

**SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL NORTE/CENTRO-OESTE****Edital 31/2025****Informações Básicas**

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
31/2025	510678-SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL NORTE/CENTRO-OESTE	MAIRLA PAUXIS ALVES PEREIRA	01/10/2025 11:03 (v 0.7)
Status	ASSINADO		
ASSINADO			

**Outras informações**

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	45/2025	35014.0463472024-18

**CHAMAMENTO PÚBLICO****EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 37/2024**

**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, através de sua Superintendência Regional Norte /Centro-Oeste, torna público Chamamento Público de prospecção no mercado imobiliário do município de GOIÁS - GO, de imóvel para locação, visando a instalação dos serviços da repartição pública da Agência da Previdência Social de Goiás - GO nos termos da Lei n.º 14.133/2021, Instrução Normativa 171/2024 e, subsidiariamente, pela Instrução Normativa SEGES/ME n. 103, de 2022, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

**1. DO OBJETO**

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Goiás - GO, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social em Goiás GO - APSGOI, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. São requisitos mínimos: instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade, instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente, cabeamento estruturado, climatização adequada e compatível com o uso, completa adequação às normas vigentes de acessibilidade e de segurança contra incêndio; além daqueles estabelecidas neste documento.

1.3. O INSS somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas ordinárias de condomínio, caso existam. O INSS não se responsabilizará, em hipótese nenhuma, pelo pagamento de IPTU, sendo essa despesa de obrigação do locador do imóvel.

1.4. O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espaço físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando as propostas que contemplem a realização de todas as adaptações essenciais à imediata ocupação e funcionamento da unidade do INSS

1.5. O presente Chamamento segue o rito é regido pelo disposto nas Lei 8.245/91, Lei 14.133/2021, Instrução Normativa 171/2024 e, subsidiariamente, pela Instrução Normativa SEGES/ME n. 103, de 2022.

## **2. DAS PROPOSTAS**

2.1. Poderão participar do presente Chamamento pessoas físicas e jurídicas, que comprovarem ser proprietários de imóveis em Goiás - GO 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.

2.2. As propostas deverão ser entregues por meio físico na **Gerência Executiva do INSS em Anápolis - GO**, sítio Rua Quinze de Dezembro 249 (Setor Central), **Anápolis, GO, 75024-07** e /ou por meio digital, com os arquivos anexados para o e-mail: [logepi.srnco@inss.gov.br](mailto:logepi.srnco@inss.gov.br), ambas formas serão recebidas até as 18h:00 min do 38º dia, a contar da data da publicação deste Aviso, onde os proponentes poderão tomar conhecimento do modelo do contrato a ser lavrado.

2.2.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 2.2. acima, ou por meios que não os acima previstos.

2.3. As propostas deverão conter:

- **Prazo de validade** de, no mínimo, 90 (noventa) dias;
- **Descrição minuciosa do imóvel**/espaço físico, localização, área física, instalações existentes;
- **Valor locativo mensal** em moeda corrente;
- **Croqui ou planta baixa do imóvel**/espaço físico;
- **Habite-se ou outra certidão que o supra**;
- **Documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros** ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;
- **Cópia da documentação dominial, contendo:** a) título de propriedade (escritura ou contrato de compra e venda, permuta, doação, etc.) devidamente averbado no Registro Geral de Imóveis - RGI; e, b) certidão de propriedade atualizada do RGI livre de quaisquer ônus reais e alienações, estando o imóvel em nome do pretenso locador, seja pessoa física ou jurídica;
- **Declaração de que não existem débitos** em relação ao imóvel, tais como água/esgoto, luz, Imposto de Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais, se houver; e,
- Excepcionalmente poderá ser aceito protocolo de entrada do pedido de habite-se para fins de avaliação preliminar da proposta, não sendo admitida a execução contratual sem o respectivo documento.
- Caso o imóvel necessite de adaptações a serem realizadas pelo proprietário para fins de adequação aos requisitos da contratação, será admitida, conforme os requisitos da contratação a serem estabelecidas no caso concreto, a apresentação de declaração de compromisso futuro de que o potencial locador as providenciará.
- **Qualificação pessoal do proponente**, quais sejam: Cadastro de Pessoa Física - CPF e Registro Geral - RG, para pessoa física, e Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ e Contrato Social, para pessoa jurídica.

