



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
VIADUTO SANTA EFIGÊNIA, 266, 5º ANDAR - Bairro CENTRO, São Paulo/SP, CEP 01033-907
Telefone: (11) 3544-3320 - <http://www.inss.gov.br>

EDITAL PAI-OCUP - SRSE-I/INSS Nº 11, DE 29 DE OUTUBRO DE 2025

INSS - SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUDESTE I

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 11/2025

(Processo Administrativo nº 35014.291430/2025-12)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Santo Amaro - São Paulo/SP, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social Santo Amaro 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 abrigar a Agência da Previdência Social Santo Amaro pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Sudeste I, atualmente instalada em imóvel que não atende mais as necessidades da Autarquia.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a Agência da Previdência Social Santo Amaro 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; 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 – Quadro de Requisitos do Imóvel e do Anexo 2 - 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 São Paulo – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DO LEIAUTE

5.1. A(s) proposta(s) recebidas passarão pela análise da área de engenharia do INSS para estudo de leiaute e verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos. Será avaliado se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros aspectos, as condições de acessibilidade, circulação, instalações e de prevenção e combate a incêndio e pânico.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 18 (dezoito) horas, horário de Brasília, do dia 24/11/2025, horário de Brasília, no Serviço de Licitações da Superintendência Regional Sudeste I do INSS, localizada no Viaduto Santa Ifigênia 266 - 4º andar - São Paulo/SP, 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.srse1@inss.gov.br

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

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, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pelo INSS 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 o INSS 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 Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico do INSS - <https://www.gov.br/inss/pt-br>.

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/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, 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.

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 o 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 em até no máximo 120 dias prorrogáveis por até igual período, a critério da Administração, justificada a necessidade, a partir da assinatura do contrato.

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

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, 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 nos Anexos 1 e 2 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 prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de **DD/MM/AAAA** e encerramento em **DD/MM/AAAA**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

11.2.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

11.2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

11.2.2.1. *Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;*

11.2.2.2. *Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação*

11.2.2.3. *Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e*

11.2.2.4. *Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.*

11.2.3. *O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.*

11.2.4. *A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.*

11.2.5. *O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.*

11.2.6. 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:

a) Anexo 1 - Quadro de Requisitos do Imóvel;

- b) Anexo 2 - Termo de Referência ([22493722](#));
- c) Anexo 3 - Minuta do Contrato ([22970639](#));
- d) Anexo 4 – Modelo de Credencial;
- e) Anexo 5 – Modelo de Proposta.

LARISSA SILVA

Coordenadora de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Superintendência Regional Sudeste - I

ANEXO 1 QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo INSS, as propostas deverão atender, além do exposto no Termo de Referência, os seguintes requisitos e conter as seguintes informações, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	<p>Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.</p> <p>O imóvel deve possuir imóvel/espaço físico com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço), de no mínimo 865,04 m² e no máximo 1.091,33 m².</p>
1.2	<p>Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).</p>
1.3	<p>O imóvel deve estar localizado na região de Santo Amaro, São Paulo/SP e possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.</p>
1.4	<p>O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.</p>

1.5	Deve possuir ou providenciar a pavimentação das calçadas e meios-fios íntegros e em atendimento às normas de acessibilidade, inclusive com relação ao rebaixamento de meios-fios para acesso de cadeirantes e piso tátil direcional e de alerta.
1.6	O imóvel deve apresentar completa acessibilidade arquitetônica.
1.7	Deve possuir ou providenciar a sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas condições (área de embarque/desembarque, carga/descarga / área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para Pessoa com Deficiência - PCD).
1.8	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes do Termo de Referência, com a apresentação de planta do imóvel.
1.9	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 90 dias.
1.10	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.

2 – REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL e ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.
2.2	Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.
2.3	O imóvel deve contar, <u>preferencialmente</u> , com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
2.4	Edificações térreas e acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.

ANEXO 2

TERMO DE REFERÊNCIA ([22493722](#))

ANEXO 3

MINUTA DO CONTRATO ([22970639](#))

ANEXO 4
MODELO DE CREDENCIAL

Ao Instituto Nacional do Seguro Social
Superintendência Regional Sudeste I

Endereço: Viaduto Santa Ifigênia 266 - 4º andar - São Paulo/SP

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 Santo Amaro - São Paulo/SP, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Agência da Previdência Social Santo Amaro pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Sudeste I, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

ANEXO 5
MODELO DE PROPOSTA

Ao Instituto Nacional do Seguro Social
Superintendência Regional Sudeste I

Endereço: Viaduto Santa Ifigênia 266 - 4º andar - São Paulo/SP

1. Apresentamos ao Instituto Nacional do Seguro Social proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público nº _____, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Santo Amaro - São Paulo/SP, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social Santo Amaro/SP nos seguintes termos:

a) dados do imóvel: (endereço, número de pavimentos, descrição detalhada);

- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias:
- c) total da área privativa: (_) metros quadrados;
- d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_) metros quadrados;
- e) valor mensal do aluguel: R\$ (_);
- f) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- g) Garagem: (_) vagas privativas.

2. 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 _____ 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;
- III - inexistem, em relação ao imóvel, quaisquer débitos referentes a IPTU, luz, água, seguros, taxas e outros quaisquer de processo judicial;
- IV - nenhum dos proprietários e/ou dirigentes da pessoa jurídica proprietária possui cônjuge ou qualquer parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive que seja ou tenha sido servidor do INSS ou membro da advocacia geral da união em exercício da /procuradoria do INSS.

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

4. Dados da empresa (se aplicável):

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:		
Telefone:	Fax:	
Cidade:	UF:	
Banco:	Agência:	Conta Corrente:

OU

5. **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.

6. **Anexos:**

- a) certidão de matrícula atualizada do imóvel;
- b) cópia do Habite-se;
- c) certidão negativa de débitos imobiliários;
- d) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel/croqui);
- e) AVCB ou CLCB;
- f) documentos exigidos no quadro de requisitos do imóvel e outros julgados necessários.



Documento assinado eletronicamente por **LARISSA SILVA, Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 29/10/2025, às 19:19, 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 **22974135** e o código CRC **78EA0A57**.

Referência: Processo nº 35014.291430/2025-12

SEI nº 22974135

Criado por [juliana.conte](#), versão 4 por [juliana.conte](#) em 29/10/2025 12:09:49.