



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
AV. DANTAS BARRETO, 300,, - Bairro SANTO ANTONIO, Recife/PE, CEP 50010360
Telefone: (81) 3224-9522 - <http://www.inss.gov.br>

EDITAL DENGPAI - SRNE/INSS Nº 01/2026, DE 02 DE JANEIRO DE 2026

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026

Processo Administrativo nº 35014.211044/2025-55

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Gravatá/PE**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Agência da Previdência Social em Gravatá/PE, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

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

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar Unidades Administrativas do (órgão ou entidade pública) atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado (endereço), uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades do (órgão ou entidade pública).

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas externas do (órgão ou entidade pública) em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do (órgão ou entidade pública).

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos; e

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

4. **DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

- 4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo II - Caderno de Especificações Técnicas.
- 4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor do Município de Gravata/PE.

5. **DO LEIAUTE**

- 5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 15 (quinze) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao (órgão ou entidade pública) e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2002.
- 5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:
- 5.2.1. compartimentação dos ambientes internos da edificação;
 - 5.2.2. disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
 - 5.2.3. localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
 - 5.2.4. localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.
- 5.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do (órgão ou entidade pública).
- 5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.
- 5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

6. **DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA**

- 6.1. As propostas serão recebidas até às **15 (quinze)** horas, horário de Brasília, do dia **06/02/2026**, no endereço AV. DANTAS BARRETO, 300, 2º Andar - Bairro SANTO ANTONIO, Recife/PE, CEP 50010360 - Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário/SRNE, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado das seguintes formas: "*Proposta para Locação de Imóvel*" ou por e-mail **dengpai.srne@inss.gov.br**.
- 6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item acima ou por meios que não os acima previstos.
 - 6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.
- 6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.
- 6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.
- 6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- 6.5. As propostas serão analisadas pela **comissão de contratação** observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital.

Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a **comissão de contratação** poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico do INSS.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, custeado pelo (indicar se será o órgão ou entidade pública ou o proponente o responsável pela contratação do laudo, ou se será realizada por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU) será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o INSS, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender INSS o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue **120(cento e vinte)** dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo INSS.

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

7.6.1. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

7.6.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

7.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

7.6.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

7.6.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;

7.6.6. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.6.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

7.6.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

7.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

7.6.10. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);

7.6.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e

7.6.12. outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do INSS.

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo INSS.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo INSS, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. O INSS designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

9.3. Os proprietários poderão indicar um representante para representá-los na execução do contrato.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. O INSS, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo INSS, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo INSS, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo INSS, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

11.2.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

11.2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

11.2.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

11.2.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

11.2.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

11.2.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

11.2.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

11.2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

11.2.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

11.2.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. O INSS pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica e do condomínio, **se houver tal previsão**, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

12.3. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

12.4. Antes do pagamento, o INSS verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do **LOCADOR** no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

13. ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- I - Termo de Referência;
- II - Caderno de Especificações;
- III - Minuta de Contrato;
- IV - Modelo de Credencial;
- V - Modelo de Proposta.

DERALDO SALVADOR DE LIMA

Coordenador de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Superintendência Regional Nordeste



Documento assinado eletronicamente por **DERALDO SALVADOR DE LIMA**, **Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 02/01/2026, às 10:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **23754386** e o código CRC **06F09D2A**.

Referência: Processo nº 35014.211044/2025-55

SEI nº 23754386



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

TERMO DE REFERÊNCIA

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

CHAMAMENTO PÚBLICO

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEL

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

(Processo Administrativo nº 35014.211044/2025-55)

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Gravatá/PE**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação **da Agência da Previdência Social Gravatá/PE**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Locação pelo prazo de **60 meses**, prorrogável a critério da Administração, um imóvel/espaco físico com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **335,00 m²** e no máximo **392,00 m²**, localizado no município de **Gravatá/PE**, para a instalação dos serviços **da Agência da Previdência Social Gravatá**.

2.2. A nova contratação visa condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” para o Instituto, em atenção ao interesse público, obedecidas as normas e regulamentos internos e a legislação aplicável.

