



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sudeste II
Av. Amazonas, 266, 13º andar - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG, CEP 30180001
Telefone: (31) 3249-4984 - <http://www.inss.gov.br>

MINUTA DE EDITAL

Modelo Referência:

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Edital - Chamamento Público - Locação de imóvel - Lei nº 14.133, de 2021.
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação.
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: JUN/2024

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº XX/202X

Processo Administrativo nº 35014.332103/2024-47

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em [Três Marias/MG](#), com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de ~~Unidades Administrativas do (órgão ou entidade pública)~~ [Agência da Previdência Social](#), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar [a Agência da Previdência Social na cidade de Três Marias/MG](#), ~~Unidades Administrativas do (órgão ou entidade pública)~~ atualmente instalada em imóvel não residencial urbano situado à [Rua Minas Gerais, 289 - Centro - Três Marias/MG](#), uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades do INSS, por não ter se enquadrado dentro dos parâmetros de dimensionamento recomendados por normativos da Secretaria de Patrimônio da União – SPU, conforme Nota Técnica 70/2023 ENG-AVAL/DENGP/PAI/SRSE-II (SEI 13139399). Considerando que o locador manifestou desinteresse na redução da área locada, a alternativa que se mostrou viável foi a procura de outro imóvel para locação.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar [a APS Três Marias](#) ~~as Unidades Administrativas externas do (órgão ou entidade pública)~~ em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do [Instituto Nacional do Seguro Social](#).

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

- 3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- 3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;
- 3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos; e
- 3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

4. **DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

- 4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Termo de Referência deste Edital.
- 4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do município de [Três Marias](#) – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. **DO LEIAUTE**

- 5.1. ~~Após a assinatura do contrato, no prazo de (xxxx) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao (órgão ou entidade pública) e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.~~
- 5.2. ~~O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:~~
 - ~~a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;~~
 - ~~b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;~~
 - ~~c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e~~
 - ~~d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.~~
- 5.3. ~~Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do (órgão ou entidade pública).~~
- 5.4. ~~Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.~~
- 5.5. ~~Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.~~
- 5.6. [Os requisitos essenciais do imóvel estão previstos no Anexo 1 - Termo de Referência, sendo alguns deles:](#)

- 5.6.1. Área construída útil desejada encontra-se no intervalo de 224 m² a 247 m², excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores e outras áreas consideradas de uso comum;
- 5.6.2. O imóvel deve estar disponível em perfeitas condições de uso pela APS Três Marias em até 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de assinatura do contrato, atendendo a todas as condições e prescrições estabelecidas em normas específicas, entre elas a 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; atendimento a normativos e padrões de concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água/esgoto, telefonia, dentre outras;
- 5.6.3. Deverá conter equipamentos prevenção e combate a incêndio e pânico, com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc., devendo ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;
- 5.6.4. 01 copa/cozinha, equipada com pia em bancada, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente e tomadas para a instalação de 01 geladeira, 01 fogão elétrico, 01 ebulidor para água, 01 forno de microondas, e 01 filtro (incluindo ponto de água).
- 5.6.5. 01 área de serviço;
- 5.6.6. 01 banheiro feminino acessível para servidor e 01 banheiro masculino para servidor (preferencialmente acessível). Os banheiros deverão possuir espelho. Observar o tipo de bacia sanitária, cuba, válvula de descarga e torneiras, barras de apoio, fixação do espelho, que deverão ser em conformidade com a norma de acessibilidade, quando for o caso;
- 5.6.7. 01 banheiro acessível para público feminino, 01 banheiro para público masculino (preferencialmente acessível), por pavimento, caso a edificação possua mais que um pavimento com acesso a público externo a ser atendido, 01 ponto de água para bebedouro de público em região de fácil acesso, 01 bancada para fraldário. Os banheiros deverão possuir espelho. Observar o tipo de bacia sanitária, cuba, válvula de descarga e torneiras, barras de apoio, fixação do espelho, que deverão ser em conformidade com a norma de acessibilidade;
- 5.6.8. 02 lavatórios para consultório de perícia médica e de assistente social, em posição a ser definida pelo leiaute da Agência, devendo cada consultório possuir ao menos área de 9,00m²;
- 5.6.9. Torneiras de lavatórios em inox;
- 5.6.10. Instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente, em perfeito estado de conservação e condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra, com pontos de inspeção e limpeza apropriados;
- 5.6.11. O imóvel deve possuir reservatório(s) de água dedicado, com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário estimado em 1.000 litros para esta Unidade;
- 5.6.12. Pré-disposição de infraestrutura para instalação de equipamentos tipo split, conforme necessidade da Administração, além de local apropriado e com facilidade de acesso para instalação de condensadoras para equipamentos tipo split, com ponto de água próximo para limpeza dos equipamentos;
- 5.6.13. Pontos de dreno para ar condicionado tipo split a serem definidos pelo leiaute da Agência;
- 5.6.14. Os demais requisitos essenciais estão previstos no Anexo 1 - Termo de Referência.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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 Leiaute para subsidiar a execução das adaptações, mas estas serão custeadas e executadas pelo locador.

