

EDITAL Nº 0092/2025-94/2025

Processo nº AGSUS.000092/2025-94

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025

(Processo nº AGSUS.000092/2025-94)

1. DO OBJETO

- Prospecção no mercado imobiliário, com vistas à futura Locação tradicional de imóvel urbano não residencial, no Distrito Federal, destinado à instalação da Sede Administrativa da Agência Brasileira de Apoio à Gestão do SUS - AgSUS.
- 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

- A contratação pretendida visa atender à necessidade de ampliação das atividades da Agência, considerando o crescimento do corpo funcional e a diversificação dos contratos firmados com o Ministério da Saúde, tais quais o Contrato de Gestão nº 2/2024, que contempla Programas de Trabalho vinculados à Secretaria de Atenção Primária à Saúde (SAPS) e à Secretaria de Saúde Indígena (SESAI).

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

- A locação obedecerá ao Disposto no Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS, aprovado pela Resolução do Conselho Deliberativo nº 07, de 30 de abril de 2024.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 - Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.
- 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.
- 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 Distrito Federal - PDOT e ao Plano Diretor Local - PDL.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

- As propostas serão recebidas até às 23 horas e 59 minutos, horário de Brasília, **do dia 26/05/2025**, no endereço localizado na SHN Q. 1 Bloco E - Asa Norte, Brasília - DF, 70701-050, pessoalmente, ou através do e-mail **pesquisadeprecos@agenciasus.org.br**, identificado da seguinte forma: **Proposta para Locação de Imóvel**.
 - 5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 5.1 acima ou por meios que não os acima previstos.
 - 5.1.2. Até a data e horário limite para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.
- A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.
- A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.
- A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- As propostas serão analisadas pelo Grupo de Trabalho criado pela Decisão nº 16/2025/PRES/AgSUS observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado um Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.
- Nas análises das propostas ofertadas no Grupo de Trabalho criado pela Decisão nº 16/2025/PRES/AgSUS poderá solicitar documentos 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.
- O resultado do chamamento será publicado no sítio eletrônico da AgSUS.^[1]

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

- Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do documento de Avaliação do Imóvel, a ser providenciado pela AgSUS, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.
- Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender as necessidades da AgSUS, a Agência poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 13, V, do Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS;

- . Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender à AgSUS o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do procedimento a ser adotado.
- . Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.
- . O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato.
- 6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso da AgSUS.
- . **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) Registro atualizado do imóvel;
 - b) Habite-se;
 - c) Declaração de regularidade fiscal e jurídica;
 - d) Croqui/planta baixa do imóvel;
 - e) Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI) protocolado;
 - f) Fotos do imóvel (internas e externas);
 - g) Declaração de inexistência de débitos com água, luz, IPTU, lixo, condomínio;
 - h) Declaração de parentesco;
 - i) Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
 - j) Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
 - k) outros documentos exigidos pela legislação distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- . O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 6.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da AgSUS.
- 6.7.1. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, se for o caso.
- 6.7.2. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

- . 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 pela AgSUS.
- 7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.
- . Confirmadas as condições descritas nos itens 7 e 7.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela AgSUS, observado o disposto no subitem 6.6 deste Edital.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

- . A AgSUS designará um representante para recebimento do imóvel, que deverá realizar acompanhamento e a fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- . A AgSUS, 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.
- . As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela AgSUS, 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.
- . Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela AgSUS, desde que não sejam de propriedade da proponente, constantes do laudo de vistoria.
- . Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente, nas condições em que foi recebido pela AgSUS, salvo os desgastes naturais do uso normal e/ou acordo firmado entre as partes.

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.
2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contado da data da assinatura, podendo ser prorrogado na forma do Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS.
3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela AgSUS, precedido de vistoria do imóvel.
4. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a AgSUS e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.
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.

11. DO PAGAMENTO

1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta do Orçamento-Programa constante do Contrato de Gestão nº 02/2024, para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta do Orçamento-Programa para atender despesas da mesma natureza.
2. A AgSUS 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.

12. ANEXOS

1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:
- a) Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
 - b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
 - c) Anexo 3 – Modelo de Proposta;

ANEXO 1
QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1 REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL:

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela AgSUS, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

TEM	REQUISITO / INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.4	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil entre (4.200 a 6.300) metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pela AgSUS, excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.5	Habite-se.
1.6	Registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitido nos últimos 30 (trinta) dias.
1.7	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas Federais e Distritais (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (Norma Técnica da ABNT NBR 9.050).
1.8	Área útil mínima interna de 4.200 m², destinada à instalação de aproximadamente 500 estações de trabalho (estimativa de 8,4 m² por pessoa);
1.9	Área complementar mínima de 1.800 m², destinada a recepção, auditório/sala multiuso, salas de reunião, áreas de apoio para equipes terceirizadas (administração e refeitório), depósitos de suprimentos, área de data center, sala de amamentação e refeitório geral;
1.10	Quantitativo mínimo de 130 vagas de estacionamento a serem disponibilizadas exclusivamente para a AgSUS, preferencialmente internas ou cobertas, além de estacionamento público nas proximidades.
1.11	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir, no mínimo dois elevadores, dimensionados de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 500 (quinhentas) pessoas.
1.12	Sistema de climatização dimensionado para a área total, com infraestrutura que permita readequações de layout;