2.3. O imóvel a ser locado poderá ter área maior que o imóvel atual, além de que possuirá melhores condições, podendo acarretar em redução de despesa de custeio e manutenção da unidade.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

3.1. As especificações técnicas e quantitativos estão definidos no Caderno de Especificações , Anexo II do edital.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Anexo II).

4.2. 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, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

4.3. O valor da futura locação foi estimado com base na locação atual, com valor mensal de R\$ 18,11 /m².

4.4. O custo das adequações foi baseado em contratações de locações anteriores, estimado em R\$ 300,00 por m², dividido pelo prazo de 60 meses, corresponde ao valor de R\$5,00/m².

4.5. Somando-se os valores, obtemos o total de R\$ 23,11 /m². Multiplicado pela área, chegamos ao valor mensal de R\$ 9.059,12 (nove mil cinquenta e nove reais e doze centavos) /mês pelo período de 60(sessenta meses), totalizando o valor global de R\$ 543.547,20 (quinhentos e quarenta e três mil quinhentos e quarenta e sete reais e vinte centavos).

4.6. A despesa não se enquadra nas exigências do art. 16 da Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000, uma vez que o objeto a ser contratado não representa criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento de despesa.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Instituto Nacional do Seguro Social, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o Instituto Nacional do Seguro Social o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações 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; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1. O Instituto Nacional do Seguro Social 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**.

8.2. O Instituto Nacional do Seguro Social pretende entrar no imóvel no prazo de **120 (cento e vinte)** dias ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo II (Caderno de Especificações) do Edital.

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

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

JAILSON LOPES DE LIMA

Analista do Seguro Social



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 17/12/2025, às 13:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **23613458** e o código CRC **322EEA13**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.211044/2025-55

SEI nº 23613458



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Anexo

ANEXO II - CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

LOCAÇÃO DE IMÓVEL - APS GRAVATÁ

1. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

4.1. Natureza da Contratação:

Continuada - Por sua essencialidade, visa atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação do serviço público e o cumprimento da missão institucional.

4.2. Modelo de Contratação:

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.

Os serviços acessórios já são contemplados em contratos administrativos firmados com terceiros e geridos pela Divisão de Logística, Licitação e Contratos desta Superintendência Regional. Sendo assim, para que não existam dois ou mais contratos com o mesmo objeto, a contratação pretendida se restringirá à locação de espaço físico, somente.

Ademais, não será adotado o modelo de locação built to suit - BTS (em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado), uma vez que não há um imóvel específico identificado para atender às necessidades da APS, devendo ser buscado no mercado qual imóvel tem potencial para abrigar a agência.

Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capazes de caracterizar a necessidade da APS, especialmente quanto à metragem construída, a critérios de acessibilidade arquitetônica e localização geográfica, além de especificações de engenharia (climatização, circuitos elétricos, rede lógica, etc), sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico. Com isso, espera-se recebimento de maior número de propostas, de modo que seja possível localizar proposta mais vantajosa à Administração.

4.3. Duração Inicial do Contrato:

O prazo da locação será de **60 (sessenta) meses**, prorrogáveis, 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. Ademais o prazo atende ao princípio constitucional

da eficiência na Administração Pública, evitando-se assim prorrogações anuais burocráticas, visando o melhor aproveitamento dos escassos recursos humanos presentes atualmente no Instituto.

O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

4.4. Regime de Execução:

Prestação de serviços sem investimentos, já que adotado o modelo de locação tradicional.

2. DOS REQUISITOS DO IMÓVEL PRETENDIDO

Os requisitos exigidos ao longo deste Termo de Referência 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/telefonía, de climatização, de acessibilidade e outros que se fizerem necessários no caso concreto.

Foram consideradas duas condições:

1. **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;
2. **Requisitos desejáveis:** itens 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;

2.1. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

2.1.1. 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.

2.1.2. 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.

2.1.3. Possuir área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **335,00 m²** e no máximo **392,00 m²**.

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

2.1.5. Estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome do locador, 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.

2.1.6. Caso as áreas ofertadas para arquivo sejam em pavimento superior deverão suportar as cargas conforme previsto em normas. Caso necessário será realizada uma análise pela equipe do INSS.

