



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 03/2025, DE 13 DE OUTUBRO DE 2025

(Processo Administrativo nº 35014.100422/2024-95)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Afogados da Ingazeira/PE, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social no Município de Afogados da Ingazeira/PE, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os 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 Instituto Nacional do Seguro Social, atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades do Instituto Nacional do Seguro Social.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a Agência da Previdência Social no Município de Afogados da Ingazeira/PE 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 Instituto Nacional do Seguro Social.

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;

3.1.5. a Instrução Normativa PRES/INSS nº 171, de 9 de agosto de 2024, que dispõe sobre os procedimentos de locação de imóveis de propriedade de terceiros no âmbito do INSS; e, subsidiariamente,

3.1.6. 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; e

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do **Termo de Referência e do Anexo I - Requisitos do Imóvel**.

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 de Ordenamento Territorial do Município de Afogados da Ingazeira/PE – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

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 INSS e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.

5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d) 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 INSS.

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 horas, horário de Brasília, do dia **13/11/2025**, na sede da Superintendência Regional do INSS no Nordeste, localizada na AV. DANTAS BARRETO, 300, 2º Andar - Bairro SANTO ANTONIO, Recife/PE, CEP 50010360, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: – *Proposta para Locação de Imóvel*” ou por meio do correio eletrônico nos endereços **dengpai.srne@inss.gov.br, cofl.srne@inss.gov.br**.

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 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, 36 (trinta e seis) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário 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 Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário 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 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 nº 67, de 20 de setembro de 2022, 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 (órgão ou entidade pública), a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender (órgão ou entidade pública) 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:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) 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;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- l) 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

acima, 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 **Termo de Referência, no Anexo I - Quadro de Requisitos do Imóvel**, 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.

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 8.245/1991.

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 contrato decorrente da locação terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

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

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e

certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

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 2025, 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.*

13. ANEXOS

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

- a) Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo II – Modelo de Credencial;
- c) Anexo III – Modelo de Proposta;
- d) Anexo IV - Termo de Referência;
- e) Anexo V - Minuta de Contrato.



Documento assinado eletronicamente por **DERALDO SALVADOR DE LIMA, Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 13/10/2025, às 07:48, 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 **22758987** e o código CRC **3A7F6947**.

ANEXO I QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

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

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condoninal, se for o caso.

1.5	<p>Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.</p> <p>O imóvel deve possuir área útil entre (200 m² e 245 m²) metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo INSS, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.</p>
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município /Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	<p>O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Energia elétrica; b) concessionárias de telefonia e dados; c) saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana.
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos.
1.11	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município/Distrito Federal.
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.13	O imóvel deve estar localizado no Município de Afogados da Ingazeira/PE.
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.
1.15	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.16	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.17	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.18	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.19	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 120 dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.20	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.21	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 90 dias.
1.22	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.

1.23	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.24	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI
1.25	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.26	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

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

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

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção. No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.
2.3	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.4	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.5	Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2.6	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.7	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.8	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.9	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.10	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas.
2.11	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas

2.12	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks e propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/micromputadores/central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
2.13	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.14	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
2.15	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.

ANEXO II MODELO DE CREDENCIAL

AO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

(endereço)

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 **órgão ou entidade pública**, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em (**cidade**), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do **órgão ou entidade pública**, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.[A5]

Local, data e assinatura.

ANEXO III MODELO DE PROPOSTA

AO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

(endereço)

Apresentamos ao **órgão ou entidade pública** proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em (**cidade**), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do (**órgão ou entidade pública**), nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel:_;
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: () noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);
- c) total da área privativa:_(_) metros quadrados;

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

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

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

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

h) Garagem:_() vagas privativas. Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível **a o órgão ou entidade pública** conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até **xxx dias a contar** da data de assinatura do contrato;

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

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

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Fax:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

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

Nome:

CPF: Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade Estado Civil

Endereço:

Telefone: Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.

