



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. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Agência da Previdência Social em Santana do Livramento/RS está instalada em imóvel próprio do INSS, constituído por um terreno onde se encontra edificado um prédio de 2.167,44 m². Durante seus longos anos de uso nunca passou por uma reforma geral, apenas o andar térreo passou pela reforma do PMA - Programa de Melhoria do Atendimento na década de 2000, algumas adaptações são feitas pelas empresas de manutenção predial ao longo dos anos.

Conforme **OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 3/2023/DENGP/COFL/SRSUL-INSS (17233759)** o prédio da APS Santana do Livramento 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 05** (índice de Classificação Geral). O ICG entre **4-6** retrata a situação em que entende-se que o estado geral é satisfatório, necessitando de intervenções a médio e curto prazo.

Considerando 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 atualmente ocupado se encontra superdimensionado.

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, 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.

Outra solução possível seria a permuta de imóvel por imóvel, contudo o fator mercado imobiliário deve ser considerado no caso concreto. Estamos falando de um imóvel instalado em município de pequeno porte, com poucas ofertas de imóveis e com baixo potencial de atratividade, o que faz com que a opção de permuta não seja viável.

Os imóveis do grupo 01, conforme descrito no ofício supracitado, ficam **impossibilitados de serem objeto de permuta e reforma geral**, por **inviabilidade técnica** devido à **ocupação de terceiros**. O imóvel do INSS em Santana do Livramento na Rua Silveira Martins, 464, Centro, possui área ocupada pela prefeitura municipal, a regularização da situação estava sendo tratada através do processo nº [35298.000172/2005-92](#). Segundo documentos constantes nos autos do referido processo, a unidade de saúde da prefeitura ocupa uma área de aproximadamente 700,00 m² (conforme Termo de Vistoria e Laudo de Avaliação, páginas 4 a 12 do documento nº [3113118](#)), o que corresponde a 32,30% da área total do imóvel, que é de 2.167,44 m².

Existe ainda, a Ação Civil Pública nº 5003488-57.2014.4.04.7106 instaurada para apurar à implantação/atualização de Plano de Prevenção e Combate a Incêndios nas unidades do INSS nos

municípios de Dom Pedrito/RS, Rosário do Sul/RS, Santana do Livramento/RS e São Gabriel/RS. Conforme já apontado nos autos, existe a inviabilidade técnica de cumprimento da ação, tendo sido proposto pelo INSS, como solução, a locação de imóvel de terceiro para reinstalação da agência, o que foi acatado pelo Ministério Público Federal. Contudo, a ação civil pública continua em tramitação. Ressaltamos que a sentença prevê a aplicação de multa diária de R\$ 100,00 em caso de não cumprimento.

Vale destacar que os trâmites para locação de imóvel com vistas à reinstalar da **APS Santana do Livramento**, teve seu início em 2022, através do processo nº [35014.219444/2021-85](#), foi publicado Aviso de Procura. O aviso chegou a ser publicado por 3 vezes, sendo que na última publicação (17/09/2023). Nesta circunstância, foram recebidas duas propostas de interesse. A Equipe da Engenharia não conseguiu vistoriar os imóveis em tempo hábil, pois todo o processo foi fundamentado na Lei 8.666/93, cuja vigência foi extinta em 31/12/2023. Nesse sentido, como não foi possível, infelizmente, vistoriar e avaliar o imóvel até a data da extinção da referida Lei, não havia como prosseguir com o processo, sendo necessário adequar os autos à Nova Lei de Licitações 14.133/2021.

Com a mudança para a nova lei de licitações e contratos, foi necessário abrir novo processo para tratar da locação, atendendo assim ao disposto na legislação vigente.

Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Santana do Livramento/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.

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

O INSS não possui outro imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Santana do Livramento/RS. Não foram ofertados imóveis em cessão, doação ou compartilhamento por parte da União, Estado ou Município, conforme consultas constante nos autos ([16828385](#), [16828975](#), [16829229](#) e [16852109](#)). 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.

