

RESULTADO FINAL

CHAMAMENTO PÚBLICO, EDITAL Nº 01/2025/PREVID - PROCESSO Nº 307/2025

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório tem por finalidade apresentar a proposta selecionada após realização do Chamamento Público nº 01/2025/PREVID. As análises técnicas foram realizadas pela Comissão de Locação, designada pela Portaria nº 64/2025/ADM/PreviD. Todas as etapas foram conduzidas em estrita observância aos critérios técnicos, operacionais e legais estabelecidos nas normas editalícias.

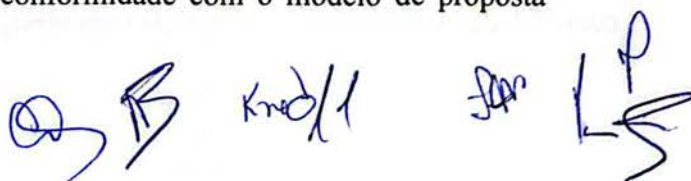
A prospecção realizada no mercado imobiliário, voltada à seleção de imóvel destinado à nova Sede do Instituto de Previdência Social dos Servidores do Município de Dourados/MS, resultou na apresentação de nove propostas por diferentes proponentes da municipalidade, conforme detalhado ao longo deste relatório e como consta no Diário Oficial nº 6.515 de 26/11/2025 página 30, Ata nº 11/2025.

Após a análise das propostas apresentadas, em conformidade com o disposto no Item 5 do Edital nº 01/2025/PreviD, esta Comissão avaliou a documentação apresentada pelas proponentes e verificou o atendimento aos requisitos mínimos e obrigatórios estabelecidos para a fase inicial do procedimento, como consta no Diário Oficial nº 6.515 de 26/11/2025 página 30 e 31, Ata nº 13/2025 e Ata nº 14/2025.

Nessa fase subsequente, procedeu-se à visita in loco aos imóveis com inscrição deferida, com o objetivo de avaliar suas condições estruturais e funcionais como consta no Diário Oficial nº 6.515 de 26/11/2025 página 32, Ata nº 15/2025. Foram realizadas reuniões para esclarecimentos e diligências com as proponentes, conforme Diário Oficial nº 6.524 de 09/12/2025, página 28, Ata nº 17/2025, conforme previsto no item 5.9 do referido Edital. Em ato contínuo, as propostas deferidas seguiram para a etapa prevista no Item 6 do Edital, relativa ao estudo detalhado de leilão e à verificação da viabilidade de implantação dos ambientes administrativos considerando ainda a possibilidade de execução das adequações necessárias dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, conforme Diário Oficial nº 6.524 de 09/12/2025 página 28, Ata nº 18/2025.

2. IDENTIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS COM INSCRIÇÕES INDEFERIDAS

- 1- Proponente: Terra Assessoria Imobiliária LTDA
CNPJ: 10.586.504/0001-99
Endereço do Imóvel: Rua João Vicente Ferreira, nº 1815, Vila Planalto, Dourados/MS.
Conclusão: A proponente não entregou o documento comprobatório do item 7 da tabela de requisitos mínimos e obrigatórios do Anexo I (fl. 73 do DOM nº 6.475, de 01/10/2025), além do não cumprimento do item 5 da tabela de requisitos mínimos e obrigatórios do Anexo I do referido Edital (fl. 73 do DOM nº 6.475, de 01/10/2025).
PROPOSTA COM INSCRIÇÃO INDEFERIDA.
- 2- Proponente: Portal Empreendimentos Imobiliários LTDA
CNPJ: 111.110.609/0001-30
Endereço do Imóvel: Avenida Weimar Gonçalves Torres, nº 3.215, Dourados/MS.
Conclusão: A proponente não apresentou fotos do imóvel, não atendendo ao Anexo 3, alínea a), (fl. 75 do D.O.M. nº 6.475, de 01/10/2025), além de que a declaração apresentada pela Proponente não está em conformidade com o modelo de proposta



exigido pelo Edital nº 01/2025/PREVID, especificamente a alínea d (fl. 75 do D.O.M. nº 6.475, de 01/10/2025). PROPOSTA COM INSCRIÇÃO INDEFERIDA.