ANEXO IV
TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO V
MINUTA DO CONTRATO

Referência: Processo nº 35014.100422/2024-95

SEI nº 22758987



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL - APS AFOGADOS DA INGAZEIRA

1. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Afogados da Ingazeira, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço), de no mínimo 200,00 m² e no máximo 245,00 m², localizado na região central do Município, para a instalação dos serviços da Agência da Previdência Social Afogados da Ingazeira, pelo prazo de 36 meses, prorrogável a critério da Administração, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

Orientar os interessados a apresentarem propostas para locação do imóvel, de forma a alcançar a melhor proposta à Administração. Neste contexto, busca-se nortear os interessados quanto aos imóveis a serem ofertados, apresentando as características e especificações mínimas das instalações e condições para contratação do serviço de locação imobiliária.

Justifica-se a procura de imóvel para a reinstalação da APS de Afogados da Ingazeira, em razão da situação do atual imóvel, que encontrar-se com vários problemas estruturais como, infiltrações de água de chuva, vazamentos em esgotos e quedas da rede elétrica, e possuir área excedente ao necessário para instalação da APS. Situação de que demanda urgente regularização

O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS. Cumpre salientar que não foram ofertados imóveis em cessão, doação ou compartilhamento por parte da União, Estado ou Município capaz de abrigar a APS. Neste cenário, é imperativa a divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da unidade.

O Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA/INSS (SEI nº 2250558), dá ampla divulgação dos atos de normatização referentes ao disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro 2019, bem como a Portaria nº 19.385, e de 14 de agosto de 2020 da Secretaria-Executiva do ME, que, baseada nas diretrizes estabelecidas pelo Manual disponibilizado pela SPU, institui o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em objetos de obras de construção, reforma ou ampliação, de contratos *de locação e suas prorrogações*, de permuta e de compartilhamentos em imóveis ocupados por órgãos do referido Ministério, e quando aplicável, por outros órgãos.

Atendendo a referida legislação o cálculo de áreas foi realizado utilizando a Planilha de Dimensionamento de Área - Parâmetros de Ocupação Locação SPU-INSS - Decreto nº 10193 - V1.4.1 - 22MAR23, disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, onde foi constatada que a área necessária para a APS em questão deve ter entre **200,00 m²** e **245,00 m²**, considerando a manifestação da DENGPAI 15703995, de acordo com as informações do Programa de Necessidades SEI (15696075).

Realizadas as consultas junto aos órgãos estaduais e municipais e ao patrimônio da União acerca da disponibilidade de imóveis a ser recebido em cessão, doação ou compartilhamento, apto para abrigar a agência previdenciária, conforme os ofícios nº 55 ao estado de Pernambuco (15713684) e nº 56 ao município de Afogados da Ingazeira (15713743), ambos sem resposta e a União através do sistema SISREI (15713656) com a resposta negativa, conforme a Declaração de Indisponibilidade de Imóvel - SPU em Itaperuna/RJ documento SPU (17237398), com vigência até 18/04/2025, sendo providenciada nova consulta ao SISREI (21173103). Não sendo desta forma, possível o acordo com outros órgãos públicos, permanecendo a urgência em que o caso requer, é imperativa a divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da unidade.

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.

O imóvel a ser locado possuirá melhores condições, podendo acarretar em uma redução de despesa de custeio e manutenção na unidade.

A locação visa proporcionar segurança jurídica para a manutenção do funcionamento à unidade, obedecidas as normas e regulamentos internos e legislação aplicável.

Dante disso, elaborou-se o presente Termo de Referência, descrevendo detalhadamente as necessidades que demandam a locação de imóvel para desempenho das atividades operacionais e administrativas do INSS, em termos de localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos, de modo a abrigar servidores, estagiários e funcionários terceirizados.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

O imóvel deve estar localizado na região central de Afogados da Ingazeira. A metragem construída buscada encontra-se no intervalo de 200,00 m² e 245,00 m² e atender os demais requisitos elencados neste Anexo.

O imóvel de terceiro, objeto de locação, será considerado inadequado quando sua Área Construída total superar a Área Construída máxima calculada, salvo se a locação se justificar financeiramente, diante da redução de despesas relativas ao imóvel ocupado atualmente. Para comprovação, se houver proposta com área superior ao estipulado, a equipe de engenharia deverá realizar análise da planta do imóvel apresentado à locação e um estudo técnico, incluindo o levantamento dos custos, para manter o referido imóvel, comprovando ou não a viabilidade da locação.

