

SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUDESTE II

Termo de Referência 51/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
51/2025	510180-SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUDESTE II	SAVIO GIACOMINI DE ALMEIDA	02/07/2025 15:37 (v 1.1)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	101/2026	35014.332103/2024-47

1. OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Três Marias/MG com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidade Administrativa do Instituto Nacional do Seguro Social, para sediar a Agência da Previdência Social Três Marias (APS Três Marias), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste documento.

1.2. As especificações contidas neste Termo de Referência contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Trata-se de processo de procura de imóvel para abrigar os serviços da Agência da Previdência Social no município de Três Marias/MG, visando a reinstalação dos serviços do INSS na localidade. Inicialmente, destacamos que no município de Três Marias - MG não existe imóvel próprio do Instituto para atendimento à demanda de uma Agência da Previdência Social.

2.2. O imóvel de terceiros onde funciona atualmente a APS Três Marias, objeto do contrato 013/2010, processo 35117.000094/2009-31, não se enquadrou dentro dos parâmetros de ocupação e dimensionamento de ambientes normatizada no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional da Secretaria do Patrimônio da União - SPU. Foi realizada tentativa para a diminuição do escopo do contrato até então vigente, porém, o locador informou não ter interesse na redução da área locada e, concomitantemente, informou que concordaria com a prorrogação do contrato, para que o INSS pudesse providenciar a procura de um outro imóvel para locação (SEI 13449361).

2.3. A continuidade dos serviços da APS Três Marias é crucial, uma vez que a unidade desempenha um papel essencial no atendimento previdenciário, sendo que a interrupção dos serviços pode ter um impacto severo na população local, que depende diretamente do acesso aos serviços oferecidos pela APS para assegurar seus direitos previdenciários e assistenciais

2.4. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos, com envio de ofícios a Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, a Prefeitura Municipal de Três Marias/MG, questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação, além de consulta a SPU por meio do Portal SISREI, contudo, conforme as respostas enviadas, ficou comprovado a inexistência e a indisponibilidade de imóveis/lotes nas condições que atendam ao objetivo do INSS

2.5. Desta forma, se faz necessária a locação de novo imóvel compatível com a demanda da Previdência Social, Justificando-se o presente trabalho em desenvolvimento, de forma a viabilizar que a APS Três Marias possa realizar de forma plena e contínua o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas, mitigando os riscos de uma eventual interrupção.

2.6. Assim, o objetivo da presente contratação é a instalação da APS Três Marias/MG em um novo imóvel, visando garantir o atendimento satisfatório do volume de demanda do Instituto na localidade, com espaço físico compatível com a necessidade, com vistas à promover o atendimento adequado do segurado no município, evitando deslocamentos à cidades em que exista uma Agência da Previdência Social em atendimento presencial, garantindo ainda plena condição de trabalho aos servidores lotados na Unidade, observando as condições de:

- a) Localização estratégica dentro da cidade de Três Marias, de fácil acesso para os segurados;
- b) Conformidade técnica e normativa, de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e demais normativas aplicáveis;
- c) Condições adequadas para o desempenho das atividades da APS, considerando o atendimento ao público e o ambiente de trabalho dos servidores.

2.7. O presente documento tem ainda por objetivo orientar os interessados a apresentarem propostas para locação de imóvel, fixando as configurações mínimas das instalações e condições para contratação do serviço de locação imobiliária. Ademais, o fornecedor interessado que atender as condições mínimas do Edital de Chamamento e seus anexos, poderá, além do indicado, propor modelo de contratação diferenciada que possibilite, dentro do custo mensal do aluguel, a inclusão de despesas decorrentes de manutenções referente ao uso habitual do imóvel, que resulte em maior economia para o locatário. Portanto, o presente chamamento também visa encontrar outras soluções mais vantajosas para a Administração.

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

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Descrição da Solução como um Todo

3.1.1 O modelo de locação a ser adotado no presente processo é o de locação tradicional, em que o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais são ou serão contemplados de forma independente em contratos específicos, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, restringindo-se a contratação pretendida à locação de espaço físico.

3.1.2 Para atendimento à demanda da APS Três Marias a área construída desejada encontra-se no intervalo de 224,00 m² a 247,00 m², em conformidade com o estudo apresentado na Nota Técnica nº 69/2025/ENG-PRO - SRSE-II/ENG-ASSESSORIA - SRSE-II/DENGPAL - SRSE-II/COFL - SRSE-II/SRSE-II-INSS, documento SEI nº 20642905.