- 3- Proponente: Pedra Viva Empreendimentos LTDA
CNPJ: 09.575.511/0001-06
Endereço do Imóvel: Rua Ponta Porã nº 1540, Dourados/MS.
Conclusão: A proponente entregou o documento comprobatório do item 7 da tabela de requisitos mínimos e obrigatórios do Anexo I com validade expirada (fl. 73 do D.O.M. nº 6.475, de 01/10/2025). PROPOSTA COM INSCRIÇÃO INDEFERIDA.
- 4- Proponente: Terra Assessoria Imobiliária LTDA
CNPJ: 10.586.504/0001-99
Endereço do Imóvel: Rua Hayel Bom Faker, 755, Jardim Água Boa, Dourados/MS.
Conclusão: A proponente não entregou os documentos comprobatórios dos itens 8 e 9 da tabela dos requisitos mínimos e obrigatórios do Anexo I do referido Edital (fl. 73 do D.O.M. nº 6.475, de 01/10/2025), PROPOSTA COM INSCRIÇÃO INDEFERIDA.
- 5- Proponente: Pedra Viva Empreendimentos LTDA
CNPJ: 09.575.511/0001-06
Endereço do Imóvel: Rua Coronel Ponciano de Matos Pereira, nº 2390, Dourados/MS.
Conclusão: O imóvel não atendeu ao item 5 da tabela de requisitos mínimos e obrigatórios do Anexo I do referido Edital (fl. 73 do D.O.M. nº 6.475, de 01/10/2025), PROPOSTA COM INSCRIÇÃO INDEFERIDA.
- 6- Proponente: Nicola Serviços Imobiliários LTDA
CNPJ: 62.133.021/0001-32
Endereço do Imóvel: Rua Coronel Ponciano de Matos Pereira, nº 2390, Dourados/MS.
Conclusão: Imóvel não atendeu aos itens 5, 6, 8 e 9 da tabela dos requisitos mínimos e obrigatórios do Anexo I (fl. 73 do D.O.M. nº 6.475, de 01/10/2025, além do não atendimento ao item 4.2 do referido Edital. PROPOSTA COM INSCRIÇÃO INDEFERIDA.

3. IDENTIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS COM INSCRIÇÕES DEFERIDAS E AS ANÁLISES DOS RESPECTIVOS ESTUDOS DE LEIAUTE

3.1 PROPONENTE: TERRA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA

CNPJ: 10.586.504/0001-99

Endereço: Rua João Cândido Câmara, nº 328 – Dourados/MS

Área construída total conforme Habite-se: 1.259,00 m²

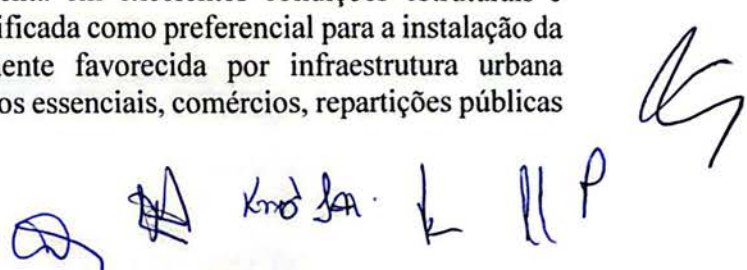
Área de garagem: 1.067,00 m²

Área total do terreno: 1.755,00 m²

Número de pavimentos: 3

VALOR DA PROPOSTA DE: R\$ 45.000,00/mês

A edificação foi analisada em conformidade com os requisitos estabelecidos no Anexo I do Edital nº 01/2025/PreviD, ocasião em que foram identificados diversos aspectos que merecem destaque. Trata-se de um imóvel que se apresenta em excelentes condições estruturais e funcionais, localizado dentro da área urbana classificada como preferencial para a instalação da nova Sede do Instituto. A região é amplamente favorecida por infraestrutura urbana consolidada, o que inclui proximidade com serviços essenciais, comércio, repartições públicas

