM	52,20	R\$ 800,00	R\$ 15,33
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Artur Bernardes, 184	SIM	60,00	R\$ 1.700,00	R\$ 28,33

### VALORES CORRIGIDOS A PARTIR DO DESVIO PADRÃO

INFORMANTE	ENDEREÇO DO IMÓVEL	CENTRO DA CIDADE?	ÁREA DO IMÓVEL M2	VALOR DA LOCAÇÃO	CUSTO/M2
Grupo Hamilton Imóveis	Rua Coronel José Paulino, 237	SIM	120,00	R\$ 2.980,00	R\$ 24,83
Kenlo	Rua Irmão Arnaldo Isidoro, 127 - A	SIM	40,00	R\$ 850,00	R\$ 21,25
Grupo Hamilton Imóveis	Rua XV de Novembro, 174	SIM	297,50	R\$ 7.000,00	R\$ 23,53
Grupo Hamilton Imóveis	Avenida Artur Bernardes, 184	SIM	60,00	R\$ 1.700,00	R\$ 28,33

MÉDIA SANEADA

R\$ 24,49