3.1.3 A área foi calculada a partir das necessidades informadas no Programa de Necessidades, seguindo as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia.

3.1.3.1. O limite estabelecido em relação a área mínima serve como referência em relação a estimativa de ocupação dos ambientes necessários da Agência em estudo em um imóvel paradigma. Desta forma, imóveis propostos com área menor que a mínima definida poderão ser aceitos, a critério da Administração, desde que a implantação do leiaute da Agência se mostre tecnicamente viável.

3.1.3.2. Imóveis propostos com área maior que a máxima definida poderão ser aceitos, a critério da Administração, desde que tecnicamente seja possível isolar a área excedente, sem comprometer a implantação do leiaute da Agência. Neste caso, o proponente deverá deixar explícito que o valor de sua proposta se refere ao valor de área máximo previsto pela Administração. Caso não esteja explícito, a Administração irá considerar o valor da proposta de forma proporcional à entre a área máxima prevista e a área ofertada, devendo o proponente convalidar este novo valor, sob pena de desclassificação.

3.1.4 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.

3.1.5 O imóvel deve apresentar acessibilidade arquitetônica completa e estar localizado preferencialmente em região central do município, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.

3.1.6 A estrutura a ser locada deverá ser capaz de comportar 01 sala de gerente, 04 guichês de atendimento, 01 guichê de recepção, 03 postos de trabalho para serviços internos/expedição, 01 sala para perícia médica e 01 sala para assistente social, uma área de espera compatível com 40 atendimentos, dentre outras necessidades típicas de uma Agência da Previdência Social (arquivo permanente para 1.040 caixas de processos e 09

arquivos de aço com gaveta - 40,40 m², rota de fuga para consultórios, sanitário de público e bebedouro, autoatendimento orientado, espera da recepção, sala de reunião e qualidade de vida), cuja viabilidade de implantação será detalhada a depender da área livre e estrutura dos imóveis que venham a ser propostos em locação

3.1.7 Quanto às benfeitorias do imóvel, consideram-se:

- a) necessárias: são as inerentes à conservação do bem ou a evitar que se deteriore, a exemplo de correções estruturais, reparo de infiltrações, conserto do sistema elétrico, etc.;
- b) úteis: são as que aumentam ou facilitam o uso do bem, a exemplo de instalação de divisórias para compartimentação de ambientes, etc.; e
- c) voluptuárias: são as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, a exemplo de instalação de jardins e intervenções de cunho puramente estéticos, etc.;

3.1.8. As benfeitorias necessárias são de única e exclusiva responsabilidade do locador, sendo vedada a realização de toda e qualquer benfeitoria voluptuária.

3.1.9 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 Layout para subsidiar a execução das adaptações, mas estas serão custadas e executadas pelo locador.

3.1.10 O INSS poderá realizar no imóvel benfeitorias úteis inerentes a adaptações essenciais à instalação de seus serviços, desde que não comprometam a estabilidade e segurança do imóvel, observando, neste caso:

- 3.1.10.1. a prévia e expressa aquiescência do locador, inclusive quanto aos custos;
- 3.1.10.2. a expectativa de ocupação superior a 3 (três) anos, exceto em casos excepcionais devidamente justificados, devendo na situação excepcional ser submetido à aprovação da DIROFL;
- 3.1.10.3. a previsão da remoção das 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; e
- 3.1.10.4. que as benfeitorias realizadas pelo INSS não serão consideradas para fins de avaliação do valor da locação com concordância expressa do locador.

3.1.11 Nas hipóteses previstas referentes à benfeitorias úteis acima elencadas, e em conformidade com o previsto na Instrução Normativa PRES /INSS Nº 171, de 9 de agosto de 2024:

- I - é facultado ao INSS desistir justificadamente de qualquer pagamento, indenização ou compensação, bem como do direito de retenção; e
- II - as benfeitorias úteis assim realizadas não serão consideradas para a avaliação do valor da locação.

3.1.12 Todas as benfeitorias a serem realizadas em imóveis de terceiros deverão ser previamente classificadas quanto à sua natureza (necessárias ou úteis) mediante emissão de parecer para constituir elemento objetivo justificável e subsidiar as ações administrativas decorrentes da respectiva classificação. É vedada a previsão de indenização de benfeitorias, quando estas estiverem relacionadas com a estrutura integral do imóvel ao uso que se destina, tais como: adequações de acessibilidade, adequação de prevenção e combate a incêndio e pânico, pinturas e outras intervenções relacionadas à habitabilidade da edificação.