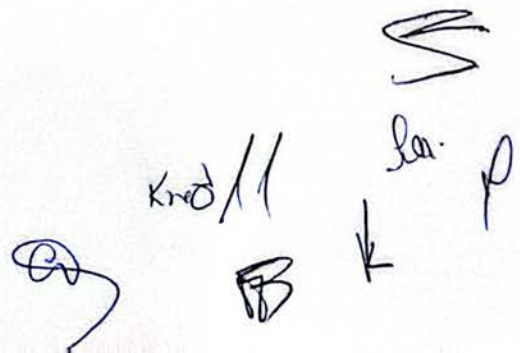


e, especialmente, instituições financeiras, situadas na mesma quadra. Destaca-se, inclusive, que o banco responsável pela atual folha de pagamento do PreviD está localizado em frente ao imóvel, o que representa significativa vantagem operacional e de atendimento aos beneficiários. Tal característica representa significativo benefício aos aposentados e pensionistas, que frequentemente necessitam de atendimentos bancários complementares às demandas previdenciárias desse Instituto.

Além disso, o imóvel encontra-se próximo a ponto de ônibus com diversas linhas regulares, facilitando o deslocamento dos segurados e servidores, especialmente daqueles que utilizam transporte coletivo. Soma-se a isso o fato de que o imóvel está localizado a aproximadamente três quadras do Terminal de Transbordo, principal ponto de integração do transporte público municipal, de onde se distribuem as linhas de ônibus para toda a cidade. Essa característica reforça significativamente a acessibilidade, reduz o tempo de deslocamento e contribui para a otimização do fluxo de atendimento diário.

Quanto à infraestrutura física, o imóvel dispõe de estacionamento com capacidade estimada para até 30 veículos, contemplando área adequada para manobra, circulação e segurança dos usuários. Esse aspecto é especialmente relevante considerando o volume de atendimento e o fluxo de servidores, colaboradores, fornecedores e segurados, garantindo maior controle e segurança operacional.

Internamente, a edificação apresenta condições amplamente favoráveis à implantação dos setores administrativos e de atendimento ao público, possuindo áreas que permitem boa setorização dos ambientes, ventilação adequada, iluminação natural em todos os setores e possibilidade de adaptação para a disposição de mobiliário, equipamentos e fluxos operacionais. Suas dimensões internas permitem, ainda, a criação de salas de reuniões, espaços de arquivo, recepção ampliada, áreas de espera confortáveis e setores específicos de atendimento humanizado, como observa-se no projeto arquitetônico do referido imóvel:

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized 'S', 'Kno/1', 'B', 'k', 'p', and other illegible marks.

Do ponto de vista técnico, o imóvel demonstra plena capacidade para atender às exigências mínimas e obrigatórias previstas no Edital, tanto no que se refere à infraestrutura física, quanto à segurança, acessibilidade, conforto ambiental e viabilidade de implantação do leiaute. A análise considerou, ainda, os parâmetros definidos no § 2º do art. 16 do Decreto Municipal nº 2.955, de 29/02/2024, verificando-se que a edificação apresenta conformidade quanto: (I) às instalações existentes e sua capacidade de atendimento; (II) à logística interna entre os setores e sua relação com a mobilidade urbana; (III) ao acesso e à circulação das pessoas, considerando o atendimento presencial realizado pelo Instituto; (IV) à acessibilidade dos espaços; (V) às rotas exigidas pelo Corpo de Bombeiros; e (VI) à existência ou possibilidade de obtenção dos certificados de segurança, como AVCB ou CLCB.

