

ANEXO I

INSTRUÇÃO NORMATIVA PRES/INSS Nº 176, DE 8 DE JANEIRO DE 2025

MODELO DE EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE EM PERMUTAR IMÓVEIS DO INSS/FRGPS POR IMÓVEIS DE TERCEIROS

O Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, considerando os princípios constitucionais da isonomia, da impessoalidade e da publicidade, torna público o presente Chamamento para identificar interessados em permutar imóveis de sua propriedade aptos para utilização, em conformidade com a legislação vigente e com os termos deste Edital, por imóveis de sua propriedade considerados desnecessários ou não vinculados às suas atividades operacionais.

1. DO OBJETO

1.1. Identificar interessados em permutar imóveis de propriedade do INSS/Fundo do Regime Geral de Previdência - FRGPS, relacionados no Anexo I, pelo domínio pleno de seus respectivos imóveis caracterizados como aptos ao uso pelo INSS, contendo as especificações mínimas descritas no Anexo II.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A autorização para alienação de imóveis de propriedade do INSS por permuta está prevista no art. 1º da Lei nº 9.702, de 17 de novembro de 1998.

2.2. O procedimento de permuta encontra lastro para contratação direta nos arts. 74 e 76, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, tendo em vista que as áreas edificadas a serem adquiridas serão destinadas para o atendimento das finalidades precípua da Administração Pública Federal, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

2.3. O presente Chamamento segue o rito procedimental e normativo previsto pela Instrução Normativa PRES/INSS nº X, de X de XX de 2024.

3. DA VISITAÇÃO AOS IMÓVEIS DO INSS

3.1. Quando se tratar de terrenos de livre acesso, os imóveis objeto do presente Chamamento encontrar-se-ão abertos e poderão ser visitados em quaisquer dias e horários sem autorização prévia ou ateste de visita por parte do INSS.

3.2. Quando se tratar de imóveis edificados ou terrenos sem livre acesso, os interessados deverão agendar visita por meio dos seguintes contatos: (XX) XXXX-XXXX ou correio eletrônico xxxxxxxx@inss.gov.br, das 9h às 12h e das 14h às 17h (ajustar conforme o caso).

4. DA HABILITAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS PARA APRESENTAÇÃO DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

4.1. Poderão participar do presente Chamamento pessoas físicas e jurídicas, bem como em consórcio, que comprovarem ser proprietários de imóveis em *[indicar local]* ou seus representantes legalmente constituídos mediante instrumento de procuração pública que comprove poderes para praticar, em nome do (s) proprietário (s), os atos referentes ao objeto deste Edital, sendo que os interessados poderão apresentar imóvel que não esteja em sua propriedade na fase de propostas, desde que apresentem declaração de que irão adquirir o imóvel antes da assinatura do Contrato de Promessa de Permuta, assim como, neste caso, anuência do proprietário do imóvel para apresentação de proposta, conforme os modelos constantes dos Anexos VI e VII, respectivamente.

4.1.1. Tratando-se de interessados reunidos em consórcio, deverão ser observadas, além das exigências contidas art. 15 da Lei nº 14.133, de 2021 e demais comprovações de que tratam os itens 4.3.3 e 4.3.4 deste Edital, os seguintes requisitos:

4.1.1.1. comprovação da existência de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelas empresas que dele participarão, com indicação da empresa-líder, que deverá possuir amplos poderes para representar as consorciadas no procedimento do chamamento e no instrumento contratual, receber e dar quitação, responder administrativa e judicialmente, inclusive receber notificação, intimação e citação;

4.1.1.2. apresentação da documentação de habilitação especificada no edital por empresa consorciada;

4.1.1.3. responsabilização solidária das empresas consorciadas pelas obrigações do consórcio, nas fases do chamamento e durante a vigência do contrato;

4.1.1.4. obrigatoriedade de liderança por empresa brasileira no consórcio formado por empresas brasileiras e estrangeiras;

4.1.1.5. constituição e registro do consórcio antes da celebração de eventual contrato;

4.1.1.6. comprovação de que o imóvel apresentado para permuta está na propriedade dos consorciados, de forma individual ou em condomínio, ou declaração de Compromisso de Aquisição de Imóvel, conforme modelo constante do Anexo VI, quando os consorciados não forem proprietários do imóvel. Neste caso deverá ser apresentada a documentação dos consorciados e também do proprietário (se couber); e

4.1.1.7. Autorização do Proprietário do Imóvel para Apresentação de Proposta de Permuta, conforme modelo do Anexo VII. (se couber)

4.2. Os interessados deverão protocolar sua manifestação de interesse até o dia/...../20...., das ..h às ..h e das ..h às ..h, no Setor de Protocolo da Superintendência Regional [...] do INSS (ajustar conforme o caso), localizada à [...] ou até o dia/...../20.... por meio do correio eletrônico@inss.gov.br.