3.1.13 O locador permitirá a fixação de objetos e divisórias em pisos e paredes, sem obrigação de ônus futuro ao Instituto para recomposição de peças cerâmicas quando da devolução do imóvel.

3.1.14. Na escolha do imóvel a ser locado serão considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT.

3.2 Requisitos da contratação

3.2.1 Para melhor aderência às necessidades do Instituto, as propostas deverão atender a alguns requisitos, sendo considerados requisitos essenciais do imóvel aqueles 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; e desejáveis do imóvel aqueles baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores ou atendimento aos segurados, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação.

Requisitos Essenciais do Imóvel	
1 . Especificação do imóvel	
Item	Requisito

1.1	Área construída útil desejada encontra-se no intervalo de 224,00 m ² a 247,00 m ² , excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores e outras áreas consideradas de uso comum.
1.2	<p>O imóvel deve estar disponível em perfeitas condições de uso pela APS Três Marias 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 - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros; atendimento a normativos e padrões de concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água/esgoto, telefonia, dentre outras.</p> <p>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.</p> <p>A responsabilidade pela obtenção/manutenção do AVCB/CLCB para a unidade será de inteira responsabilidade do locador.</p>
1.3	<p>Ao menos:</p> <p>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 micro-ondas, e 01 filtro (incluindo ponto de água).</p> <p>01 área de serviço,</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>02 lavatórios para consultório de perícia médica e de assistente social, em posição a ser definida pelo layout da Agência, devendo cada consultório possuir ao menos área de 9,00m²;</p> <p>Torneiras de lavatórios em inox;</p> <p>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;</p> <p>O imóvel deve possuir reservatório(s) de água dedicado, com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário estimado em 1.000 litros para esta Unidade.</p>
1.4	<p>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;</p> <p>Pontos de dreno para ar condicionado tipo split a serem definidos pelo layout da Agência;</p> <p>Os equipamentos a serem instalados são do tipo split, sendo estimadas 07 unidade de 36.000 Btus;</p>
1.5	Infraestrutura disponível para encaminhamento de rede de voz e dados do poste da via pública ao quadro de telefonia interno (DG) do imóvel.
	<p>Instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade;</p> <p>Luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente.</p>

1.6	<p>As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica, observando às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.</p> <p>O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor</p>
1.7	Acesso fácil e seguro para cobertura e caixa d'água.
1.8	Passeio público sem obstruções e com piso podotátil e, se necessário, rampa de acesso ao interior do imóvel conforme normas de acessibilidade;
1.9	O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica antiderrapante, Granito, Granitina, vinílico, ou pavimentação similar), em cores claras, de fácil manutenção e conservação.
1.10	As janelas, portas e demais esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento, não devendo apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
1.11	As áreas molhadas de paredes devem ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade, quando for o caso.
1.12	As paredes e tetos do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras), livres de mofos ou sujidades, e deverão ser pintadas com tinta PVA acrílica em cores claras (preferencialmente branco gelo ou branca). As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação, com acabamento em pintura ou revestimento cerâmico em todas as faces.
1.13	Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
1.14	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;
1.15	Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
1.16	<p>Para imóveis com mais de um pavimento, passa a ser obrigatória disponibilização de elevador que suporte a movimentação regular dos servidores.</p> <p>O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento da demanda diária da população estimada que fará uso do equipamento. Caso a Norma permita e a Administração entenda ser suficiente, o atendimento poderá ser feito por meio de plataforma elevatória.</p>
1.17	Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.
1.18	Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.
1.19	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.

1.20	A cobertura da edificação não poderá ser em telha de fibrocimento com espessura inferior a 5mm. Caso a cobertura seja em laje impermeabilizada, deverá ser apresentado certificado de garantia da instalação da manta asfáltica ou do componente impermeabilizando apropriado, sendo o proprietário do imóvel responsável por todo tipo de manutenção referente a este elemento da edificação.
1.21	Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.
1.22	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.
1.23	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.