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

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, pela Instrução Normativa SEGES nº 58, DE 08 DE AGOSTO DE 2022, pela Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024 e pelas disposições fixadas no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel e demais normativos pertinentes.

2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

A pretensa contratação foi incluída no Plano de Contratação Anual - PCA, através do Documento de Formalização da Demanda - DFD nº 18/2024 ([15726363](#)).

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 Locação:**

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 superintendência. 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.

3.3. **Requisitos do imóvel pretendido:**

Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capaz de caracterizar a necessidade da APS, especialmente quanto à metragem construída, a critérios de acessibilidade arquitetônica e localização geográfica, além de especificações de engenharia (climatização, circuitos elétricos, rede lógica, etc), sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico. Com isso, espera-se recebimento de maior número de propostas, de modo que seja possível localizar proposta mais vantajosa à Administração.

O imóvel deve apresentar acessibilidade arquitetônica completa, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.

O imóvel deve ainda atender os seguintes requisitos mínimos: instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade, instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente, cabeamento estruturado, climatização adequada e compatível com o uso proposto, completa adequação às normas vigentes de acessibilidade e de segurança contra incêndio, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, se necessário; Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros. A responsabilidade pela obtenção/manutenção do AVCB/CLCB para a unidade será de inteira responsabilidade do locador.

Todas as adaptações necessárias ao prédio quanto às instalações elétricas, lógicas, de climatização, acessibilidade e de segurança contra incêndios serão de responsabilidade do locador. O INSS providenciará as peças técnicas para execução das adaptações, mas estas serão custeadas e executadas pelo locador.

3.4. **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, na forma da lei, mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

3.5. 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 **387,00 m² a 443,50 m²** conforme disposto no despacho ENG-PRO - SRSUL ([16712714](#)) e Planilha de Parâmetros de Ocupação ([16712675](#)).

A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades ([16191080](#) e [16669651](#)) 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 INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espacão físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando-se propostas que contemplem a realização de todas as adaptações essenciais à imediata ocupação e funcionamento da unidade do INSS inclusive compartimentação do espaço para implantação de salas administrativas e salas de perícia, com instalação de divisórias, forros, lavatórios, adequação de iluminação ao layout proposto pelo INSS, construção/adaptação de sanitários em número suficiente para uso de servidores e público externo, e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local por engenheiro do INSS.

O(s) imóvel(is) de terceiro, objeto de locação, será(ão) considerado(s) inadequado(s) quando sua Área Construída total superar a Área Construída máxima calculada, **salvo se** a locação se justificar financeiramente, diante da redução de despesas relativas ao imóvel ocupado atualmente. Para comprovação, se houver proposta com área superior ao estipulado, a equipe de engenharia deverá realizar análise da planta do imóvel apresentado à locação e um estudo técnico, incluindo o levantamento dos custos, para manter o referido imóvel, comprovando ou não a viabilidade da locação.

O(s) imóvel(is) de terceiro, objeto de locação, será(ão) considerado(s) inadequado(s) quando sua Área Construída total for inferior a Área Construída mínima calculada, **salvo se** restar comprovado pela equipe de engenharia, através de estudo de layout, que o imóvel apresentado à locação atende ao programa de necessidades da unidade.

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). Corrigindo para valores atuais utilizando o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção) chegamos ao valor de R\$ 2.818.684,71 (dois milhões, oitocentos e dezoito mil seiscentos e oitenta e quatro reais e setenta e um centavos) para construir um imóvel com área de 334,00 m², que daria R\$ 8.439,18/m².