2.1.7. Número mínimo de vagas de garagem definido segundo a legislação local para a via onde se localiza o imóvel.

2.1.8. Possuir um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas/eletrodutos/dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento de toda a estrutura da APS.

2.1.9. 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.

2.1.10. São requisitos **desejáveis**:

2.1.10.1. Edificações térreas;

2.1.10.2. Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.

2.1.10.3. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

2.2. **DA LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO E ENTORNO**

2.2.1. É imprescindível que a edificação esteja localizada na região de fácil acesso ao público e com boa infraestrutura urbana (próximo a bancos, restaurantes, outros órgãos públicos, etc).

2.2.2. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

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

2.2.4. 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.

2.2.5. 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).

2.2.6. São requisitos **desejáveis**:

2.2.6.1. Localização na região central do município.

2.2.6.2. Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.

2.3. **DA ARQUITETURA**

2.3.1. Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas caso as mesmas não estejam em boas condições.

2.3.2. 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.

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

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

2.3.5. 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.

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

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

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

2.3.9. Possuir ou instalar 01 (uma) copa com:

2.3.9.1. Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto.

2.3.9.2. Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira e 1(um) microondas.

2.4. **ACESSIBILIDADE**

2.4.1. A edificação deverá ser totalmente acessível, respeitando às normas vigentes de acessibilidade – NBR 9050:2020 e NBR 16537:2016.

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

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

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

2.4.5. 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.

2.4.6. 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 NM 313:2007 ou NBR 16858-3:2022 ou NBR 12892:2022 ou NBR ISO 9386:2013.

2.4.7. Possuir ou instalar sinalização visual e tátil para orientação de pessoas com deficiência, em conformidade com ABNT NBR 16537:2016.

2.5. **SISTEMA HIDROSSANITÁRIO**

2.5.1. Possuir sistema de água fria em conformidade com as normas vigentes relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

2.5.2. Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

2.5.3. Possuir ou instalar torneiras de lavatórios, nos sanitários acessíveis, do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

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

2.5.5. Possuir ou instalar lavatório(s) na(s) sala(s) que será(ão) destinada(s) a perícia médica, conforme leiaute a ser fornecido pela equipe técnica do INSS.

2.5.6. Todos os sanitários deverão possuir papeleira e saboneteira. Também deverá ter um fraldário.

2.6. **SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)**

2.6.1. Atender as cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos (equipamentos tais como computadores, copiadoras, máquinas de café, de refrigeração, de limpeza, ar condicionado etc.), conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS.

2.6.2. Possuir ou instalar/adaptar entrada de energia devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas, de acordo com o leiaute a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia.

2.6.3. Deverá possuir medidor de energia independente, correspondente a área de utilização do INSS, no caso de imóveis compartilhados.

2.7. **SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO**

2.7.1. O imóvel deverá possuir ou instalar/adaptar sistema cabeamento estruturado em todo o prédio para atender o layout a ser disponibilizado pelo INSS, através do qual os sistemas de rede local de dados e de telefonia serão contemplados, interligando a entrada de telecomunicações aos equipamentos ativos e passivos e os mesmos aos pontos de uso dos usuários.

2.7.2. Deverá atender as normas ABNT NBR 14565:2019, ABNT NBR 14705:2010, ABNT NBR 16415:2015, EIA/TIA 568 A e B atualizada e/ou adendos e EIA/TIA 569 atualizada e/ou adendos e demais normas pertinentes.

2.7.3. 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.

2.7.4. Deverá possuir ou instalar/adaptar a Entrada Geral de Telecomunicações nos padrões das concessionárias de telecomunicações, para conceber os circuitos de Dados/telefonia. A entrada deverá conter eletroduto de descida do poste, caixas de passagem e caminho completo do eletroduto de entrada do poste até o Quadro Geral de Telefonia (DG) na sala do Rack.

2.7.5. Deverá possuir Sala de Rack para Cabeamento de Dados e Telefonia - (TR), onde será instalado pelo menos 1 (um) Rack 19", 44U (quarenta e quatro unidades de rack) de altura e 800mm de profundidade para Cabeamento estruturado.