Requisitos Desejáveis do Imóvel

Item	Requisito
2.1	É desejável que o imóvel possua janelas para ventilação natural e área de circulação externa; Disponibilidade de sistema de climatização adequado e compatível com o uso proposto já instalado.
2.2	Localização em região central da cidade ou em suas proximidades, ou ainda, próximo a outros órgão de atendimento a público, com facilidade de localização aos segurados e facilidade de estacionamento nas proximidades.
2.3	Soluções sustentáveis, como reuso de água, uso de sensores de presença, utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes, e demais soluções previstas na IN SLT nº 01 /2010; Preferencialmente deve ser Edificação Energeticamente Eficiente, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
2.4	Vagas de garagem para uso coletivo
2.5	Caso o imóvel possua mais que 01 pavimento, é desejável haver sistema gerador de energia elétrica para suprir, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária: o funcionamento de, pelo menos, um elevador ou plataforma elevatória; as áreas comuns do sistema de iluminação; as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios. No caso de imóvel em um pavimento, é oportuno que possua gerador de energia elétrica para suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios
2.6	Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo rede bancária, restaurantes com modelo de comida a quilo e transporte público, caso disponível no município.

3.2.2 Por fim, para que os interessados possam ter uma referência da necessidade da implantação do layout de uma Agência da Previdência Social, disponibilizamos alguns modelos típicos empregados pelo Instituto na implantação de suas Agências Próprias, conforme consta do Anexo II - Modelos de Agências da Previdência Social (APS Tipo I, APS Tipo II, APS Tipo III e APS Tipo IV).

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. Estimativa do Valor da Contratação

4.1.1. A previsão do gasto com a contratação do serviço de locação para a APS Três Marias está prevista no PGC - Planejamento e Gerenciamento de Contratações.

4.1.2. Conforme já informado no item 3. Especificações Técnicas e Quantitativos, a metragem construída buscada encontra-se no intervalo de de 224,00 m² a 247,00 m², em conformidade com o estudo apresentado na Nota Técnica nº 69/2025/ENG-PRO - SRSE-II/ENG-ASSESSORIA - SRSE-II/DENGPAL -SRSE-II/COFL - SRSE-II/SRSE-II-INSS, documento SEI nº 20642905.

4.1.3. De forma a nortear a pretensa contratação quanto ao valor para locação de imóveis comerciais em Três Marias/MG, foi realizada pesquisa de mercado, conforme consta no Anexo I - Pesquisa de Valor de Mercado para Locação de Imóvel Comercial em Três Marias - MG, deste Termo de Referência.

4.1.4. A amostra inicialmente apresentada consiste em 09 dados, coletados na região objeto da locação, junto a imobiliárias e agentes de mercado imobiliário local e, a partir deles, foi realizado tratamento estatístico para saneamento, buscando uma representação mais precisa dos resultados a serem obtidos.

Item	Endereço do Imóvel	Informante	Telefone	Área Construída (m ²)	Valor Total (R\$)	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m ²)
1	Rua Matosinhos, 121, Centro	Edmar	3754-1172	349,42	R\$ 8.300,00	R\$ 23,75
2	Rua Matosinhos, 152, Centro		99735-6566	290,00	R\$ 7.000,00	R\$ 24,14
3	Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 40, Centro	Milson	3754-2103	360,00	R\$ 7.134,00	R\$ 19,82
4	Rua Matosinhos, 136, Centro	Gerente	99955-0134	300,00	R\$ 7.512,40	R\$ 25,04
5	Av. Santos Dumont, 135, Centro	Claudiano	3754-7570	180,00	R\$ 3.000,00	R\$ 16,67
6	Rua Presidente Jhon Kennedy, 10, Centro	Geralda	3754-1086	300,00	R\$ 5.000,00	R\$ 16,67
7	Rua Presidente Jhon Kennedy, 175 A, Centro	Claudiano	99819-8031	60,00	R\$ 2.750,00	R\$ 45,83
8	Rua Presidente Jhon Kennedy, 71 B, Centro	Claudiano	99819-8031	90,00	R\$ 3.000,00	R\$ 33,33
9	Rua Presidente Jhon Kennedy, 104 B	Luciano	99806-0160	40,00	R\$ 3.000,00	R\$ 75,00
VALOR MÉDIO						R\$ 31,14 / m²
DESVIO PADRÃO						R\$ 17,74 / m²

