



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>

## MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 35014.356920/2020-67

### MINUTA - CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE TERCEIROS

PROCESSO Nº ...../.....

CONTRATO Nº ...../.....

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº ...../.....

Contrato de Locação de imóvel que entre si fazem, como **LOCADOR** ..... e, como **LOCATÁRIO**, o **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, na forma abaixo:

Pelo presente instrumento particular, o **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, entidade autárquica federal, vinculada ao **MINISTÉRIO DA ECONOMIA**, criado na forma da autorização legislativa contida no artigo 17 da Lei nº 8.029, de 12 de abril de 1990, pelo Decreto nº 99.350, de 27 de junho de 1990 e reestruturado conforme determinação contida no artigo 11, parágrafo único, da Lei. nº 8.422, de 13 de maio de 1992, pelo Decreto nº 9.746, de 8 de abril de 2019, com sede no Setor de Autarquias Sul, Quadra "2", Bloco "O", em Brasília - DF, por meio da Superintendência Regional Nordeste – SR-VG, situada na Avenida Dantas Barreto, 300, Bairro Santo Antônio, município de Recife, no Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/XX, daqui por diante denominado simplesmente **INSS**, representado neste ato por seu Superintendente Regional, Sr. Marcos de Brito Campos Junior, cargo para o qual foi nomeado através da PT/INSS/MPS Nº ....., de ..../...../....., publicada no Diário Oficial da União nº ....., de ..../...../....., Seção ..... pág. ...., conforme delegação de competência contida artigo 16 do Decreto nº 9.746, de 8 de abril de 2019 e no inciso IV do na alínea "f", do inciso IV do artigo 207 do Regimento Interno do INSS, aprovado pela Portaria/GM/MDS nº 414, de 28 de setembro de 2017, publicada no Diário Oficial da União nº 188-A de 29 de setembro de 2016, Seção 1 pág. 1/23, e o(a) Sr. (a)/[empresa] ..... [nome e qualificação], residente [localizada] na rua ..... [endereço], doravante denominado apenas **LOCADOR(A)**, representado(a) neste ato por seu sócio/procurador ..... [nome e qualificação legal], resolvem celebrar este Contrato de Locação, regendo-se pelas normas e leis pertinentes, mediante as Cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - Do Objeto** – O **LOCADOR** dá em locação ao **INSS**, em conformidade com a Lei Ordinária nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, o imóvel de sua propriedade, conforme escritura de compra e venda apresentada, situado na rua ..... [descrever o prédio e sua localização],

com área de ..... m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº XXXX no cartório de Registro de Imóveis XXXX, da Comarca de XXXX.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - 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 do imóvel (elétrica, pontos de rede, divisórias/paredes, acessibilidade), conforme layout a ser fornecido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - 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.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - A entrega das chaves ocorrerá após Termo de Vistoria a ser lavrado pelo **INSS**, pelo qual dar-se-á a aprovação, ou não, das adequações realizadas.

**PARÁGRAFO QUARTO** - O Termo de Vistoria, a que se refere o parágrafo anterior, fará parte integrante e inseparável deste Contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO** - Somente a partir da realização do Termo de Vistoria, iniciar-se-á os efeitos financeiros constantes do presente contrato, inclusive quanto ao reajuste.

**CLÁUSULA SEGUNDA - Do Prazo** - A presente locação é feita pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a iniciar-se em ..... [data] e a terminar em ..... [data], podendo ser prorrogada, a critério do **INSS**, nas condições ora ajustadas, através de termo aditivo.

**CLÁUSULA TERCEIRA - Do Valor** - O aluguel mensal do imóvel é de R\$ ..... (.....) o qual será corrigido anualmente, tendo por base a variação acumulada do IGP-M, Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas, ou havendo sua extinção, de outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O valor mensal do aluguel será pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, retidos os tributos determinados por lei.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Sobre o aluguel pago fora do prazo estabelecido nesta cláusula, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, acrescido de juros de mora de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) ao dia, desde que o **INSS** tenha concorrido para o atraso.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – O valor mensal do aluguel poderá ser revisto, para adequá-lo aos preços praticados no mercado, desde que decorridos 3 (três) anos da vigência da contratação ou da última revisão.

**CLÁUSULA QUARTA** - As despesas inerentes ao presente Contrato correrão por conta da dotação orçamentária do **INSS** para o exercício de 2021, sob a seguinte classificação: Programa de Trabalho: ....., Natureza da Despesa: ....., Fonte: ....., Plano Interno: ....., tendo sido emitida a Nota de Empenho de nº ....., de ...../...../....., no valor de R\$ ..... (.....) referente à despesa no período de ....., devendo ser reforçado, quando necessário.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Será providenciada pelo **INSS**, a cada início de exercício, dotação orçamentária própria para a cobertura do presente Contrato.

**CLÁUSULA QUINTA - Dos Impostos, taxas e demais encargos** - Todos os impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade do **LOCADOR**, correndo por conta do **INSS**, após efetivo recebimento das chaves conforme condições estabelecidas no PARÁGRAFO PRIMEIRO DA CLÁUSULA SEGUNDA, as taxas remuneratórias de água, esgoto, energia elétrica e despesas ordinárias de condomínio, caso existam.