Calculadora INCC

Calcule a correção do INCC-M por período

[Calculadora INCC 07/2024 - Atualizada](#)

Valor corrigido

R\$ 2.818.684,71

Variação no período: 61,68%

Detalhes do cálculo	
Valor	R\$ 1.743.410,33
Data inicial	03/2017
Data final	07/2024
Variação	61,68%
Valor corrigido	R\$ 2.818.684,71

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

Conforme cálculo de área, a APS Santana do Livramento encontra-se no intervalo de **387,00 m² a 443,50 m²**. Adotando a área máxima calculada (pior cenário) e multiplicando pelo valor do metro quadrado de construção de R\$ 8.439,18/m², chegamos ao valor de **R\$ 3.742.776,33** (três milhões, setecentos e quarenta e dois mil setecentos e setenta e seis reais e trinta e três centavos) para a construção de uma APS com 443,50 m².

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.

De posse dos dados coletados, desenvolvemos a Planilha Pesquisa de Mercado ([17259201](#)), onde foi realizada média ponderada de acordo com a pesquisa de imóveis disponíveis para locação no município de Santana do Livramento, tendo como resultado a estimativa do valor médio do metro quadrado para locação.

Conforme a pesquisa, o metro quadrado estimado é de R\$ 50,38/m², contudo, as amostras coletadas não contém todas as características físicas necessárias para a instalação de um agência da previdência social, são imóveis que necessitam de melhorias nas instalações elétricas/lógicas/acessibilidade entre outras. Considerando que o imóvel a ser locado deve contemplar tais características, entendemos ser necessário aplicar um fator de acréscimo de 20% ao valor do metro quadrado da pesquisa, passando o valor locativo mensal a ser de R\$ 60,46/m². Diante dos apontamentos é possível estimar o valor locatício para o imóvel a ser buscado, utilizando a área construída máxima de 443,50 m² (cenário mais desfavorável), resultando no valor locatício médio de R\$ 26.814,01 (vinte e seis mil oitocentos e quatorze reais e um centavo). Cabe destacar que os valores apresentados são estimativos.

O valor locatício mensal será definido através de laudo de avaliação a ser elaborado por engenheiro do INSS ou empresa contratada.

As benfeitorias realizadas no imóvel para concretização da locação serão consideradas no Laudo de Avaliação do Imóvel para definição do valor de locação a ser praticado.

O INSS não procederá em nenhuma hipótese à indenização sobre as eventuais benfeitorias realizadas pelo proprietário, tendo em vista sua incorporação ao imóvel e a sua consideração para fins do pagamento do valor locativo.

deverá ser vedada a previsão de indenização de benfeitorias, quando estas estiverem relacionadas com a estrutura integral do imóvel ao uso que se destina, tais como: adequações de acessibilidade, adequação de prevenção e combate a incêndio e pânico, pinturas e outras intervenções relacionadas à habitabilidade da edificação. As benfeitorias necessárias são de única e exclusiva responsabilidade do locador.

5.3. Análise da Solução

Para fins de comparação entre a solução construção e locação, se dividirmos o valor da construção (R\$ 3.742.776,33), somente o custo da obra, sem o valor relativo ao terreno) pelo valor estimado da locação (R\$ 26.814,01), teríamos o equivalente a **139 meses (11,58 anos) de locação**, isso sem considerar o valor do terreno.

Desta feita, no caso da APS Santana do Livramento 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 outro imóvel no município ou terreno para construção de uma unidade, e a construção não seria uma opção vantajosa para a administração.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da futura locação foi estimado a partir da multiplicação do valor médio de locação estimado do metro quadrado no município de Santana do Livramento (R\$ 60,46/m²) pela área construída máxima de 443,50 m² (cenário mais desfavorável), obtendo-se o valor de R\$ 26.814,01 (vinte e seis mil oitocentos e quatorze reais e um centavo), como valor mensal estimado para a locação. Ficando o valor anual em R\$ 321.768,12 (trezentos e vinte e um mil setecentos e sessenta e oito reais e doze centavos).

Não existem custos com a devolução de imóvel, pois o prédio ocupado atualmente é de propriedade do INSS, devendo ser analisado pela área de patrimônio imobiliário a destinação do mesmo.