A edificação apresenta, ainda, condições propícias para execução das adequações e melhorias solicitadas, observando-se a viabilidade de conclusão dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, conforme previsto no Edital.

Em síntese, o imóvel analisado revela elevado potencial para abrigar a nova Sede do PreviD, destacando-se pela localização estratégica, funcionalidade, amplitude dos espaços, acessibilidade, atendimento às diretrizes técnicas do Decreto Municipal nº 2.955 e capacidade de suprir as necessidades institucionais e do público beneficiário. **Após a fase de estudo de leiaute, o imóvel foi considerado APTO, demonstrando plena viabilidade para a implantação das atividades administrativas e de atendimento previstas.**

3.2 PROPONENTE: PEDRA VIVA EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 09.575.511/0001-06

Endereço: Avenida Marcelino Pires, nº 3.264 - Dourados/MS

Área construída total, conforme Habite-se: 776,56 m²

Área estacionamento coberto: 124,44 m²

Área total do terreno: 1.117,27 m²

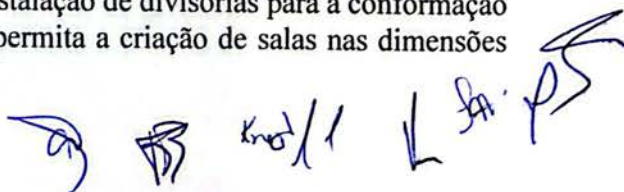
Número de pavimentos: 1

VALOR DA PROPOSTA DE: R\$ 55.000,00/mês

A edificação foi analisada em conformidade com os requisitos estabelecidos no Anexo I do Edital nº 01/2025/PreviD, bem como à luz dos critérios previstos no Decreto Municipal nº 2.955/2023, especialmente aqueles elencados no art. 16, que tratam das condições essenciais para a seleção de imóveis destinados ao uso da Administração Pública. No entanto, após exame minucioso dos aspectos estruturais, funcionais e locacionais, verificou-se que o imóvel não atende integralmente aos parâmetros mínimos exigidos pelos incisos II e III do referido artigo. No tocante ao inciso II do art. 16, que estabelece a necessidade de observância da melhor logística entre os setores e da adequada relação com a mobilidade urbana, constatou-se que o imóvel apresenta limitações significativas. Apesar de inserido em área urbana, sua localização encontra-se distante das instituições bancárias utilizadas rotineiramente pelos segurados e pelos servidores do Instituto, o que dificulta a dinâmica operacional, aumenta o tempo de deslocamento para atividades externas e compromete a eficiência administrativa.

Somado a isso, o imóvel situa-se em via de tráfego intenso, circunstância que impõe maior risco e dificuldade ao usuário que acessa o local por transporte coletivo, uma vez que, ao descer do ônibus, o beneficiário precisa atravessar a rua movimentada. A disponibilidade restrita de vagas de estacionamento nas proximidades também representa um agravante, exigindo que segurados e servidores estacionem em locais mais distantes, o que afeta negativamente a mobilidade urbana e o atendimento à finalidade do inciso II.