2.3.1. Caso haja alguma pendência na documentação dominial do imóvel selecionado, a mesma deverá ser sanada até a data da assinatura do contrato de locação.

2.3.2. Não serão aceitas propostas relativas a imóveis de propriedade de:

- De servidor do INSS;
- De membro da Advocacia-Geral da União em exercício na Procuradoria junto ao INSS local; e,
- De cônjuge ou 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 (Decreto nº 7.203 de 04 de julho de 2010) das pessoas elencadas nas alíneas "a" e "b".

2.4. As propostas deverão ser entregues conforme período definido dentro do aviso de procura.

2.5. O INSS poderá até a assinatura do contrato solicitar documentos e detalhes referentes ao imóvel ou a atualização de documentos já apresentados.

2.6. Deverão ser considerados na proposta os custos indiretos decorrentes de taxas condominiais, impostos e outros emolumentos que possam incidir sobre o imóvel durante a vigência da locação.

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

## **3. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL**

3.1. Os requisitos exigidos ao longo deste documento são referenciais. O INSS detalhará as adaptações necessárias para aceite do imóvel após a vistoria no local. Após aceite do imóvel, o INSS fornecerá os projetos de leiaute, elétrico, de rede/telefonia, de climatização, de acessibilidade e outros que se fizerem necessários no caso concreto.

3.2. Foram consideradas duas condições:

- **Requisitos essenciais:** itens que se fundamentam nas necessidades do INSS e em determinações legais e normativas, os quais deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, 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;
- **Requisitos desejáveis:** itens explicitamente citados em separado, ao final de cada seção, baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida.

### **3.3. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL**

3.3.1. Para o atendimento da necessidade do APS Goiás - GO foram estabelecidas como áreas necessárias as abaixo transcritas: ESTRUTURA DA APS:

RECEPÇÃO E TRIAGEM - A APS necessita de 01 ponto para atendimento na Recepção e Triagem.

PONTOS DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO - A APS necessita de 02 pontos para os atendimentos administrativos agendados e espontâneos, sendo suficiente para atender a demanda

RETAGUARDA - 01 ponto para instalação da Retaguarda

SERVIÇO SOCIAL - 01 ponto

PERÍCIA MÉDICA - 01 ponto - Perito trabalha em dois turnos direto.

ARQUIVO - Atualmente o arquivo conta com 75.000 (setenta e cinco mil) processos distribuídos em 5.000 (cinco mil) caixas de arquivo e sem perspectiva de crescimento anual haja vista que os processos são digitais. O número de arquivos de aço é de 105 unidades.

INSS DIGITAL/AUTO ATENDIMENTO. Há a necessidade de 01 (um) posto de autoatendimento e/ou locais para digitalização de documentos. Com 1 (um) de ponto de rede, e 4 pontos de energia para computador e scanner

3.3.2. Para que o locador tenha conhecimento da necessidade do INSS, está sendo disponibilizado em anexo Estudo de áreas baseado no Programa de Necessidades utilizado para estimativa de área do imóvel. O layout que será fornecido pelo INSS levará em consideração as informações do estudo em conjunto com as características do imóvel fornecido.

3.3.3. Pelo levantamento realizado, são necessários para o funcionamento da unidade:

- **Localização:** zona urbana do município de **GOIÁS - GO**, com acesso facilitado de transporte público;
- **Área Construída:** Área Construída Mínima de **360,00 m<sup>2</sup>**, não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de **400,00 m<sup>2</sup>** (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço);
- Os ambientes devem ser subdivididos conforme layout fornecido pelo INSS.
- Caso o imóvel ofertado não disponha de todas as características, as adaptações deverão ser promovidas após a celebração do contrato e deverão ser realizadas pelo próprio locador.
- Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio.