2.7.6. Deverá possuir ou instalar/adaptar a rede horizontal de cabeamento estruturado do imóvel, destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz). Esta infraestrutura será constituída de cabos de pares trançados não blindados (UTP) de 4 pares **categoria 6** do Rack de dados até o ponto final do usuário, patch-panels de 24 portas categoria 6, conectores RJ45, crimpagens, tomadas modulares RJ45, eletrocalhas e eletrodutos, condutes etc.

2.7.7. A distribuição da rede horizontal deverá ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos e com saídas de eletrodutos de PVC rosqueável de 1" (uma polegada) até o ponto final.

2.7.8. A rede vertical de cabeamento estruturado do prédio destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz) entre Racks e andares e deve ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos, preferencialmente alinhados na prumada. (caso o imóvel tenha mais de 1 pavimento).

2.7.9. Os Pontos de Dados/Telecomunicações Estender-se-á desde os conectores/tomadas RJ45 junto aos pontos de utilização até os "patch-panels" horizontais localizados nos Racks distribuidores das salas técnicas, incluindo os patch cords de estação de trabalho e interligação dos patch panel com os switch, valendo esta configuração para todos os pontos.

- 2.7.10. Para atender o layout o cabeamento horizontal deve ser composto por pelo menos **2 (dois) pontos** de dados/telecomunicações por estação de trabalho e a cada 10 (dez) m² de área útil. Para cada enlace UTP (cabeamento horizontal), devem ser fornecidos 2 (dois) patch cords CAT6, flexíveis, certificados e embalados em fábrica. Os patch cords devem ter o tamanho de 2,5 m (dois metros e meio).
- 2.7.11. A tipologia física é estrela, onde cada conector/tomada de telecomunicações têm sua própria posição mecânica terminada no patch panel situado no Rack da Sala Técnica.
- 2.7.12. O locador deverá possuir ou instalar/adaptar o Sistema de botões de pânico nos consultórios das perícias e nos sanitários acessíveis conforme normas vigentes de acessibilidade.

2.8. SISTEMAS MECÂNICOS

2.8.1. Elevadores e plataformas de elevação, se houver:

2.8.1.1. 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).

2.8.1.2. 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.

2.8.2. Sistemas de climatização, exaustão e renovação forçada de ar:

2.8.3. A edificação deverá ser provida de sistema de climatização em pleno funcionamento, devidamente dimensionados para a carga térmica da edificação, considerando a ocupação máxima estimada, e o leiaute a ser fornecido pelo INSS.

2.9. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

2.9.1. Possuir sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as exigências e regulamentações vigentes relativos ao Corpo de Bombeiros, ABNT e demais normas pertinentes, adequado à ocupação.

2.9.2. Atualizar/adaptar o projeto do Plano de Prevenção e Combate a Incêndio de acordo com o leiaute a ser implementado pelo INSS, contemplando as normas vigentes e todas as especificações dos sistemas projetados e de seus componentes.

2.9.3. Providenciar junto ao Corpo de Bombeiros do Estado o Certificado de Vistoria Técnica (AVCB ou CLCB) emitido pelo Corpo de Bombeiros, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

3. DAS PROPOSTAS

3.1. As propostas deverão ser enviadas por e-mail aos endereços **serlic.srne@inss.gov.br**, **dengpai.srne@inss.gov.br** e **cofl.srne@inss.gov.br**, ou entregues pessoalmente ou por via postal, à Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário do INSS, localizada na AV. DANTAS BARRETO, 300, 2º Andar - Bairro SANTO ANTONIO, Recife/PE, CEP 50010360, até às 15:00 horas da data fixada no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel.