Tratamento estatístico das amostras, considerar intervalo do desvio padrão para mais e para menos da média encontrada.			
Área Bruta Locável			
Média	Desvio Padrão		Faixa de aceitação da amostra
R\$ 31,14 / m ²	R\$ 17,74	Média + Desvio Padrão	R\$ 48,88
R\$ 31,14 / m ²	R\$ 17,74	Média - Desvio Padrão	R\$ 13,40

4.1.5. Analisando os dados obtidos, de forma a obter uma média saneada, identificamos que alguns elementos devem ser desconsiderados, por apresentarem discrepância superior ao desvio padrão inicialmente calculado:

Item	Endereço do Imóvel	Informante	Telefone	Área Construída (m ²)	Valor Total (R\$)	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m ²)
1	Rua Matosinhos, 121, Centro	Edmar	3754-1172	349,42	8300,00	23,75
2	Rua Matosinhos, 152, Centro	Local	99735-6566	290,00	7000,00	24,14
3	Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 40, Centro	Milson	3754-2103	360,00	7134,00	19,82
4	Rua Matosinhos, 136, Centro	Gerente	99955-0134	300,00	7512,40	25,04
5	Av. Santos Dumont, 135, Centro	Claudiano	3754-7570	180,00	3000,00	16,67
6	Rua Presidente Jhon Kennedy, 10, Centro	Geralda	3754-1086	300,00	5000,00	16,67
7	Rua Presidente Jhon Kennedy, 175 A, Centro	Claudiano	99819-8031	60,00	2750,00	45,83
8	Rua Presidente Jhon Kennedy, 71 B, Centro	Claudiano	99819-8031	90,00	3000,00	33,33
9	Rua Presidente Jhon Kennedy, 104 B	Luciano	99806-0160	40,00	3000,00	75,00
VALOR MÉDIO						R\$ 31,14 / m²
DESVIO PADRÃO						R\$ 17,74 / m²

4.1.6. Foram então considerados os seguintes dados amostrais:

Item	Endereço do Imóvel	Informante	Telefone	Área Construída (m²)	Valor Total (R\$)	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m²)
1	Rua Matosinhos, 121, Centro	Edmar	3754-1172	349,42	8300,00	23,75
2	Rua Matosinhos, 152, Centro	Local	99735-6566	290,00	7000,00	24,14
3	Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 40, Centro	Milson	3754-2103	360,00	7134,00	19,82
4	Rua Matosinhos, 136, Centro	Gerente	99955-0134	300,00	7512,40	25,04
5	Av. Santos Dumont, 135, Centro	Claudiano	3754-7570	180,00	3000,00	16,67
6	Rua Presidente Jhon Kennedy, 10, Centro	Geralda	3754-1086	300,00	5000,00	16,67
7	Rua Presidente Jhon Kennedy, 175 A, Centro	Claudiano	99819-8031	60,00	2750,00	45,83
8	Rua Presidente Jhon Kennedy, 71 B, Centro	Claudiano	99819-8031	90,00	3000,00	33,33
VALOR MÉDIO						RS 25,66 / m²
DESVIO PADRÃO						RS 9,14 / m²

4.1.7. Assim, após o tratamento para saneamento da amostra, o valor médio por metro quadrado no município de Três Marias/MG para a futura contratação foi estimado em R\$ 25,66/m². Multiplicando-se o valor médio pela área máxima construída a ser buscada 247,00, obtém-se o valor mensal estimado de R\$ 6.338,02 (seis mil trezentos e trinta e oito reais e dois centavos).

4.1.8. O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, contados da data de recebimento do objeto inicial, considerando o caráter definitivo da APS na localidade, a intenção do INSS em permanecer no imóvel a ser locado e a previsão constante no Art. 9º da IN SEGES/ME Nº 103/2022.

4.1.9. Considerando o valor mensal de locação estimado, o custo anual previsto será de R\$ 76.056,24; e o custo em 60 meses será de R\$ 380.281,20, a ser reajustado conforme variações de índices e reajuste previstos no contrato a ser celebrado.

4.1.10. Por oportuno, observamos que o valor de locação varia conforme a demanda do mercado local ao tipo de imóvel que se pretende locar, sendo fatores de influência a área do imóvel, o padrão de construção e estado de conservação, localização em relação ao polo comercial do município, dentre outras variáveis que só poderão ser mensuradas quando da análise dos imóveis ofertados.

