



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
<http://www.inss.gov.br>

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N 01/2025 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Caratinga/MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidade Administrativa do **Instituto Nacional do Seguro Social - INSS**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital e seus anexos.

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 visto que atualmente, a Agência da Previdência Social em Caratinga - MG está instalada em imóvel locado que devido a modificações urbanas e de vizinhança tem passado por transtornos e prejuízos causados por alagamentos no logradouro e recorrentes inundações do imóvel, em função das fortes e concentradas chuvas na região, tendo o sistema de coleta pluvial urbana se mostrado ineficiente e/ou insuficiente para atendimento a atual demanda apresentada.

2.2. O objetivo da presente contratação é a instalação da Agência da Previdência Social em Caratinga/MG em um novo imóvel, visando garantir o atendimento satisfatório do volume de demanda do Instituto na localidade, com espaço físico compatível com a necessidade, com vistas à promover o atendimento adequado do segurado no município, evitando deslocamentos à cidades em que exista uma Agência da Previdência Social em atendimento presencial, garantindo ainda plena condição de trabalho aos servidores lotados na Unidade, em localidade livre de ocorrências de inundações ou outras adversidades que comprometam o funcionamento da Agência.

2.3. Portanto, é imprescindível a necessidade de abrigar os serviços da APS Caratinga/MG em outro imóvel, disponibilizando um ambiente propício para a continuidade da execução dos trabalhos do Instituto visando o recebimento e atendimento da clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” possível para o Instituto, obedecidas as normas e regulamentos internos e legislação aplicável.

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;

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 – Quadro de Requisitos do Imóvel 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 Caratinga/MG – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. **DO LEIAUTE**

5.1. Após apresentação das propostas o corpo técnico de engenharia do Instituto irá realizar estudos de leiautes, buscando implementar a Agência da Previdência Social nos imóveis ofertados, respeitando, sempre que possível, a estrutura do imóvel existente.

5.2. Para tanto, o locador fornecerá à locatária o projeto de arquitetura em formato DWG, compatível com AutoCad, ou projeto em PDF, devidamente cotado, para que o Instituto possa desenvolver a proposta de leiaute, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.

5.3. Mais de um estudo poderá ser realizado, até que se encontre a solução ideal para atendimento à demanda da Agência em análise.

5.4. 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 INSS.

5.5. Após encontrada a solução final, caberá ao locador realizar a confecção de projetos para aprovação junto a órgãos competentes (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Concessionárias, dentre outros), caso necessário.

6. **DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA**

6.1. As propostas serão recebidas até às 17:00 horas, horário de Brasília, do dia 07/04/2025, na atual Agência da Previdência Social em Caratinga/MG, localizada no endereço Av. Presidente Tancredo Neves, n 2095 - Bairro Zacarias, na cidade de Caratinga/MG, CEP 35.300-571, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: – "*Proposta para Locação de Imóvel*" ou por e-mail para loggvl@inss.gov.br e/ou logepi.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, que será realizado por profissional habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU), que poderá ser servidor do Instituto ou empresa contratada pelo Instituto para realização da atividade, 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 o INSS, 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 INSS 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 dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.
- 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:
- 7.6.1. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
 - 7.6.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
 - 7.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
 - 7.6.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
 - 7.6.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
 - 7.6.6. 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;
 - 7.6.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
 - 7.6.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
 - 7.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

7.6.10. 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);

7.6.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e

7.6.12. 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 05 (cinco) anos, 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 2025, 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, 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:

13.1.1. Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel;

13.1.2. Anexo II – Modelo de Credencial;

13.1.3. Anexo III – Modelo de Proposta;

LEONARDO DE PÁDUA GOMES

Coordenador de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística SRSE-II



Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO DE PADUA GOMES, Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 06/03/2025, às 16:14, 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?](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[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 **19750555** e o código CRC **3B7B1715**.

Criado por [aislan.franca](#), versão 6 por [aislan.franca](#) em 06/03/2025 12:14:50.