3.2. As propostas deverão conter:

3.2.1. prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias;

3.2.2. descrição minuciosa do imóvel com localização, dimensões e instalações existentes;

- 3.2.3. valor locativo mensal proposto em moeda corrente;
- 3.2.4. croqui/planta baixa do imóvel;
- 3.2.5. habite-se ou outra certidão que o supra. 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;
- 3.2.6. documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;
- 3.2.7. 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 pretendo locador, seja pessoa física ou jurídica;
- 3.2.8. 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
- 3.2.9. qualificação pessoal do proponente, quais sejam: Cadastro de Pessoa Física - CPF ou CNPJ, Registro Geral - RG, comprovante de estabelecimento/residência;
- 3.3. Não serão aceitas propostas fora do prazo definido no Extrato de Chamamento Público para Procura de Imóveis de Locação de Terceiros.
- 3.4. O INSS poderá, até a assinatura do contrato, solicitar documentos e detalhes referentes ao imóvel ou a atualização de documentos já apresentados.
- 3.5. Para formalização do contrato de locação será exigido, ainda, situação regular perante o SICAF e CADIN.

4. DA ESCOLHA DA PROPOSTA VENCEDORA

- 4.1. A(s) proposta(s) recebidas passarão pela análise da área de licitações e contratos para verificação da documentação administrativa e da adequação da proposta apresentada ao edital.
- 4.2. A(s) proposta(s) recebidas passarão pela análise da área de patrimônio imobiliário para verificação da documentação do imóvel e demais documentos de cunho patrimonial, bem como análise da localização exigida ouvida a unidade requisitante e unidade (s) envolvida (s) na ocupação.
- 4.3. A(s) proposta(s) recebidas, que passarem pelas fases anteriores, passarão pela análise da área de engenharia para:
 - 4.3.1. verificação das condições de infraestrutura, mediante relatório técnico circunstanciado e relatório fotográfico;
 - 4.3.2. estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público de procura de imóvel para locação. Avaliando se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros aspectos, as condições de acessibilidade, circulação, instalações e de prevenção e combate a incêndio e pânico;
- 4.4. O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.
- 4.5. Em casos excepcionais, poderão ser aceitas propostas com área superior à área indica, devidamente justificados pelo Instituto.

5. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

5.1. Devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

5.1.1. O produto lâmpada LED com dispositivo integrado a ser utilizado na execução dos serviços deverá possuir a Etiqueta Nacional de Conservação de energia – ENCE, na(s) classe (s) "A", nos termos da Portaria INMETRO 144 /2015 e suas alterações, que aprova os Requisitos de Avaliação da Conformidade – RAC do produto e trata da etiquetagem compulsória;

5.1.2. A contratada deverá adotar práticas construtivas que contribuam para redução do impacto ambiental ocasionado pela geração de resíduos provenientes da construção civil. 4.1.4 Efetuar o descarte dos materiais em observância à política de responsabilidade socioambiental do INSS, conforme o Plano de Logística Sustentável aprovado pela portaria PRES/INSS nº 1.704, de 12 de junho de 2024.

5.1.3. Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local para execução dos serviços

6. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

- 6.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 6.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 6.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 6.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 6.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 6.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 6.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal;
- 6.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual;

7. DA CONTRATAÇÃO

7.1. A locação reger-se-á pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e, assim sendo, 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.**

7.2. Despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador.

7.3. A celebração do contrato se dá em data anterior à disponibilização do imóvel pelo **LOCADOR, que antes da efetiva entrega, deverá promover, às suas custas, as devidas adequações/benfeitorias conforme as especificações contidas neste Termo de Referência.**

7.4. O imóvel ofertado passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço ofertado permitirá a instalação de leiaute apropriado para o perfeito funcionamento e memorial descritivo das adequações/benfeitorias que deverão ser realizadas.

7.5. Fica a cargo do Locador a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, para adequação à nova configuração do imóvel. Todas as despesas serão custeadas pelo Locador, a quem incumbirá o cumprimento de quaisquer exigências porventura apresentadas pelos referidos órgãos.

7.6. A entrega das chaves ao INSS ocorrerá após Termo de Vistoria a ser lavrado pela Divisão de Engenharia do INSS, pelo qual dar-se-á a aprovação, ou não, das adequações/benfeitorias realizadas. **Somente a partir de então os efeitos financeiros do contrato terão início.**

7.7. O Termo de Vistoria, a que se refere o item anterior, fará parte integrante e inseparável do Contrato a ser assinado.