4.1.11. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, caso haja acordo entre as partes envolvidas no processo, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

4.1.12. Observamos ainda que, além do custo direto referente à locação do imóvel, a implantação da APS Três Marias em nova localidade implicará em custos adicionais referente a benfeitorias úteis, como a instalação de divisórias e outras adaptações no layout interno para atender às necessidades específicas da agência, que poderão ser passíveis de negociação com os proprietários dos imóveis.

4.1.13. 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.

4.1.14. Para definição efetiva de tais custos complementares é necessário que se tenha conhecimento acerca do imóvel ofertado para que se possa dispor um layout para a implantação da Agência pretendida.

4.1.15. Apesar disto, para que os interessados possam ter uma referência da necessidade da implantação do layout de uma Agência da Previdência Social, disponibilizamos alguns modelos típicos empregados pelo Instituto na implantação de suas Agências Próprias, conforme consta no Anexo II - Modelos de Agências da Previdência Social (APS Tipo I, APS Tipo II, APS Tipo III e APS Tipo IV).

4.1.16. Conforme consta no Anexo III - Estimativa de Custo para Implantação - Não Desonerado, está sendo estimado um custo de implantação adicional, referente a benfeitorias úteis, equivalente a R\$ 97.389,79 (noventa e sete mil trezentos e oitenta e nove reais e setenta e nove centavos). Este valor se mostrou mais vantajoso do que o constante no Anexo IV - Estimativa de Custo para Implantação - Desonerado, que é de R\$ 100.580,93. Observamos, contudo, que este custo é meramente estimativo, pois irá variar conforme o imóvel efetivamente ofertado e só poderá ser definido após elaboração layout de implantação específico. Da mesma forma, custos referentes a desmobilização e restituição para devolução do imóvel só podem ser estimados após conhecimento efetivo do imóvel a ser trabalhado.

4.1.17. Estimamos um prazo de ao menos 45 dias, após o imóvel entregue para ocupação, para que os serviços referentes à implantação da Agência no novo imóvel possam ser concluídos, tendo em vista ser necessário realizar também a desmobilização do local atualmente ocupado pela APS Três Marias para transferência do mobiliário e equipamentos em utilização. Os custos de implantação adicionais referente a benfeitorias úteis poderão ser passíveis de negociação com os proprietários dos imóveis.

4.1.18. A contagem do prazo de início da posse do imóvel pelo Instituto e respectiva contagem de tempo de uso para pagamento pela locação se dará após o devido recebimento definitivo do imóvel pelo Instituto.

4.1.19. Observamos também que a mudança da Unidade do atual local acarretará em custo adicional de carga e transporte. Estima-se que o volume total de materiais a serem transportados na mudança da agência do INSS em Três Marias gira em torno de 136,00 m³. Caso seja utilizada a carreta, com capacidade de 97 m³, seriam necessárias 02 viagens

para completar o transporte, enquanto que com o caminhão truck (capacidade de 58 m³), seriam necessárias 03 viagens, o que permite uma flexibilidade no planejamento de logística, dependendo da disponibilidade dos veículos e da organização dos itens. Considerando o preço por metro cúbico de R\$ 74,76, o custo total de transporte pode ser estimado em R\$ 10.167,36 para 136,00 m³ de volume. Esse valor leva em conta o transporte local, realizado dentro da mesma cidade, que é especificado no contrato nº 24/2023 do INSS, 1º Termo de Apostilamento SEI nº 16975890, 35014.104606/2023-43.

4.2 Adequação Orçamentária

4.2.1 O valor efetivo da contratação será obtido por meio de Laudo de Avaliação, levando-se em conta a prospecção do mercado imobiliário local e o atendimento ao Chamamento Público. Por meio desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e seus anexos.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Em caso de localização de apenas um imóvel em condições de atender a demanda da APS Três Marias - MG a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a demanda da APS Três Marias - MG, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência; declaração de atendimento às exigências de Requisitos Essenciais do Imóvel; identificação se será atendido algum dos Requisitos Desejáveis do Imóvel; prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas; informação se o proponente se disponibilizará a realizar as benfeitorias/adequações úteis ao imóvel após a elaboração do layout pelo Instituto; identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprove o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS - Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN - no SIAFI;

7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal

7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

8.1. A Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, podendo ser renovado na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como do inciso I, do art 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103 de 30 de dezembro de 2022 e artigo 3º da Lei 8.245/1991.

8.2. O aluguel avençado será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do IPCA, Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes, conforme previsto no Art. 28 da IN INSS nº 171, de 9 de agosto de 2024.