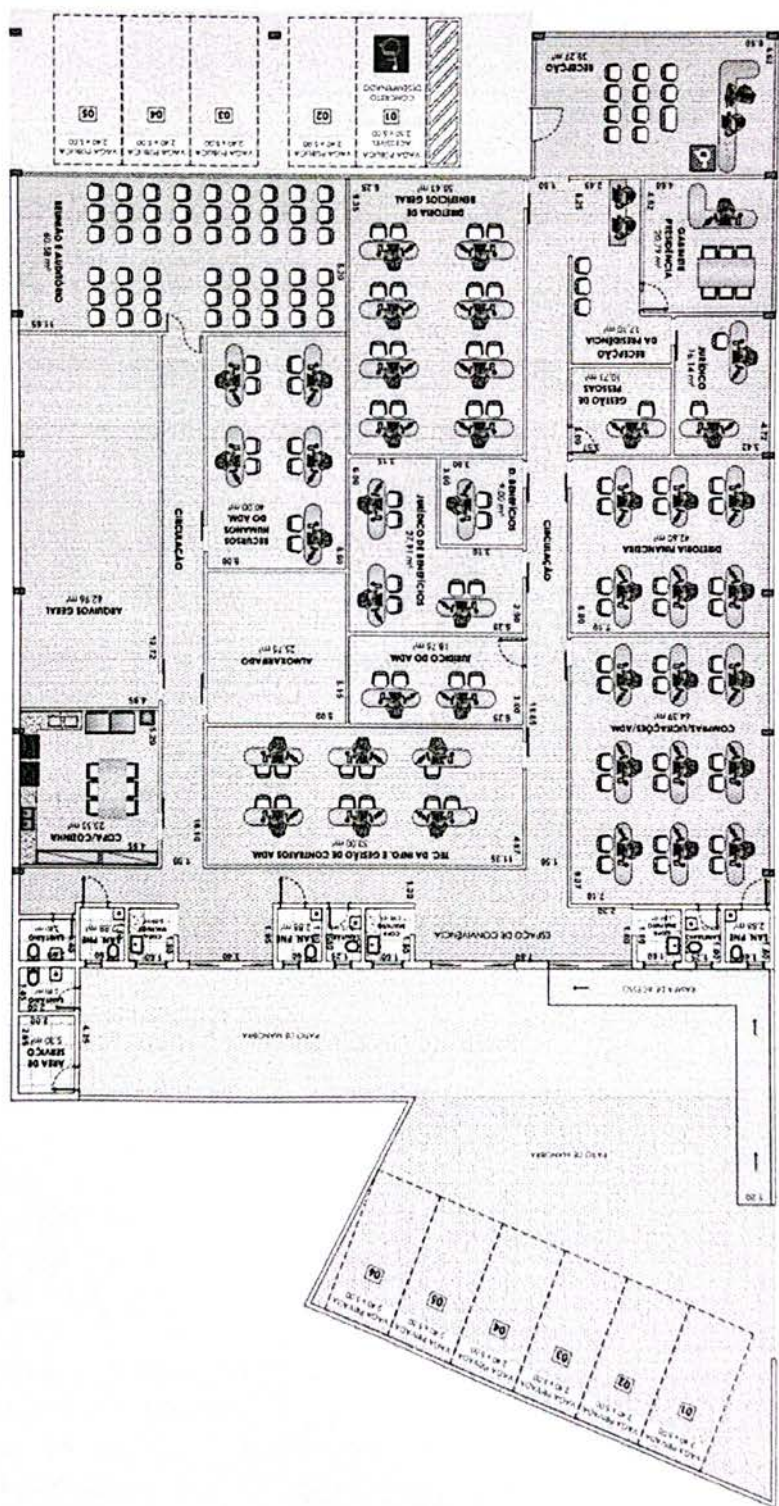
Ainda sob a ótica da logística interna, verificou-se que a estrutura do imóvel, caracterizada como edificação térrea de planta livre, depende da instalação de divisórias para a conformação dos ambientes administrativos. Embora tal medida permita a criação de salas nas dimensões





 Sign. 





Diante desse conjunto de fatores, conclui-se que, embora o imóvel apresente condições básicas de utilização, **não atenderia satisfatoriamente**, no que se refere à mobilidade urbana, logística interna e circulação adequada para atendimento ao público. Em razão dessas insuficiências, o imóvel não se mostra adequado para abrigar a nova Sede do PreviD.