3.3.4. Ser atendido, em vias adjacentes, pela rede de transporte público regular do município, se houver, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviço e público usuário do órgão.

3.3.5. Destinação registrada no Habite-se compatível com os objetivos institucionais de ocupação do imóvel pelo INSS ou que o imóvel esteja localizado em zoneamento que permita a alteração do Habite-se.

3.3.6. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Código de Obras do município, bem como no Plano Diretor. No caso de edificações anteriores às legislações atuais, as mesmas deverão atender à legislação vigente na época de sua construção.

3.3.7. O imóvel deverá atender à legislação pertinente com relação a ventilação e iluminação natural.

3.3.8. As áreas computadas como passíveis de ocupação por escritório não estejam localizadas em subsolos, considerados estes os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, que apresentem 60% ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

3.3.9. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.

3.3.10. Os imóveis de terceiros ofertados ao INSS 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, bem como estar regularizado junto aos órgãos públicos municipais e/ou 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.

3.3.11. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, carpetes, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

3.3.12. São requisitos **desejáveis**:

- Edificação térrea;

- Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.
- Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

3.3.13. Serão admitidos imóveis sem restrição de sistemas construtivos, desde que se coadunem com o uso administrativo/institucional e apresentem soluções que permitam sem complexidades promover a manutenção, conservação, limpeza e segurança.

#### **3.4. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO E ENTORNO**

3.4.1. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

3.4.2. Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.

3.4.3. 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.

3.4.4. 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).

3.4.5. São requisitos **desejáveis**:

- Localização na região central do município.
- Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.

#### **3.5. ARQUITETURA**

3.5.1. O **LOCADOR** deverá promover a divisão de ambientes conforme leiaute fornecido pelo INSS.

3.5.2. Serão admitidos imóveis que possuam um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas, eletrodomésticos e dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento.

3.5.3. O revestimento externo deverá estar em ótimas condições de conservação. Eventuais patologias, como desprendimentos de placas e revestimentos, infiltrações, eflorescências, etc., deverão ser totalmente sanadas.

3.5.4. Os revestimentos de piso deverão ser de alta resistência e devem observar as normas da ABNT pertinentes ao material aplicado.

3.5.5. O teto poderá ser revestido com reboco e pintura ou possuir forro que atenda o leiaute fornecido pelo INSS.

3.5.6. Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 35 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute.

3.5.7. Todos os revestimentos (de piso, forro e parede) devem propiciar, em conjunto com demais elementos o atendimento das normas relacionadas à acústica ABNT NBR 10.152:2017, ABNT NBR 12.179:1992, ABNT NBR 15.575-5:2013, e ABNT NBR ISO 3382-3:2017.

3.5.8. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01 (um) feminino para uso exclusivo dos servidores por andar;

3.5.9. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01 (um) sanitário feminino para público na área que será destinada ao público;

3.5.10. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020;

3.5.11. Possuir ou instalar ao menos 01 (uma) copa com:

- a) Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto;
- b) Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito, porcelanato ou pintura resistente;
- c) Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira, 1 (um) micro-ondas;

#### **3.6. ACESSIBILIDADE**

3.6.1. Os requisitos a seguir levam em conta as especificações das normas técnicas de acessibilidade da ABNT, NBR 9050:2020 e normas específicas citadas explicitamente.

3.6.2. Possuir ou adequar os acessos e as circulações conforme NBR 9050:2020;

3.6.3. Possuir ou adequar as maçanetas do tipo alavanca em todas as portas, conforme NBR 9050:2020;

3.6.4. Possuir ou instalar pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.

3.6.5. Possuir ou adequar desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013;

3.6.7. Possuir ou instalar 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020.

### **3.7. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO**

3.7.1. Possuir sistema de água fria com entrada unificada (unidade consumidora única), e em conformidade com as normas vigentes na data de publicação do edital de chamamento público relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes, independente da data de aprovação do projeto e emissão da Carta de Habite-se.