O imóvel de terceiro, objeto de locação, será considerado inadequado quando sua Área Construída total for inferior a Área Construída mínima calculada, salvo se restar comprovado pela equipe de engenharia, por meio de estudo de layout, que o imóvel apresentado à locação atende ao programa de necessidades da unidade.

O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espaço físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando-se propostas que contemplem realização de todas as adaptações essenciais à imediata ocupação e funcionamento da unidade do INSS inclusive compartimentação do espaço para implantação de salas administrativas e salas de perícia, com instalação de divisórias, forros, lavatórios, adequação de iluminação ao layout proposto pelo INSS, construção/adaptação de sanitários em número suficiente para uso de servidores e público externo, e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local por engenheiro do INSS.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

O valor da futura locação foi estimado, após consulta a sítios eletrônicos de imobiliárias locais, a partir de amostra formada por imóveis disponíveis para locação com características similares ao imóvel buscado para a APS Afogados da Ingazeira - Anexo Estimativa de valor de locação - (15798552) e Despacho ENG AVAL 15938378. O valor médio para a locação mensal da unidade foi estimado em R\$4.100,00 (quatro mil e cem reais).

Foi solicitado o ateste orçamentário no valor mensal estimado de R\$4.100,00 (quatro mil e cem reais), pelo período de contratação de 36 meses - valor global de R\$ 147.600,00 (cento e quarenta e sete mil e seiscentos reais), conforme despacho da DENGPAI 15849544. O Ateste foi emitido através do Certificado de Disponibilidade Orçamentária - CDO 175/2025 (15864455).

Informamos que 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.

O valor exato da contratação será obtido após prospecção do mercado imobiliário e do processo de Chamamento Público. A partir do resultado da avaliação do imóvel oferecido e caso aceito pelo órgão público, o imóvel será submetido a laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária específica para a contratação, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

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

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

As propostas deverão ser enviadas por e-mail ao endereço dengpai.srne@inss.gov.br, ou entregues pessoalmente ou via postal na unidade - Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário/SRNE - 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.

As propostas deverão conter:

- I - prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias;
- II - descrição minuciosa do imóvel com localização, dimensões e instalações existentes;
- III - valor locativo mensal proposto em moeda corrente;
- IV - croqui/planta baixa do imóvel;
- V - 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;
- VI - documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;
- VII - cópia da documentação dominial, contendo:
 - a) título de propriedade (escritura ou contrato de compra e venda, permuta, doação, etc.) devidamente averbado no Registro Geral de Imóveis - RGI; e
 - b) certidão de propriedade atualizada do RGI livre de quaisquer ônus reais e alienações, estando o imóvel em nome do pretenso locador, seja pessoa física ou jurídica;
- VIII - 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 condomoniais, se houver; e
- IX - qualificação pessoal do proponente, quais sejam: Cadastro de Pessoa Física - CPF ou CNPJ, Registro Geral - RG, comprovante de estabelecimento/residência;

Não serão aceitas propostas fora do prazo definido no Extrato de Chamamento Público para Procura de Imóveis de Locação de Terceiros.

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

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

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

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

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.

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.

A(s) proposta(s) recebidas aprovadas nas fases anteriores passarão pela análise da área de engenharia para:

- I - verificação das condições de infraestrutura, mediante relatório técnico e relatório fotográfico;
- II - 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.

DOS REQUISITOS DOS IMÓVEIS PRETENDIDOS

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.

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 explicitamente citados em separado, ao final de cada seção, baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida.

8. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

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.

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

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

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

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

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.

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

Os imóveis de terceiros ofertados ao INSS deverão estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome do interessado que tenha se apresentado ao Chamamento Público, bem como estar regularizado junto aos órgãos públicos municipais e/ou estaduais competentes, além de estarem completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, impostos, taxas e ônus reais, inclusive foro e laudêmio, bem como quanto a ações reais e pessoais reipersecutórias.

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.

