

**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>**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2025**

Processo Administrativo nº 35014.361008/2024-51

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Cambuí/MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da 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 Cambuí/MG, atualmente instalada em imóvel não residencial urbano situado à Rua Ozório Marques, nº 300 - Centro - Cambuí/MG, uma vez que o anterior contrato de locação foi extinto em 31/10/2022, tendo em vista que os trâmites administrativos necessários à realização de nova avaliação do valor de mercado do imóvel não foram finalizados antes do fim do prazo de vigência contratual. Dessa forma, a agência continua funcionando no imóvel situado à Rua Ozório Marques, nº 300 - Centro - Cambuí/MG e o pagamento dos aluguéis está sendo realizado através do procedimento de reconhecimento de dívida, o que constitui grande risco à continuidade dos serviços, pois a qualquer momento podem os proprietários resolver pelo desfazimento do vínculo precário ora mencionado.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a APS Cambuí/MG 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;

3.1.6. a Instrução Normativa nº 171, de 09 de agosto de 2024, que dispõe, no âmbito do INSS, sobre os procedimentos de locação de imóveis de propriedade de terceiros.

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 Cambuí/MG – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DO LEIAUTE

5.1. Os requisitos essenciais do imóvel estão previstos no Anexo 1 - Termo de Referência, sendo alguns deles:

5.1.1. Área construída útil desejada encontra-se no intervalo de 170 m² a 193 m², excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores e outras áreas consideradas de uso comum;

5.1.2. O imóvel deve estar disponível em perfeitas condições de uso pela APS Cambuí 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;

5.1.3. 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;

5.1.4. 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);

5.1.5. 01 área de serviço simples com tanque;

5.1.6. 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;

5.1.7. 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;

5.1.8. 01 lavatórios para salas de perícia médica e assistente social, em posição a ser definida pelo leiaute da Agência;

5.1.9. Torneiras de lavatórios com fecho automático;

5.1.10. 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;

5.1.11. O imóvel deve possuir reservatório(s) de água dedicado (s), com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário estimado em 1.000 litros para esta unidade;

5.1.12. 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;

5.1.13. Pontos de dreno para ar condicionado tipo split a serem definidos pelo leiaute da Agência;

5.1.14. Os demais requisitos essenciais estão previstos no Anexo 1 - Termo de Referência.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. O INSS reserva-se ao direito de optar pelo imóvel/espaço 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.

5.6. Para que os interessados possam ter uma referência da necessidade da implantação do leiaute de uma Agência da Previdência Social, foi disponibilizado no item 8.8 do Estudo Técnico Preliminar nº 25/2025 (Anexo 2), um modelo típico empregado pelo Instituto na implantação de suas agências de menor porte.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 18 horas do dia 16/10/2025, horário de Brasília, na Rua Ozório Marques, nº 300 - Centro / CEP 37.600-000 - Cambuí/MG, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: – Proposta para “Locação de Imóvel” ou enviado pelos e-mails serlic.srse2@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. É proibida a aceitação de propostas relativas a imóvel de propriedade de:

6.4.1. servidor do INSS;

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

6.4.3. 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 subitens 6.4.1 e 6.4.2.

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

6.6. As propostas serão analisadas pela comissão 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.

6.7. Nas análises das propostas ofertadas a comissão 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.

6.8. 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, 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 Cambuí/MG, 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 Cambuí/MG 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.

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 Cambuí/MG.

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 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, biombo, 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 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, 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 53/2025 (SEI [21768782](#));
- b) Anexo 2 - Estudo Técnico Preliminar nº 25/2025 (SEI [21768796](#));
- c) Anexo 3 – Modelo de Credencial (SEI [21768815](#));
- d) Anexo 4 – Modelo de Proposta (SEI [21768828](#)); e

e) Anexo 5 - Minuta de Contrato (SEI [22209838](#)).

Belo Horizonte/MG, 15 de setembro de 2025.

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 15/09/2025, às 15:14, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **22385019** e o código CRC **BA8C16CE**.

Referência: Processo nº 35014.361008/2024-51

SEI nº 22385019

Criado por [aislan.franca](#), versão 5 por [aislan.franca](#) em 15/09/2025 14:28:09.