3.7.2. Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes.

3.7.3. O reservatório de água deverá atender o número de servidores lotados no INSS, bem como a população atendida e não será aceito amianto.

### **3.8. SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)**

3.8.1. Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do anteprojeto pelo INSS: entrada de energia/ subestação (se for o caso) devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas e expansão futura, de acordo com o leiaute a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia. A medição deverá ser independente.

3.8.2. Devem ser instaladas, caso não possua, tomadas elétricas monofásicas, 3 (três) fios (fase, neutro e terra) conforme os anteprojetos fornecidos pelo INSS.

3.8.3. Os pontos elétricos das áreas molhadas (cpa, banheiros) devem ser protegidos por dispositivo DR.

3.8.4. Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do leiaute pelo INSS: sistema de iluminação "interna e externa" com luminárias e lâmpadas LED em toda a edificação, que garantam níveis de iluminância conforme as exigências da ABNT NBR ISO/CIE 8995-1:2013, com acionamento por meio de sensores nos sanitários de público e nos sanitários acessíveis.

3.8.5. Caso já possua, apresentar o Laudo do sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS, conforme recomendações da norma NBR5419:2015. No caso de não possuir, e for verificada a necessidade dele na avaliação de gerenciamento de risco ou de cumprimento de exigência para aprovação do PPCI, deverá instalar/adaptar o sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS.

3.8.6. As instalações elétricas da edificação deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 5410:2004 - Instalações elétricas de baixa tensão.

### **3.9. SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO**

3.9.1. Deverão ser instalados pela LOCADORA pontos de rede conforme anteprojeto fornecido pelo INSS, todos partindo da sala do rack a ser instalada.

3.9.2. Nos pontos de rede estruturada serão instaladas tomadas fêmeas (RJ-45) categoria 6 com seus espelhos de proteção. Será fornecida e executada pelo Locador, toda a instalação da rede de lógica incluindo a infraestrutura de encaminhamento (eletrocalhas, perfilados e eletrodutos), o cabeamento completo das estações de trabalho até ao patch panel localizado dentro do Rack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

3.9.3. A topologia física é estrela, onde cada conector/tomada de telecomunicações têm sua própria posição mecânica terminada no patch panel situado no Rack da Sala Técnica.

3.9.4 Seguir estritamente as normas ABNT NBR 14565, ABNT NBR 14705, ABNT NBR 16415, ABNT NBR IEC 61084 e demais normas pertinentes e vigentes na data da assinatura do contrato.

3.9.5 Deverão ser instalados nos consultórios um botão de pânico, acionando uma sirene no salão principal.

3.9.6 O rack e os equipamentos eletrônicos serão instalados pelo INSS.

### **3.10. SISTEMAS MECÂNICOS**

3.10.1. Elevadores e plataformas de elevação, **se houver mais de um pavimento:**

3.10.1.1. Sistema de elevadores de passageiros dimensionado para transportar a população estipulada e atendendo aos valores mínimos de tráfego definidos pela ABNT NBR 5665:1983 - Versão corrigida: 1987. Quando necessário mais de um elevador a operação deverá ser em conjunto (ex.: duplex).

3.10.1.2. Elevadores de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 12892:2009 e as plataformas de elevação verticais e inclinadas deverão atender a norma ABNT NBR ISO 9386-1:2013 e ABNT NBR ISO 9386- 2:2013 respectivamente.

3.10.2. O sistema de climatização deve ser providenciado pelo LOCADOR conforme o layout a ser fornecido pelo INSS:

- Instalação elétrica (força e comando);
- Instalação de sistema de drenos para evaporadoras;
- Instalação de tubulações frigoríficas;
- Carga de gás para a primeira instalação;
- Mão de obra de instalação.
- As instalações devem ocorrer conforme anteprojeto fornecido pelo INSS.