**CLÁUSULA SEXTA - Da Destinação** - O imóvel ora locado só poderá ser utilizado pelo **INSS** para a instalação de seus serviços, vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel, em parte ou no seu todo.

**CLÁUSULA SÉTIMA - Das Penalidades decorrentes de má utilização do imóvel** - 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 locado, serão de inteira responsabilidade do **INSS**.

**CLÁUSULA OITAVA - Da Conservação e devolução do imóvel** – O **INSS** se obriga a conservar o imóvel e a devolvê-lo, quando findar a locação, em boas condições, ressalvados os desgastes naturais do uso regular e os advindos de defeitos estruturais que correrão por conta do **LOCADOR**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Os vícios e/ou defeitos, ocultos ou não, que não constarem no Termo de Vistoria serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Ao término da vigência do prazo estipulado na Cláusula Segunda e não havendo mais interesse na continuidade da locação, será firmado as partes o Termo de Quitação da Locação.

**CLÁUSULA NONA - Da Indenização** – Quando da devolução do imóvel, o **INSS** 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, 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA - Das Benfeitorias** – As benfeitorias necessárias incumbem ao **LOCADOR**, ficando a cargo do **INSS** as referentes aos estragos a que der causa e aquelas que não provenham do desgaste natural. O **INSS** poderá, mediante prévia e expressa aquiescência do **LOCADOR**, realizar, no imóvel/espaço físico, benfeitorias úteis que se façam necessárias à conveniente instalação de seus serviços, desde que não comprometam a sua estabilidade e segurança.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Pode o **INSS**, finda a locação remover as benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Com relação às benfeitorias não passíveis de remoção, o **INSS** poderá desistir de qualquer pagamento, indenização ou compensação, bem como do direito de retenção.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **INSS**, 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - Da Alienação do imóvel**– O **LOCADOR**, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, notificará o **INSS** para o exercício do direito de preferência na compra, devendo este manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Caso o **INSS** não venha exercer seu direito de preferência, o **LOCADOR** expressamente se obriga a fazer constar da respectiva Escritura de Compra e Venda a existência deste instrumento contratual, bem como a obrigação de o adquirente respeitá-lo em todas as suas cláusulas.

**CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - Da Responsabilidade** - O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo e a infração de qualquer cláusula nele contida poderá acarretar sua rescisão de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - Da Rescisão** - A infração de qualquer cláusula (exceto a “**Do Prazo**”), condição ou obrigação deste Contrato ou do Regulamento do Edifício, se for o caso, bem como se o imóvel vir a ser objeto de ônus para cobrir débitos de quaisquer natureza do **LOCADOR**, acarretará a sua imediata rescisão de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e a obrigação do pagamento como multa, pela parte infratora, de uma importância equivalente ao valor de 3 (três) alugueis vigentes, desde logo exigível, e mais, no caso de procedimento judicial, do valor das despesas realizadas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Em caso de sinistro, incêndio, interdição, desapropriação, realização de obras urgentes determinadas pelo Poder Público, ou outro fato decorrente de caso fortuito ou força maior, que impossibilite a utilização plena do imóvel/espaço físico locado pelo **INSS**, dar-se-á a rescisão de pleno direito do presente Contrato, independente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, não cabendo aplicação de multa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO – O INSS** poderá rescindir o Contrato a qualquer tempo, desde que comunique ao **LOCADOR**, por escrito, a sua intenção, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, cabendo ainda o pagamento de multa correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionalmente ao período de cumprimento do Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - Do Registro** - Este Contrato deverá ter reconhecimento de firma de terceiros, bem como ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos, correndo tal despesa por conta do **LOCADOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - Da Publicação** – O **INSS** fará a publicação do extrato do presente Contrato no Diário Oficial da União e em seu Boletim de Serviço Local - BSL, na forma do que dispõe o Decreto Nº 78.382, de 8 de setembro de 1976 e a Lei Nº 8.666 de 21 junho de 1993 e alterações posteriores.

**CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - Do Foro** - O foro deste Contrato, para qualquer procedimento judicial, será o da Seção Judiciária da Justiça Federal da cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, com a exclusão de qualquer outro.

E por estarem assim ajustados, firmam as partes e o fiador o presente Contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor, que depois de achadas conforme, na presença das testemunhas também signatárias, assumem o compromisso e a obrigação de fielmente cumprir e respeitar o que aqui fica pactuado, por si, seus herdeiros e sucessores.

Recife/PE, ..... de ..... de 2021

**Pelo INSS**

---

Nome /CPF

Cargo

**Pela Empresa**

---

Nome/CPF

Cargo

**Testemunhas:**

---

Nome e CPF

---

Nome e CPF



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Serviço**, em 21/06/2021, às 15:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



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](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **4020612** e o código CRC **C9EDD308**.

---

Referência: Processo nº 35014.356920/2020-67

SEI nº 4020612