7.8. O valor locatício mensal será definido através de laudo de avaliação a ser elaborado por engenheiro do INSS ou empresa contratada.

8. DA INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

8.1. **As benfeitorias úteis a serem realizadas, que visem o atendimento dos requisitos da contratação, serão de obrigação do proprietário do imóvel.**

8.2. **Será realizada precificação específica e apartada do valor de locação do imóvel, a qual deverá ser amortizada em cronograma financeiro específico ao longo da vigência inicial da contratação, podendo o 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.**

8.2.1. O INSS não procederá em nenhuma hipótese à indenização sobre as eventuais benfeitorias realizadas pelo proprietário, tendo em vista sua incorporação ao imóvel e a sua consideração para fins do pagamento do valor locativo.

8.2.2. 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.

8.3. As benfeitorias necessárias são de única e exclusiva responsabilidade do **LOCADOR**;

8.4. Todos os impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel/espço físico serão de responsabilidade do **LOCADOR até o recebimento das chaves.**

9. DO REAJUSTE

9.1. O valor mensal do aluguel do imóvel poderá 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.

9.2. Deverá ser observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, considerando-se para o cálculo, a data-base do laudo de avaliação, e para os reajustes subsequentes, a data do último reajuste.

JAILSON LOPES DE LIMA

Chefe da Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário - SRNE



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 17/12/2025, às 13:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **23613476** e o código CRC **D2D08783**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.211044/2025-55

SEI nº 23613476



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União

Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Atualização: AGO/2025

MODELO DE TERMO DE CONTRATO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

LOCAÇÃO

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

(Processo Administrativo nº 35014.211044/2025-55)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº xx/xxxx, QUE FAZEM
ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO(A)
O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL E

.....

O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS, Autarquia Federal vinculada ao Ministério da Previdência Social, criado na forma da autorização legislativa contida no art. 17 da Lei nº 8.029, de 12 de abril de 1990 e reestruturado conforme determinação contida no art. 11, parágrafo único, da Lei nº 8.422, de 13 de maio de 1992, no Decreto nº 10.995, de 14 de março de 2022, por meio da **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL NORDESTE**, com sede na AV. DANTAS BARRETO, 300, 2º Andar - Bairro SANTO ANTONIO, Recife/PE, CEP 50010360, inscrita no **CNPJ: 29.979.036/0614-41**, ~~A [União]~~ **OU [Autarquia XXXXX] OU [Fundação XXXXXX]**, por intermédio do(a) ~~[órgão contratante]~~, com sede no(a) ~~[endereço]~~, na cidade de ~~[cidade]/[UF]~~, inscrito(a) no CNPJ sob o nº ~~[CNPJ]~~, neste ato representada pelo Coordenador de Gestão de Orçamento Finanças e Logística da Superintendência Regional Nordeste, o Senhor DERALDO SALVADOR DE LIMA, nomeado pela Portaria MPS nº 2.376, de 04/07/2023, publicada no DOU 127, seção 2, página 57, de 06/07/2023, matrícula nº 0879997, neste ato representado(a) pelo(a) [cargo e nome], nomeado(a) pela Portaria nº XX, de [dia] de [mês] de [ano], publicada no DOU de [dia] de [mês] de [ano], portador da Matrícula Funcional nº [nº matrícula], doravante denominado LOCATÁRIA, e o(a) [LOCADOR], inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº [CNPJ], sediado(a) na [endereço], na cidade de [cidade]/[UF], doravante designado CONTRATADO, neste ato representado(a) por [nome e função no CONTRATADO], conforme [atos constitutivos da empresa] OU [procuração apresentada nos autos], tendo em vista o que consta no Processo nº xxxxx.xxxxxx/xxxx-xx e

em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do(a) *[Concorrência] OU [Dispensa de Licitação] OU [Inexigibilidade de Licitação] nº XX/XXXX*, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço *[endereço]*, bairro *[bairro]*, no Município de *[cidade]/[UF]*, objeto da matrícula nº *[matrícula]*, do *[nº ofício]* ° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de *[comarca]*, para abrigar as instalações do *[unidade ou entidade do órgão locatário]*.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. *O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.*