3.3 PROPONENTE: IMOBILIÁRIA ATHENAS

CNPJ: 10.158.348.0001-65

Endereço: Rua João Cândido Câmara, nº 328 – Dourados/MS

Área construída total conforme Habite-se: 1.259,00 m²

Área de garagem: 1.067,00 m²

Área total do terreno: 1.755,00 m²

Número de pavimentos: 3

VALOR DA PROPOSTA: R\$ 49.430,75/mês

A inscrição referente a este imóvel foi deferida. Contudo, a **Proponente não apresentou o estudo de leiaute**, documento imprescindível para a continuidade no certame, conforme exigido no item 6 do Edital nº 01/2025/PreviD.

O estudo de leiaute constitui etapa essencial para a verificação da viabilidade de implantação dos setores administrativos, das áreas de atendimento, das adequações necessárias e do cumprimento dos requisitos do anexo I previstos no instrumento convocatório.

Em razão da não apresentação do referido estudo, não foi possível à Comissão proceder à análise técnica completa, tampouco avaliar a compatibilidade do imóvel com as necessidades funcionais, operacionais e estruturais do Instituto. Assim, **essa Proponente ficou impossibilitada de avançar para as fases subsequentes do procedimento**, nos termos das disposições editalícias.

4. RESULTADO FINAL DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Após a análise das propostas apresentadas, das visitas técnicas realizadas e da verificação do atendimento aos requisitos mínimos e obrigatórios do Edital nº 01/2025/PREVID, a Comissão de Locação, no uso de suas atribuições, apresenta as recomendações necessárias à continuidade do procedimento.

Considerados os critérios objetivos de seleção previstos no edital, a conformidade técnica e estrutural dos imóveis avaliados, a localização adequada ao atendimento dos beneficiários e servidores, a capacidade de adaptação às necessidades institucionais e o princípio da vantajosidade previsto nos arts. 5º e 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, a Comissão declara que **a proposta apresentada pela Terra Assessoria Imobiliária LTDA**, referente ao imóvel localizado na Rua João Cândido Câmara, nº 328, foi a **única a atender integralmente às condições do Chamamento Público**, constituindo-se no **resultado final do certame**, nos termos do Edital nº 01/2025/PREVID, do Processo nº 307/2025 e do Decreto Municipal nº 2.955/2024.

Registra-se que o item 7 do Edital prevê a possibilidade de a Administração optar pela contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, caso apenas um imóvel atenda às necessidades do Instituto. Contudo, tal definição é de competência exclusiva da Administração, não cabendo deliberação por parte desta Comissão.

Diante do exposto, a Comissão de Estudos Técnicos para Locação de Imóvel, designada pela Portaria nº 064/2025/ADM/PREVID, **aprova a solução ofertada**, por se tratar do único imóvel

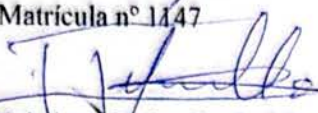


que atendeu integralmente às exigências editalícias e às necessidades institucionais, demonstrando-se como alternativa mais vantajosa ao interesse público.



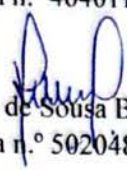
Carine Pereira Santos

Matrícula nº 1147



Cristiano Stefanello da Silva

Matrícula nº 464011



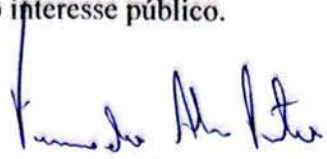
Davilene de Sousa Borges

Matrícula nº 502048-2



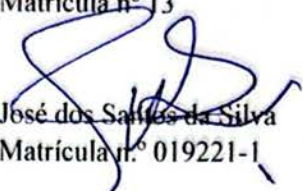
Fernanda Aran Colman Batista Barros

Matrícula nº 09



Fernando Abreu Pinto

Matrícula nº 13



José dos Santos da Silva

Matrícula nº 019221-1



Katia Vania de Sousa Benedito

Matrícula nº 671281482-1



Tatiane Machado

Matrícula nº 114765864-1

Dourados/MS, 05 de Dezembro de 2025.