8.3. A APS Três Marias pretende ocupar o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da assinatura do contrato, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura e documentos especificados neste Termo de Referência e anexos, além daqueles exigidos pela legislação específica.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Dos Critérios de Sustentabilidade

9.1.1. Devem ser atendidos os seguintes requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU, 6ª Ed. de Setembro de 2023, na qual traz um rol de precauções iniciais a serem verificadas nas contratações de locações de imóveis.

9.1.2. Adotar, no que couber, quando da execução dos serviços, as práticas de sustentabilidade previstas na Instrução Normativa SLTI /MP nº 1, de 19 de janeiro de 2010, e demais legislação em vigor.

9.1.3. Preferencialmente, espera-se que o imóvel ofertado obedeça aos critérios de sustentabilidade ambiental, utilizando tecnologias e materiais ecologicamente corretos, sempre que possível, a exemplo dos seguintes critérios:

9.1.3.1. Maior aproveitamento da luz solar sem perda do conforto térmico;

9.1.3.2. Janelas que aproveitem ao máximo a iluminação e ventilação naturais;

9.1.3.3. Mínimo de barreiras arquitetônicas viabilizando acessibilidade nas instalações;

9.1.3.4. Banheiro para pessoa com deficiência;

9.1.3.5. Se o imóvel possuir mais de um pavimento, deverá possuir corrimão da escada acessível;

9.1.3.6. Lâmpadas LED com dispositivo integrado à base, preferencialmente, ou Lâmpadas fluorescentes compactas com reator integrado;

9.1.3.7. Torneiras com fechamento automático para lavatórios;

9.1.3.8. Rampa de acesso para cadeirantes (área externa);

9.1.3.9. Iluminação com acionamento por sensor de movimento (área externa e corredores).

9.1.4. Os critérios acima favorecem a escolha do imóvel a ser locado por parte da Administração, contudo, caso o imóvel não preencha os requisitos acima descritos, não é fator impeditivo para a participação dos interessados, bem como para a apresentação de proposta de preço pelo futuro locador, considerando a possibilidade de ajustes posteriores e acordos entre as partes.

9.1.5. Considerando o que dispõe o artigo 7º, XI, da Lei nº. 12.305/10, que estabelece a Política Nacional de Resíduos Sólidos, é imperioso que os bens e serviços envolvidos nesta contratação considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis. Entretanto, deve-se sempre buscar meios de adotar, cada vez mais, a prática de sustentabilidade ambiental.

9.1.6. As práticas de sustentabilidade devem basear-se, ainda, na otimização e economia de recursos e na redução da poluição ambiental, tais como: usar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA, substituindo substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade, desenvolver e/ou adotar manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores, como pilhas e baterias usadas ou inservíveis, lâmpadas fluorescentes e frascos de aerossóis em geral, obedecendo às normas da Resolução CONAMA nº 401, de 4 de novembro de 2008.

9.2. Critérios de medição e de pagamento

9.2.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

9.2.2 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, mediante crédito em conta-corrente indicada pelo locador, ou outro meio previsto na legislação vigente.

9.2.3 Antes de cada pagamento, o INSS realizará consulta ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF) e demais sistemas oficiais para verificar a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do locador, conforme exigências legais.

9.3. Da Gestão do Contrato

9.3.1 O contrato deverá ser gerido e fiscalizado, respectivamente, pelo Gestor e pelo Fiscal e seus substitutos, designados pela autoridade competente por meio de Portaria publicada em BSE, aos quais competirá acompanhar e controlar a execução contratual, bem como adotar as medidas necessárias para o fiel cumprimento das obrigações pactuadas.

9.3.2 O locador poderá indicar um representante para atuar como interlocutor junto ao INSS, facilitando a comunicação e resolução de questões referentes à execução do contrato.

9.4. Disposições Finais

9.4.1. O presente documento tem por objeto nortear a prospecção do mercado imobiliário em Três Marias/MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social Três Marias/MG, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

9.4.2. As especificações contidas neste Termo contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

9.4.3. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

10. 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](#).

NIVALDO RIBAS PRADO

Técnico do Seguro Social



Assinou eletronicamente em 02/07/2025 às 15:37:29.

SAVIO GIACOMINI DE ALMEIDA

Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil



Assinou eletronicamente em 02/07/2025 às 15:31:33.