OU

2.2. *O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Concorrência [XX/XXXX], conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.*

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. *Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:*

3.1.9.1. *obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*

3.1.9.2. *pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*

3.1.9.3. *obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*

3.1.9.4. *indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*

3.1.9.5. *instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de*

intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. *despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*

3.1.9.7. *constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;*

3.1.10. *Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;*

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

3.1.13. ~~Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;~~

3.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.17. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e

3.1.18. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba,

bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

4.1.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

4.1.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

4.1.10.4. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*

4.1.10.5. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*

4.1.10.6. *manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*

4.1.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

4.1.10.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e

4.1.10.9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

4.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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, e o art. 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ **[0,00]** (*valor por extenso*), perfazendo o valor total de R\$ **[0,00]** (*valor por extenso*).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas ([Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018](#)).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência

do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE de correção monetária.

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de **DD/MM/AAAA** e encerramento em **DD/MM/AAAA**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. *A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:*

8.1.2.1. *Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;*

8.1.2.2. *Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;*

8.1.2.3. *Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e*

8.1.2.4. *Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.*

8.1.3. *O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.*

8.1.4. *A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.*

8.1.5. *O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.*

8.1.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em **DD/MM/AAAA**.

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE [~~Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M~~] ou [~~Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI~~], ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela ~~Fundação Getúlio Vargas - FGV~~, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- I. Gestão/unidade: [...];
- II. Fonte de recursos: [...];
- III. Programa de trabalho: [...];
- IV. Elemento de despesa: [...]; e
- V. Plano interno: [...]; e
- VI. Nota de empenho: [...];

11.2. *A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.*

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

I - Multa Moratória de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;

II - Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (I);

III - Multa Compensatória 2% (dois por cento) a 10% (dez por cento) do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens I e II.

14.1.1. A aplicação da multa do item II acima afasta a do item I.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b. as peculiaridades do caso concreto;
- c. as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d. os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras

leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022](#).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [arts. 138 e 139](#) da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012](#).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal - **Subseção Judiciária de Caruaru/PE** para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

Representante legal da LOCATÁRIA

Representante legal do LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1-

2-



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 17/12/2025, às 14:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **23613653** e o código CRC **71A782F9**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.211044/2025-55

SEI nº 23613653



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

**ANEXO IV
MODELO DE CREDENCIAL**

Ao Instituto Nacional do Seguro Social
Superintendência Regional Nordeste

Endereço: AV. DANTAS BARRETO, 300, 2º Andar - Bairro SANTO ANTONIO, Recife/PE, CEP 50010360,

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 pelo INSS, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em **Gravatá/PE**, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Agência da Previdência Social (APS) **Gravatá/PE**, pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Nordeste, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 17/12/2025, às 14:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **23613662** e o código CRC **A1A73ED4**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.211044/2025-55

SEI nº 23613662



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

**ANEXO V
MODELO DE PROPOSTA**

Ao Instituto Nacional do Seguro Social
Superintendência Regional Nordeste

Endereço: AV. DANTAS BARRETO, 300, 2º Andar - Bairro SANTO ANTONIO, Recife/PE, CEP 50010360,

Apresentamos ao Instituto Nacional do Seguro Social, através da Superintendência Regional Nordeste, proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em **Gravatá/PE**, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social (APS) **Gravatá/PE**, nos seguintes termos:

- a.
- a) dados do imóvel: (endereço, descrição detalhada);
 - b) total da área privativa: () metros quadrados;
 - c) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): () metros quadrados;
 - d) valor mensal do aluguel: R\$ ();
 - e) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
 - f) Garagem: () vagas privativas.

b. Declaramos que:

I - o imóvel ofertado estará disponível ao INSS, com todas as adaptações necessárias concluídas, conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 120 dias a contar da data de assinatura do contrato;

II - 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 90 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) n°:

Inscrição Estadual n°:

Inscrição Distrital n°:

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: Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) certidão de matrícula atualizada do imóvel;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel/croqui).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 17/12/2025, às 14:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **23613663** e o código CRC **1B00E755**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.211044/2025-55

SEI nº 23613663