Para o transporte do mobiliário e equipamentos (mudança), estima-se que três caminhões de 6x3x2 (108 m³) 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 m³, sendo R\$ 71,73/m³ (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\$ 7.746,84 (sete mil setecentos e quarenta e seis reais e oitenta e quatro 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:

TABELA 1 - PROJEÇÃO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO ANUAL - APS SANTANA DO LIVRAMENTO/RS

ITEM	DESCRÍÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA COMUM	DESPESA MÉDIA MENSAL (R\$)*	Tendência	DESPESA MÉDIA MENSAL NOVA UNIDADE (R\$)
	Metragem atualmente ocupada			1.467,44 m ² (só a APS)
	Nova metragem máxima			443,50 m ² (redução de 70%)
1	Água e Esgoto	697,20	Redução	210,71
2	Energia Elétrica	5.092,04	Redução **	1.041,93
3	Manutenção Predial	2.634,82	Redução ***	871,25
4	Limpeza e Conservação	12.964,09	Redução Proporcional	9.723,07
5	Manutenção de Ar Condicionado	2.008,46	Redução Proporcional	1.506,35

6	Vigilância Ostensiva	11.985,36	Manutenção	11.985,36
	Vigilância Eletrônica	115,14	Manutenção	115,14
7	Locação	0,00	Novo custo	26.814,01
	TOTAL	R\$ 38.497,11		R\$ 52.267,82

* Média dos meses de 2024.

** Haverá redução pois os valores atuais são de todo o prédio, inclusive da área que era ocupada pela Prefeitura.

*** Valor referente somente a manutenção preventiva, estimando que o novo prédio será mais novo e sem a necessidade de manutenções corretivas significativas.

Redução Proporcional não está diretamente relacionada a área, mas ao número de ocupantes ou de aparelhos utilizados. Aplicamos uma redução de 25% nesses custos.

Na presente análise a metragem construída a ser buscada encontra-se no intervalo de **387,00 m² a 443,50 m²**, 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 às normativas vigentes, estimamos que a manutenção predial, a manutenção de ar condicionado, a limpeza e conservação, energia elétrica e água tendem a apresentar uma redução, foi considerado apenas o valor mínimo pago com as manutenções preventivas. Os demais custos tendem a se manter, pois o número de usuários será o mesmo.

Estima-se que o custo médio mensal de manutenção da **nova APS Santana do Livramento** seja de R\$ 52.267,82, **um aumento de 35,77%** em relação ao imóvel atualmente ocupado. Isso significa que embora tenhamos redução nos custos de manutenção da unidade, a despesa com o aluguel causará um aumento nos custos de manutenção da unidade. Vale ressaltar que a projeção de custos é embasada no pior cenário (área máxima estabelecida, 443,50m²), que no caso concreto o prédio a ser locado poderá ter área inferior, o que impactará de maneira significativa na projeção de custos.

Em que pese a projeção nos mostre um aumento nos custos de operação da unidade, ainda seria vantajoso quando comparamos com os custos de uma reforma da unidade, ainda que a reforma não seja a alternativa viável por haver a ocupação de terceiros.

Para ilustrar, apresentamos uma estimativa de custo para reforma, lembramos que uma estimativa de custos nada mais é que uma avaliação prévia (normalmente chamada de avaliação expedita) feita com o objetivo de trazer uma noção sobre a ordem de grandeza de uma determinada obra que se pretende executar:

1. O “custo por metro quadrado” pode ser obtido através do uso do custo unitário básico – CUB para estimar um orçamento parametrizando custos de obras semelhantes pela área que elas ocupam tendo como base a Norma Brasileira ABNT NBR 12721:2006.
2. Oficialmente, o CUB é um número calculado e publicado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Estaduais (Sinduscon), que serve de referência de preços de obras naquela região, em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei nº 4.591/ 64 e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção das edificações. Todos os meses os Sinduscon's realizam cotações de materiais, mão de obra e equipamentos necessários para se construir projetos padronizados e divide esse custo pela área construída dessas edificações. O resultado do cálculo é divulgado nos sites em R\$/m².
3. Considerando que CUB representa o custo parcial do m² de uma obra e não o global, isto é, nesse custo não é levado em conta os demais custos adicionais (como implantação e fundações por exemplo), ou neste caso concreto que trata-se de uma reforma de imóvel podemos aplicar um fator de redução, porque não seriam executados itens que compõe a estrutura da edificação (movimento de terra, supra estrutura, paredes de alvenaria, revestimentos internos e externos - chapisco/emboço, entre outros).
4. Se consultarmos a Tabela de Custos Unitários Básicos do Sinduscon/SC, referência Julho/2024 ([17293989](#)), para PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres), PADRÃO

NORMAL - CAL - 8, o CUB seria de 3.197,46 R\$/m².

5. Se aplicarmos um fator de redução de 33,00% ao CUB, passaríamos a ter um custo unitário médio por metro quadrado para reformas no valor de R\$ 2.142,30/m². Esse fator de redução foi embasado em itens que não necessitariam ser executados, pois estamos tratando de uma reforma.
6. Portanto, para obtermos o valor estimado da reforma basta utilizar a área total da edificação e multiplicar pelo custo unitário médio por metro quadrado:
 - APS Santana do Livramento - 2.167,44 m² x R\$ 2.142,30/m² = **R\$ 4.643.306,71** (quatro milhões, seiscentos e quarenta e três mil trezentos e seis reais e setenta e um centavos).
7. Para fins de comparação, se dividirmos o valor da reforma (**R\$ 4.643.306,71**), pelo valor estimado da locação (R\$ 26.814,01), teríamos o equivalente a **173 meses (14,43 anos) de locação**.
8. Ressalta-se, ainda, que a reforma necessária para adequar a edificação às atuais necessidades do INSS e a legislação vigente não é vantajosa para administração, pois o imóvel possui grande área ociosa, dos 2.167,44m², 700m² são ocupados pela Prefeitura, restando 1.467,44 m² com o INSS, dos quais a autarquia só precisa de fato de uma área entre 387,00 m² a 443,50 m².

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 deverá constar 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.

DESCRÍÇÃO 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.

Não será necessária a contratação de serviço de assessoria técnica para de prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, pois todo o processo será instruído pela equipe institucional.

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 o que se falar de parcelamento do objeto.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Encontrar um imóvel adequado para a reinstalação da APS Santana do Livramento/RS, de acordo com as necessidades do Instituto e com o melhor custo x benefício possível, de forma a:

1. Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
2. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
3. Obter estrutura adaptada para atendimento aos segurados;
4. 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 paralisação das funções essenciais desenvolvidas pelo Instituto Nacional do Seguro Social.

12.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A pretensa contratação não implica em impactos ambientais.

13.

DO REAJUSTE

Com o choque de oferta decorrente das alterações impostas pela pandemia de COVID-19 e consequente aumento substancial do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas (FGV), muitos contratos de locação foram renegociados ao longo dos últimos anos, de modo que o índice de reajuste fosse alterado, do IPGM/FGV para o IPCA/IBGE.

Sendo livres as partes na elaboração e cumprimento de contratos (artigo 18 da Lei 8.245/1991, artigo 421 e do artigo 421-A do Código Civil), o IGP-M foi tradicionalmente utilizado como índice de correção de preços no meio imobiliário.