1.13	Cabeamento estruturado com performance mínima equivalente à categoria 6, ou infraestrutura compatível para instalação de rede de dados e voz, dimensionada de forma adequada ao número de usuários e à distribuição das áreas operacionais;
1.14	Piso elevado e revestimento sem carpete nas áreas destinadas às estações de trabalho, bem como nas áreas complementares, como recepção, salas de reunião e sala de amamentação — exceto o auditório, áreas molhadas, circulações, setores de suprimentos e espaços de apoio aos terceirizados;
1.15	Infraestrutura de acessibilidade, conforme legislação vigente: rampas, elevadores acessíveis, sinalização tátil e sanitários adaptados;
1.16	Edificação preferencialmente mobiliada;
1.17	Condições físicas e estruturais devidamente concluídas, com carência de 2 (dois) meses, contados a partir da vistoria técnica, para a realização das adaptações internas pela Agência. É de responsabilidade do locador entregar o imóvel limpo, livre de entulhos e com todas as revisões técnicas executadas previamente à ocupação.
1.18	O imóvel deverá apresentar boas condições de uso, conservação e segurança. Toda a estrutura física deverá estar em conformidade com as normas urbanísticas do Distrito Federal, incluindo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), e com as normas técnicas de acessibilidade e segurança. O contrato de locação deverá prever a execução, pelo locador, de manutenção predial preventiva e corretiva, incluindo: ● Manutenção hidráulica e elétrica; ● Manutenção de portas, portões e elevadores; ● Manutenção de sistemas de climatização e ventilação; ● Sistemas de CTFV; ● Prevenção e combate a incêndio, com recarga de extintores; ● Dedetização periódica (mínimo trimestral); ● Limpeza de caixas d'água.
1.19	Áreas comuns correspondendo a no mínimo 15% da área total construída, incluindo circulações, escadas, elevadores e sanitários coletivos;
1.20	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização à AgSUS de andares consecutivos.
1.21	A área ofertada para locação à AgSUS deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Distrito Federal.
1.22	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.23	O imóvel deve estar localizado em área próxima ao Plano Piloto, com deslocamento viário máximo de 10 km da Esplanada dos Ministérios, sendo atendido pela rede de transporte público regular do Distrito Federal, de forma a ser econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação.
1.24	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.25	O imóvel deve contar com área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.26	O imóvel deve possuir monitoramento das áreas comuns por CFTV.

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

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

TEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção.

	No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.
2.3	As paredes 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).
2.4	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.5	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.6	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.7	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.8	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas a AgSUS, por meio de relógio medidor.
2.9	O imóvel, preferencialmente, deve possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); 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.
2.10	O imóvel, preferencialmente, deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
2.11	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.12	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.13	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
2.14	O imóvel, preferencialmente, deve possuir auditório com toda infraestrutura de climatização, rede elétrica, lógica, de voz, de áudio e multimídia e tratamento acústico e capacidade para acomodar no mínimo 120 (cento e vinte) pessoas.

A ocupação do imóvel será feita pela equipe da AgSUS, com referência ao Programa de Necessidades da Agência. Cas sejam necessárias adequações, estas serão realizadas pela AgSUS durante o período de carência previamente acordado.

A entrega do imóvel será formalizada mediante termo de recebimento definitivo, condicionado à vistoria e cumprimento de todos os requisitos legais e técnicos.

ANEXO 2 MODELO DE CREDENCIAL

Ao Grupo de Trabalho do Chamamento Público da AgSUS
SHN Q. 1 Bloco E - Asa Norte, Brasília - DF, 70701-050

O(A) (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) , CPF (CNPJ) nº , pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) , portador(a) da cédula de identidade nº , da , e do CPF nº , para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pela Agência Brasileira de Apoio à Gestão do SUS - AgSUS, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário, com vistas à futura Locação tradicional de imóvel urbano, não residencial, no Distrito Federal, destinado à instalação de suas Unidades Administrativas, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Sede da AgSUS, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

ANEXO 3
MODELO DE PROPOSTA

Ao Grupo de Trabalho do Chamamento Público da AgSUS

SHN Q. 1 Bloco E - Asa Norte, Brasília - DF, 70701-050

Apresentamos à Agência Brasileira de Apoio à Gestão do SUS - AgSUS proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário, com vistas à futura Locação tradicional de imóvel urbano, não residencial, no Distrito Federal, destinado à instalação de Unidades Administrativas da AgSUS, para a ampliação da Agência, nos seguintes termos:

a) dados do imóvel: _;

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: () sessenta dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de sessenta dias);

c) total da área privativa: (_) metros quadrados;

d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_) metros quadrados;

e) valor mensal do aluguel: R\$ (_);

f) valor mensal do condomínio: R\$ (_); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

g) valor do IPTU: R\$ (_);

h) Garagem: (_) vagas privativas.

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível à AgSUS conforme previsto no Edital de Chamamento Público, e nesta proposta comercial, em até 60 dias a contar da data de assinatura do contrato;

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

Validade da proposta: (_) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social		
CNPJ (MF) nº:		
Inscrição Estadual nº:		
Inscrição Distrital nº:		
Endereço:		
Telefone:	Fax:	
Cidade:	UF:	
Banco:	Agência:	Conta Corrente:

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

Nome:

CPF: Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade Estado Civil

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura do representante

[1] <https://agenciasus.org.br/>



Documento assinado eletronicamente por **Emerson De Araujo Beltrao, Assessor(a)**, em 09/05/2025, às 15:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Taciano Florentino Da Silva, Gestor(a) Executivo(a) - Unidade de Aquisições e Contratos**, em 09/05/2025, às 15:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](#), informando o código verificador **0006215** e o código CRC **8BB536D4**.

Referência: Processo nº AGSUS.000092/2025-94

SEI nº 0006215