### **3.11. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO**

3.11.1. Deverão ser definidas as medidas de prevenção e combate a incêndio que serão necessárias à cada edificação, dimensioná-las e projetá-las em conformidade com a classificação de ocupação da mesma, respectivos riscos e de sua área, de acordo com a legislação federal, estadual e municipal, as normas brasileiras em vigor e, ainda, o Decreto Estadual e as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do **Estado de Goiás**.

3.11.2. Após o projeto aprovado e a instalação dos sistemas, providenciar o AVCB ou CLCB do imóvel, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

3.12. Tão logo seja aceita a proposta, será fornecido pelo INSS um Layout para o locador fazer todas adequações de infraestrutura visando as instalações descritas acima, estas por conta do proprietário.

## **4. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DAS PROPOSTAS**

4.1. As propostas serão analisadas pela Comissão observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazo 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.

4.1.1. Serão recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda quando da aplicação do layout preliminar à metragem.

4.1.2. As propostas que não atenderem às exigências deste Chamamento, não serão consideradas pelo Instituto.

4.2. Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, será realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido. Tão logo seja aceita a proposta, será fornecido pelo INSS um Layout para o locador fazer todas adequações de infra estrutura visando as instalações descritas acima, estas por conta do proprietário.

4.3. O resultado da seleção será publicado no site do INSS e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), por força do disposto no Art. 15, da IN SEGES/ME nº 103/2022.

## **5. DAS BENFEITORIAS**

5.1. O modelo de locação a ser adotado no presente processo é o da locação tradicional, a saber, o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

5.2. Todas as benfeitorias necessárias para instalação dos requisitos ficarão a cargo do proprietário do imóvel e devem ser implantadas em conformidade com os requisitos.

5.3. As benfeitorias e adequações realizadas no imóvel para concretização da locação serão consideradas no Laudo de Avaliação.

5.4. O imóvel oferecido passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço oferecido permitirá a instalação de layout apropriado para o perfeito funcionamento da unidade.

5.5. 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.

5.6. 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, de 1991.

5.7. 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.

5.8. 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.

## 6. DA VISTORIA

6.1. Em virtude da necessidade de avaliação do atendimento dos requisitos técnicos e legais das edificações e elaboração do layout para o imóvel oferecido pelos licitantes, a Administração poderá solicitar vistoria.

6.2. O proponente deverá franquear o acesso da equipe técnica à edificação.

6.3. Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos:

- Atendimento às características do objeto: conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, possibilidade de instalação dos equipamentos de segurança, rede lógica e de comunicação, perfeito funcionamento do sistema elétrico, de combate a incêndio e outros aspectos que julgarem relevantes.

## 7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE INEXIGIBILIDAD

7.1. Constatado que um único imóvel atenda ao presente Edital, o proponente será comunicado por escrito do início dos procedimentos necessários à contratação por inexigibilidade de licitação.

7.2. Para apuração da razoabilidade do aluguel o INSS solicitará à sua área de Engenharia a elaboração de laudo técnico de avaliação ou ainda outro fundamento técnico, bem como elaborará relatório fotográfico e Termo de Vistoria, detalhando minuciosamente as condições em que o imóvel se encontra.

7.2.1. O Laudo de Avaliação, por conter uma análise técnica do valor de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado, apresenta maior nível de precisão e confiabilidade, sendo um dos principais meios para o adequado levantamento de preços do aluguel do imóvel.

7.2.1. Se o valor da proposta selecionada for superior ao laudo, deverá ser feita, obrigatoriamente, contraproposta, a fim de que o imóvel não seja locado por um valor superior aos praticados no mercado.

7.2.2. Aceita a contraproposta ou quando o valor da proposta selecionada for inferior ao apurado no laudo, o processo será encaminhado para aprovação da locação do imóvel.

7.3. O INSS providenciará a minuta do contrato de locação e encaminhará à Procuradoria junto ao INSS local para sua aprovação.