4.3. A manifestação de interesse deverá ser apresentada juntamente com a seguinte documentação:

4.3.1. formulário preenchido de manifestação de interesse constante do Anexo III;

4.3.2. cópia da matrícula do imóvel no respectivo cartório de registro de imóveis devidamente atualizada;

4.3.3. quando o interessado for:

4.3.3.1. pessoa física:

I - cédula de identidade ou outro documento hábil que a substituir (carteira de nacional de habilitação, carteira expedida por órgão ou conselho de classe que tenha força de documento de identificação, Carteira de Trabalho e Previdência Social);

II - certidão de estado civil atualizada;

III - prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas; e

4.3.3.2. pessoa jurídica, prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, e no caso de:

I - empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

II - sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

III - sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

IV - microempresa ou empresa de pequeno porte: certidão expedida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso, que comprove a condição de microempresa ou empresa de pequeno porte;

V - sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971;

4.3.4. comprovação da constituição do consórcio, bem como os atos constitutivos dos seus componentes, na forma do subitem 4.3.3.2, se os proprietários forem pessoas jurídicas em consórcio;

4.3.5. instrumentos de procuração pública, caso a manifestação de interesse constante do Anexo III seja assinada por representante (s) do (s) proprietário (s);

4.3.6. se o interessado não for o proprietário do imóvel:

4.3.6.1. cópia dos documentos de qualificação do (s) proprietários (s) do imóvel (is) e de seu (s) representante (s) legal (is), conforme subitem 4.3.3. deste Edital;

4.3.6.2. Declaração de Compromisso de Aquisição do Proponente, conforme modelo constante do Anexo VI; e

4.3.6.3. Autorização do Proprietário do Imóvel para Apresentação de Proposta de Permuta, conforme modelo constante do Anexo VII; e

4.3.7. cronograma de realização das adequações necessárias, observado os prazos limites estabelecidos no Termo de Referência, o qual servirá como referência para a operação e não vinculará o interessado ou a operação, exceto quanto ao prazo final e total de adequação do (s) imóvel (is).

4.4. Os imóveis ofertados ao INSS em permuta 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 ou em nome de terceiro mediante apresentação de Declaração de Compromisso de Aquisição de Imóvel, bem como estar regularizado junto aos órgãos públicos municipais e 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.

4.4.1. Caso o imóvel ofertado apresente alguma irregularidade e desde que seja o único que atenda aos interesses do INSS, a irregularidade poderá ser saneada, desde que isso ocorra antes da assinatura do Contrato de Promessa de Permuta.

4.4.2. Em nenhuma hipótese será firmado Contrato de Promessa de Permuta contemplando imóvel de terceiro irregular.

5. DOS EFEITOS DO CHAMAMENTO PÚBLICO

5.1. O presente Edital tem por objetivo tornar pública a intenção do INSS de promover a (s) permuta (s) enunciada (s), por meio de pesquisa ao mercado imobiliário, de forma a encontrar imóveis que atendam às necessidades de instalação de unidade (s) da Autarquia Federal, constante (s) do Anexo I, a fim de subsidiar a decisão pela forma de contratação mais isonômica, imparcial, transparente e vantajosa para a Administração, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, e:

5.1.1. declarar a:

5.1.1.1. inexigibilidade de licitação, caso venha a ser apresentada somente uma única proposta válida, com fundamento no art. 74 da Lei nº 14.133, de 2021;

5.1.1.2. dispensa de licitação, caso venha a ser apresentada mais de uma proposta válida e seja demonstrada a existência de proposta justificadamente mais vantajosa aos interesses do INSS que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, certificando-se do atendimento aos requisitos previstos no art. 76, inciso I, alínea c, da Lei nº 14.133, de 2021; ou

5.1.2. realizar o procedimento licitatório na íntegra, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, e demais legislações aplicáveis, a fim de julgar a proposta mais vantajosa à Administração.

5.1.3. Considera-se proposta:

5.1.3.1. válida aquela que atenda aos requisitos essenciais estabelecidos no Anexo II deste Edital, incluindo todas as especificações e características informadas para o imóvel objeto de interesse do INSS; e

5.1.3.2. mais vantajosa à Administração aquela que atenda aos requisitos solicitados no Anexo II deste Edital, sopesados os aspectos de economicidade, localização, áreas e adequações, ou seja, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha, entre outros fatores julgados de maior relevância para as melhores condições de interesse público.

5.2. Manifestações de interesse por particular não obrigam o INSS a deflagrar qualquer procedimento administrativo visando concretizar a intenção de permuta anunciada neste Edital.

5.3. A concretização de qualquer permuta ou mesmo a deflagração de quaisquer procedimentos administrativos necessários à sua formalização constituem ato discricionário da Administração, sujeitos exclusivamente à sua conveniência e oportunidade, observados os requisitos de contratação previstos em lei.

5.4. O não atendimento das especificações mínimas exigidas para cada imóvel, descritas no Anexo II deste Edital, implicará a exclusão do proponente do processo de Chamamento.

