



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUDESTE III
RUA PEDRO LESSA, 36 - CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP 20.030-030
<http://www.inss.gov.br>

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO COFL - SRSE-III/INSS Nº 02, DE 10 DE JUNHO DE 2025

(PROCESSO ADMINISTRATIVO 35014.133012/2023-40)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Itatiaia/RJ, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social (APS) Itatiaia/RJ, pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Sudeste III (SRSE-III), 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 (APS) Itatiaia/RJ, pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Sudeste III (SRSE-III), atualmente instalada em imóvel não residencial urbano, uma vez que o atual imóvel não atende mais as necessidades da Autarquia.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a APS Itatiaia/RJ 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 INSS.

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 PRES/INSS nº 171, de 9 de agosto de 2024, que dispõe sobre os procedimentos de locação de imóveis de propriedade de terceiros no âmbito do INSS; e, subsidiariamente,

3.1.6. 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 Itatiaia/RJ – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas do dia 16/06/2025 ao dia 16/07/2025, das 08:00 h até às 12:00 h e das 13:00 h até às 17:00 h, horário de Brasília, no Serviço de Licitações da SRSE-III - Rua Pedro Lessa, nº 36 - Centro, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20030-030, 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.srse3@inss.gov.br e cofl.srse3@inss.gov.br.**

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

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

5.1.3. É proibida a aceitação de propostas relativas a imóvel de propriedade de:

I - servidor do INSS;

II - membro da Advocacia-Geral da União em exercício na Procuradoria Federal Especializada -PFE local; e

III - cônjuge/companheiro, parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive como administrador ou sócio com poder de direção de pessoa jurídica das pessoas elencadas nos incisos I e II.

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

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

5.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

5.5. As propostas serão analisadas pela 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.

5.6. Nas análises das propostas ofertadas a 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.

5.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do INSS.

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO

PÚBLICO

6.1. 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 custeado pelo INSS e elaborado 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.

6.2. 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;

6.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o INSS, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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

6.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até no máximo 120 (cento e vinte) dias prorrogáveis, a critério da Administração, justificada a necessidade, por até igual período, a partir da assinatura do contrato ou da entrega do layout e projetos complementares de Engenharia pelo INSS, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo INSS.

6.6. 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, 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.

6.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 6.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do INSS.

6.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus

equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

6.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

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

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. 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.

7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Termo de Referência e na proposta da proponente.

7.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 7.1 e 7.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo INSS, observado o disposto no subitem 6.6 deste Edital.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. 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.

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

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

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

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita

à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

11. DO PAGAMENTO

11.1. 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.

11.2. 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.

12. ANEXOS

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

- a. Anexo 1 - Termo de Referência (19943418)
- b. Anexo 2 - Minuta do Contrato (19943482)
- c. Anexo 3 – Modelo de Credencial;
- d. Anexo 4 – Modelo de Proposta;

ANEXO 1 TERMO DE REFERÊNCIA (19943418)

ANEXO 2 MINUTA DO CONTRATO (19943482)

ANEXO 3 MODELO DE CREDENCIAL

Ao Instituto Nacional do Seguro Social
Superintendência Regional Sudeste III

Endereço: Rua Pedro Lessa, nº: 36 - Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20.030-030

O(A) (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) , CPF (CNPJ) nº , pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a), portador(a) da cédula de identidade nº , da , e do CPF nº , para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo INSS, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Itatiaia/RJ, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Agência da Previdência Social (APS) Itatiaia/RJ, pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Sudeste III, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

ANEXO 4
MODELO DE PROPOSTA

Ao Instituto Nacional do Seguro Social
Superintendência Regional Sudeste III

Endereço: Rua Pedro Lessa, nº: 36 - Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20.030-030

Apresentamos ao Instituto Nacional do Seguro Social, através da Superintendência Regional Sudeste III, proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Itatiaia/RJ, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social (APS) Itatiaia/RJ, nos seguintes termos:

- a.
 - a) dados do imóvel: *(endereço, descrição detalhada)*;
 - b) total da área privativa: (_) metros quadrados;
 - c) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_) metros quadrados;
 - d) valor mensal do aluguel: R\$ (_);
 - e) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
 - f) Garagem: (_) vagas privativas.
- b.

Declaramos que:

I - o imóvel ofertado estará disponível ao INSS, com todas as adaptações necessárias concluídas, conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 120 dias a contar da data de assinatura do contrato;

II - nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: (_) dias. (observação: não inferior a 90 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone: Fax:

Cidade: UF:

Banco: Agência: Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF: Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade Estado Civil

Endereço:

Telefone: Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) certidão de matrícula atualizada do imóvel;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel/croqui).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.



Documento assinado eletronicamente por **HELIO DE OLIVEIRA SOUZA, Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 10/06/2025, às 17:20, 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 **19977779** e o código CRC **2EABFF94**.