7.3.1. O proponente escolhido para formalização do contrato de locação deverá, conforme o caso, apresentar os seguintes documentos: CPF/MF, CNPJ /MF, documento de identidade, contrato social, comprovante de residência, comprovante de inexistência de débitos com relação ao imóvel/espaço físico (água/esgoto, luz, taxa de incêndio e condominiais, IPTU). Será exigido ainda situação regular perante o SICAF e CADIN, porto que previamente a celebração do contrato será feita consulta online ao Sistema de Cadastro de Fornecedores - SICAF, ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN, Portal do Tribunal de Contas da União (consulta consolidada de pessoa jurídica) e ao Cadastro de Condenações por Ato de Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, por servidor devidamente credenciado, que deverá juntar esses documentos ao processo

7.4. O prazo de entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, se for o caso, é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da assinatura do Termo de Compromisso, podendo haver uma prorrogação com anuência das partes.

7.5. Os efeitos financeiros iniciarão a partir da entrega total e definitiva do imóvel, com todas as adaptações necessárias, por meio do recebimento definitivo realizado por servidores designados pelo INSS.

7.6. O contrato decorrente da locação terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados da data da assinatura, podendo ser prorrogado, nos termos da Instrução Normativa Seges/ME nº 103/2022.

7.7. Além do aluguel, incumbe ao INSS o pagamento de taxas de água/esgoto e luz, bem como das despesas ordinárias de condomínio, se for o caso.

7.8. Todos os impostos, taxas e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado de terceiros, serão de responsabilidade do locador.

7.9. Incumbem ainda ao locador todas as benfeitorias necessárias ao imóvel, ficando a cargo do INSS as referentes aos estragos a que der causa e aquelas que não provenham do desgaste natural. O INSS poderá, mediante prévia e expressa aquiescência do locador, realizar no imóvel benfeitorias úteis, desde que se façam necessárias à conveniente instalação de seus serviços e de modo que não comprometam a sua estabilidade e segurança.

7.10. Pode o INSS, finda a locação, remover as benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel;

7.11. Com relação às benfeitorias não passíveis de remoção, o INSS poderá desistir justificadamente de qualquer pagamento, indenização ou compensação, bem como do direito de retenção;

7.12. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo INSS, ainda que não autorizadas pelo locador, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel, sob pena de retenção, na forma do art. 35 da Lei 8.245/91 e alterações posteriores;

7.13. O valor mensal do aluguel do imóvel deverá ser reajustado anualmente nos contratos, tendo por base a variação acumulada no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ocorrida até o mês anterior ao da vigência do reajuste, ou, havendo sua extinção, com base em outro índice que venha a ser fixado de acordo com os dispositivos legais vigentes, cabendo à autoridade competente a autorização do reajuste.

7.14. O contrato será acompanhado e fiscalizado pelo Gestor ou seu substituto, designados pelo INSS.

## 8. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

8.1. Este Edital encontra-se integralmente disponível no endereço eletrônico <https://www.gov.br/inss/pt-br/assuntos/imoveis> e, alternativamente, poderá ser fornecida cópia eletrônica.

8.2. As solicitações de cópias, bem como esclarecimentos adicionais, deverão ser encaminhados por meio físico na **Gerência Executiva do INSS em ANÁPOLIS - GO, sítio Rua Quinze de Dezembro 249 (Setor Central), Anápolis, GO, 75024 -07**, e /ou por meio digital, com os arquivos anexados para o e-mail: [logepi.srnco@inss.gov.br](mailto:logepi.srnco@inss.gov.br)

8.3. Integram este Edital de Chamamento Público os seguintes anexos:

1. Anexo I: Estudo de Áreas;
2. Anexo II: Minuta de Contrato.

## 9. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**ANTONIO CARLOS AREIAS FREITAS**

Coordenador de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística



Assinou eletronicamente em 01/10/2025 às 11:03:20.