5.4.1. Excepcionalmente, poderão ser apresentadas propostas de imóvel (is) que não atenda (m) aos parâmetros de ocupação relacionados às dimensões dos imóveis estabelecidos no Anexo II deste Edital, sendo que nesta hipótese serão avaliadas as condições de vantajosidade técnica e financeira para o aceite da proposta.

5.5. A (s) oferta (s) de permuta apresentada (s) pelo (s) particular (es) será (ão) encaminhada (s) para avaliação e escolha da oferta específica mais vantajosa à Administração, respeitado o devido processo licitatório, permitida a dispensa ou a inexigibilidade deste, nos termos da lei.

5.6. Para julgamento do Chamamento e eventual efetivação da permuta, o laudo de avaliação de valor de mercado para venda contendo o valor do imóvel ofertado pelos interessados será realizado pelo INSS, mediante profissional legalmente habilitado em avaliações de imóveis.

5.7. Para fins de avaliação e escolha da oferta mais vantajosa, os demandantes poderão realizar diligências em relação ao imóvel ofertado.

5.8. Quando os imóveis escolhidos para a permuta não forem de propriedade do interessado, conforme faculta o item 4.1, antes da celebração do Contrato de Promessa de Permuta, o (s) imóvel (is) deverá (ão) estar sob a propriedade do interessado com o devido registro da propriedade em Cartório;

5.8.1. A comprovação de aquisição do (s) imóvel (s) deverá (ão) ser apresentada (s) no prazo de até 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado, justificadamente, por até igual período, contado após a elegibilidade do (s) imóvel (is) do proponente pelo INSS para a realização da permuta, mediante comunicação da Superintendência Regional.

5.9. O valor do (s) imóvel (is) a ser (em) recebido (s) pelo INSS, apurados em laudo de avaliação, é o valor limite a ser negociado pela Autarquia, devendo ser o parâmetro para negociação e fixação do valor da torna, se for o caso, sendo vedado ao INSS efetuar qualquer complementação financeira.

5.10. O valor da torna da operação deverá ser estabelecido para fins de celebração de Contrato de Promessa de Permuta com base nos laudos de avaliação dos imóveis elaborados há menos de 12 (doze) meses, exceto na hipótese e condição específica prevista no subitem 5.11.3 deste Edital, quando a torna será estabelecida nos termos do referido dispositivo.

5.11. Na hipótese de previamente à assinatura do Contrato de Promessa de Permuta o (s) laudo (s) de avaliação do (s) imóvel (is) a ser (em) envolvido (os) em permuta ter sido elaborado há mais de 12 (doze) meses, deverá (ão) ser elaborado (s) novo (s) laudo (s) de avaliação, podendo a operação seguir com o proponente elegido, desde que observadas as seguintes condições, no caso do (s) novo (s) laudo (s) de avaliação referente (s) ao (s) imóvel (is) ofertado (s) pelo INSS resultar (em) em valor (es):

5.11.1. igual (es) ao (s) valor (es) estabelecido (s) no momento da publicação do edital, manter-se-á o valor do (s) imóvel (is) ofertado (s) pelo INSS no momento da publicação do Edital;

5.11.2. superior (es) ao (s) valor (es) estabelecido (s) no momento da publicação do edital, o interessado elegido deverá aceitar expressamente a variação a maior da torna a favor do INSS;

5.11.3. inferior (es) ao (s) valor (es) estabelecido (s) no momento da publicação do edital, o interessado deverá aceitar expressamente o (s) valor (es) estabelecido (s) no (s) laudo (s) inicial (is) para o cálculo da torna.

5.12. O recolhimento da torna devida, quando aplicável, deverá ser realizada previamente à assinatura da escritura, mediante recolhimento de Guia de Recolhimento da União - GRU, em favor do Fundo do Regime Geral da Previdência Social - FRGPS.

5.12.1. Nos termos dispostos no art. 44 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, é vedada a aplicação da torna para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos.

6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Este Edital encontra-se integralmente disponível no *endereço eletrônico* [.....] e, alternativamente, poderá ser fornecida cópia eletrônica.

6.2. As solicitações de cópias, bem como esclarecimentos adicionais, deverão ser encaminhados à *Superintendência Regional* [.....] do INSS, por meio dos seguintes contatos: [endereço], [telefone] e [correio eletrônico].

6.3. Integram este Edital de Chamamento Público o:

6.3.1. Anexo I – Tabela de Imóveis de Propriedade do INSS/FRGPS Disponíveis para Permuta;

6.3.2. Anexo II – Termo de Referência;

6.3.3. Anexo III – Formulário de Manifestação de Interesse para Permuta de Imóvel;

6.3.4. Anexo IV – Minuta de Contrato de Promessa de Permuta;

6.3.5. Anexo V – Modelo de Escritura;

6.3.6. Anexo VI – Declaração de Compromisso de Aquisição do Proponente;

6.3.7. Anexo VII – Autorização do Proprietário do Imóvel para Apresentação de Proposta de Permuta;

6.3.8. Anexo VIII – Estudos Técnicos Preliminares; e

6.3.9. Anexo IX – Cronograma de Marcos da Operação.