5.9. Poderá ser negociado que benfeitorias úteis, como a instalação de divisórias e outras adaptações no leiaute 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.

5.10. O INSS reserva-se ao direito de optar pelo imóvel/espço 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 leiaute proposto pelo INSS, construção/adaptação de sanitários em número suficiente para uso de servidores e público externo, e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local por engenheiro do INSS.

5.11. Para que os interessados possam ter uma referência da necessidade da implantação do leiaute de uma Agência da Previdência Social, foi disponibilizado no Anexo II do Termo de Referência nº 51/2025, alguns modelos típicos empregados pelo Instituto na implantação de suas agências próprias.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 18 horas, horário de Brasília, do dia **xx/xx/20xx**, na **Avenida Amazonas, nº 266, Centro, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.180-001**, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: – Proposta para Locação de Imóvel” ou pelo e-mail serlic.srse2@inss.gov.br.

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela comissão ~~ou área demandante~~ observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a comissão ~~ou área demandante~~ poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do [INSS](#).

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa

SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pelo [INSS](#), ~~(indicar se será o órgão ou entidade pública ou o proponente o responsável pela contratação do laudo, ou se será realizada por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia — CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo — CAU)~~ será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a [APS Três Marias](#), a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a [APS Três Marias](#) o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue [60 \(sessenta\)](#) dias após a assinatura do contrato. ~~considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.~~

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela [APS Três Marias](#).

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/~~Distrital~~, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- l) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do [INSS](#).

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues

os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo [INSS](#).

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo [INSS](#), observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. O [INSS](#) designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. O [INSS](#), respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo [INSS](#), bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo [INSS](#), desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo [INSS](#), salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de **60 (sessenta) meses**, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo [INSS](#), precedido de vistoria do imóvel.

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida 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.

11.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 20xx, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. O INSS pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

13. ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Termo de Referência nº 51/2025 (SEI 21776543);
- b) Anexo 2 - Estudo Técnico Preliminar nº 22/2025 (SEI 21776555);
- c) Anexo 3 – Modelo de Credencial (SEI 21776572);
- d) Anexo 4 – Modelo de Proposta (SEI 21776594); e
- e) Anexo 5 - Minuta de Contrato (SEI 21776610).

Sistema Eletrônico de Informação SEI INSS, [DATA INFRA-ASSINADA]

Autoridade Competente



Documento assinado eletronicamente por **STELLA MARQUES MACEDO, Analista do Seguro Social**, em 04/08/2025, às 16:51, 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, informando o código verificador **21776513** e o código CRC **5E48A8F9**.

[Minuta elaborada para análise junto à Procuradoria Federal Especializada]

Referência: Processo nº 35014.332103/2024-47

SEI nº 21776513