O IGP-M é calculado pela média ponderada dos seguintes índices:

- Índice de Preços por Atacado – IPA (60%): preços de produtos industriais e agrícolas, vendidos entre empresas;
- Índice de Preços ao Consumidor – IPC (30%): preços de um conjunto fixo de bens e serviços presentes nas despesas habituais de famílias com renda mensal entre 1 e 33 salários mínimos;
- Índice Nacional do Custo da Construção – INCC (10%): custos do setor de construções habitacionais;

Da cesta de produtos considerados no cálculo do índice, percebe-se que seu seu maior peso está concentrado nos custos de atacado. O índice é, portanto, sensível às variações cambiais e aos preços de commodities, que variaram fortemente durante a crise econômica desencadeada pela pandemia. Com isso, em maio/2021, o acumulado de 12 meses do índice alcançou a variação positiva de 37,04%. Ou seja, em um ano, um contrato de locação poderia ter seu valor majorado em mais de 1/3 (um terço) do valor original.

Por outro lado, o índice oficial de medição de inflação nacional é o IPCA/IBGE, que considera a variação de preços de produtos e serviços de varejo consumidos por famílias com renda entre 1 a 40 salários mínimos. Por estar focado nos preços de varejo, o índice apresenta uma volatilidade menor do que o IGP-M.

Quando observamos a série histórica, além da maior volatilidade, observa-se que o IGP-M apresentou valores mais altos do que o IPCA durante a maior parte do tempo.

Sendo assim, **se propõe a adoção do IPCA como índice de reajuste dos contratos por constituir índice mais estável, conferindo maior segurança jurídica à contratação.**

Ademais, o mercado de fundos imobiliários também está alterando a indexação de seus contratos, do IGP-M para o IPCA, conforme se noticia no link: <https://www.infomoney.com.br/ondeinvestir/fim-de-uma-era-fundos-imobiliarios-abandonam-igp-m-para-reajustar-alugueis-saiba-o-que-muda-para-o-investidor/>

Além disso, o Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário do INSS, teve sua última revisão em 2014, não acompanhando as alterações ocorridas na legislação ao longo desses anos, como exemplo podemos citar a própria lei de licitações e contratos, estando o referido manual embasado na Lei nº 8.666, de 1993.

Portanto, a mudança visa conferir maior estabilidade aos valores de locação praticados, além de estar alinhada com a prática de revisão de índice inflacionário adotada no mercado imobiliário.

A Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024 publicada recentemente trás em seu capítulo VI - DO RESJUSTE E REVISÃO essa recomendação.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando que o imóvel próprio em Santana do Livramento/RS não é mais adequado para abrigar a agência previdenciária, devido à impossibilidade de atendimento as normativas vigentes e, 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.

No presente estudo, foram avaliados os custos direta e indiretamente envolvidos na pretensa locação, os riscos existentes no processo, além de terem sido listadas as características desejáveis para o imóvel a ser buscado. Em que pese os custos estimados de manutenção da unidade não reduzirem, por efeito do acréscimo do custo da locação, resta comprovado nos autos que as alternativas de construção de nova unidade e reforma são tecnicamente inviáveis, sendo assim 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 consequente localização da proposta mais vantajosa para a Administração.

A proposta de nova locação resultar-se-á **benéfica e vantajosa**, uma vez que não implicará em investimentos expressivos, tais como adaptação do imóvel, contratação, administração de mão de obra, locação e/ ou aquisição de equipamentos e materiais específicos. Além disso, a nova locação visa garantir a manutenção do atendimento no município de Santana do Livramento/RS em edificação mais adequada às normativas vigentes, mais econômicas para a administração e mais seguras e confortáveis aos servidores e segurados.

Logo, entende-se como solução técnica, administrativa e financeira mais viável, a locação de imóvel de terceiros apto a abrigar a APS Santana do Livramento/RS.

Florianópolis, 16 de agosto de 2024.

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 16/08/2024, às 15:26, 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 **17259243** e
o código CRC **BCBC27DA**.

Referência: Processo nº 35014.117234/2024-04

SEI nº 17259243

Criado por [milena.azevedo](#), versão 15 por [milena.azevedo](#) em 16/08/2024 14:15:21.