São requisitos desejáveis:

1. Edificação térrea;

2. Localização na região central do município.

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

4. Apresente requisitos de sustentabilidade, evitando-se ou mitigando-se danos ambientais no uso do imóvel mediante medidas que visam:

a) Eficiência Energética: por meio de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético;

b) Uso racional da água: mediante integração de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos

economizadores;

c) Qualidade ambiental interna: por meio de ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes;

d) Gestão de Resíduos: estabelecimento de sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental;

e) Espaços verdes e biodiversidade: existência de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano;

f) Utilização de Materiais Sustentáveis: uso de materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

9. SISTEMAS ELÉTRICOS, MECÂNICOS E DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

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

Caso já possua, apresentar o Laudo do sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA. No caso de não possuir, e for verificada a necessidade dele na avaliação de gerenciamento de risco ou de cumprimento de exigência para aprovação do PPCIP (Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico), deverá instalar/adaptar o sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS.

No caso de imóveis com mais de um pavimento, deverá possuir ou instalar elevador ou plataforma elevatória que possibilite acesso a cadeirantes ou pessoas com mobilidade reduzida.

O imóvel deverá possuir (ou ser providenciado) Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico (PCIP) devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, com a emissão de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) ou CLCB (Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros), comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

10. ARQUITETURA E ACESSIBILIDADE

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.

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

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

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

Possuir ou instalar ao menos 01 (uma) copa com Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto;

A edificação deverá ser totalmente acessível, respeitando às normas vigentes de acessibilidade – NBR 9050:2020 e NBR 16537:2016, de modo que deverá possuir ou adequar os acessos, as circulações e os desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, conforme NBR 9050:2020, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016.

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

11. CRITÉRIO DE HABILITAÇÃO

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

- a) Certidão de Regularidade do FGTS;
- b) Certidão negativa de Débito com o INSS;
- c) Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- d) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

- e) CEIS – Portal da Transparência;
- f) CADIN – no SIAFI;
- g) Certidão negativa com a Receita Municipal;
- h) Certidão negativa com a Receita Estadual.

12.

PRAZOS

O INSS 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 36 meses.

O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, na forma da lei, mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

As adequações essenciais e funcionais no prédio a ser oferecido devem ser atendidas, até no máximo 120 (cento e vinte) dias, prorrogáveis a critério da Administração, justificada a necessidade, por até igual período, a partir da assinatura do contrato ou da entrega do layout e projetos complementares de engenharia pelo INSS.

13.

CRITÉRIOS DE MEDAÇÃO E PAGAMENTO

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.

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.

14.

DO CONTRATAÇÃO

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.

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

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.

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.

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.

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.

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

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

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

puramente estéticos, etc..

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

As benfeitorias úteis a serem realizadas, que visem o atendimento dos requisitos da contratação, são de obrigação do proprietário do imóvel, e, nesta hipótese, será prevista a condição do imóvel adaptado em situação paradigma com as benfeitorias úteis, a serem consideradas na avaliação de valor de locação do imóvel, conforme a NBR 14.653, devendo neste caso se dispor de cláusula contratual de que o INSS não procederá em nenhuma hipótese à indenização sobre as eventuais benfeitorias úteis realizadas pelo proprietário, tendo em vista sua incorporação ao imóvel e a sua consideração para fins do pagamento valor locativo.

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.

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

O aluguel avençado será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou havendo sua extinção, outro índice que venha substituí-lo, de acordo com os dispositivos legais vigentes, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

15. DOS CASOS OMISSOS

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

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

Eventuais dúvidas poderão ser sanadas por meio de consulta formulada e endereçada por e-mail ao endereço dengpai.srne@inss.gov.br.

Recife,
15 de junho de
2025

CLAUIA ROQUE ARAUJO

Técnica do Seguro Social

JAILSON LOPES DE LIMA

Chefe da Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário - SRNE



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIA ROQUE ARAUJO**, Chefe de Setor de Caracterização e Gerenciamento de Ocupação Imobiliária, em 26/06/2025, às 13:11, 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 **21172848** e o código CRC **6FA8C363**.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
AV DANTAS BARRETO, 300, - Bairro SANTO ANTONIO, Recife/PE, CEP 50010938
Telefone: - <http://www.inss.gov.br>

MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 35014.100422/2024-95

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS

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**, neste ato representado pelo Superintendente Regional Nordeste, Sr _____, identidade nº _____, expedida pela _____, CPF: _____, nomeado pela Portaria MTP nº _____, de _____ de _____ publicada na seção 2, DOU nº _____, de _____ de _____, portador da matrícula funcional nº: _____, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e o(a) _____, inscrito(a) no CNPJ/MF OU CPF sob o nº sediado(a) na doravante designado **LOCADOR**, neste ato representado(a) por (nome e função no LOCADOR), conforme atos constitutivos da empresa **OU** procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, **decorrente da Concorrência/Inexigibilidade n. .../...**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço bairro no Município de objeto da matrícula nº doº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de para abrigar as instalações da Agência da Previdência Social (APS) São João de Meriti/RJ, unidade pertencente à Superintendência Regional Sudeste III (SRSE-III) do INSS.

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

2. 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. (2.1) O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Concorrência/20XX, 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.

3. 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 refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.
- 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, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumbe 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. Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) para o imóvel, devendo ainda obter as renovações e prorrogações do documento;
- 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/espelho 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;
- 3.1.18. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

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

4. 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/espacô 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/espacô 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/espacô 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 dez dias, nos termos do artigo 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:

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

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

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

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

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de

- esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiros eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. 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.

4.1.10.1. 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.

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

4.1.12. 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. 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/espacão físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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.

5. 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 artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 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 8.245/91.

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.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de _____, perfazendo o valor total de _____.

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.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

DA LIQUIDAÇÃO

- 7.1. 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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

- 7.6. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.
- 7.7. 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 IPCA/IBGE de correção monetária.
- 7.8. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 7.9. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.10. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.10.1. 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.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 8.1. O prazo de vigência do contrato será de **36 (trinta e seis meses)**, com início na data de(.....) e encerramento em(.....), 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:
- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
 - b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém

- interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
 - d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

- 8.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.
- 8.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 8.1.2.3. 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.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) **dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. 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 artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. 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/IBGE, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 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.

11. 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:

Gestão/Unidade:

Fonte:

Programa de Trabalho:

Elemento de Despesa:

PI:

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

12. 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 anotará 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.

13. 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 (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

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](#).

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

a) 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;

b) Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite da alínea (a);

c) Multa Compensatória 2% a 10% 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 das alíneas (a) e (b).

14.1.1. A aplicação da multa da alínea (b) acima afasta a da alínea (a).

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 procedural 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](#).

15. 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. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

- I - não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;
- II - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, que sejam impeditivos da execução do contrato; e
- III - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do INSS.

15.3. A extinção do contrato por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais por parte do contratado acarretará, observado o contraditório e a ampla defesa, na execução dos valores das multas e indenizações devidas ao INSS, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas.

15.4. Na hipóteses de extinção contratual por parte do INSS:

15.4.1. de que tratam os incisos II e III do subitem 15.2, o INSS ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (*trinta*) dias; e

15.4.2. caso não ocorra a notificação de que trata o subitem 15.4.1, o INSS ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a no máximo 3 (três) meses do valor locatício referente ao período de vigência inicial do contrato, calculada proporcionalmente à quantidade de meses remanescentes para encerrar a vigência, sendo que, no caso de meses fracionados, o valor deverá ser arredondado

imediatamente para a primeira unidade inteira superior.

15.5. A extinção do contrato poderá ser determinada por:

- a) ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta; e
- b) decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial;

15.6. A extinção do contrato poderá ser consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração.

15.7. A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

15.8. Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o contratado será resarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito aos pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção, assim como eventuais penalidades estabelecidas no contrato.

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

- 15.9.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 15.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 15.9.3. Indenizações e multas.

15.10. 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](#)).

15.11. 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](#)).

16. 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 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. 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 n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012](#).

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Recife - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Recife, de de

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHAS

Referência: Processo nº 35014.200572/2023-17 SEI nº 21173009



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIA ROQUE ARAUJO, Chefe de Setor de Caracterização e Gerenciamento de Ocupação Imobiliária**, em 19/06/2025, às 21:09, 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 **21173012** e o código CRC **9932EF2D**.

Referência: Processo nº 35014.100422/2024-95

SEI nº 21173012