



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
Av. Dantas Barreto, nº 300, - Bairro Santo Antônio, Recife/PE, CEP 50010938  
Telefone: - <http://www.inss.gov.br>

## MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 35014.200269/2021-52

### MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA IMÓVEL ESPAÇO FÍSICO DE PROPRIEDADE DE TERCEIROS

PROCESSO Nº 35014.200269/2021-52

CONTRATO Nº ...../2022

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº ...../2022

Contrato de  
Locação de  
Imóvel/espço  
físico 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**, Autarquia Federal vinculada ao Ministério do Trabalho e Previdência, 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, alterado pelo Decreto nº 9.746, de 8 de abril de 2019, por meio de sua Superintendência Regional Nordeste, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/1161-06, com endereço na Avenida Dantas Barreto, nº 300, Santo Antônio, na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, CEP. 50.010-938, neste ato representado, por delegação da Portaria PRES/INSS Nº 1.435, de 05 de abril de 2022, publicada no DOU 66, seção 1, página 703, de 06/04/2022, pelo Coordenador de Gestão de Orçamento Finanças e Logística da Superintendência Regional Nordeste, o Senhor José Roosevelt Araújo Corrêa, nomeado pela PT/PRES/INSS nº 586, de 1º de abril de 2022, publicada no DOU 64, seção 2, página 82, de 04/04/2022, CPF 254.785.833-91, doravante denominado **LOCATÁRIO**, o(a) Sr. (a) ..... [nome e qualificação], residente [localizada] na rua ..... [endereço], doravante denominado apenas **LOCADOR**, representado 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/espço físico de sua propriedade, conforme escritura de compra e venda apresentada, situado na rua ..... [descrever o prédio e sua localização], com área de ..... m².

**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 relacionadas a layout, acessibilidade, elétrica e cabeamento estruturado conforme especificações fornecidas pelo **INSS**.

**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.**

**PARÁGRAFO SEXTO -** Em razão da continuidade e intensificação da adoção do Programa de Gestão de trabalho remoto nos órgãos e entidades da administração pública federal, poderá ocorrer a readequação contratual do espaço locado.

**CLÁUSULA SEGUNDA - Do Prazo -** A presente locação é feita pelo prazo de 36 (trinta e seis meses) 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/espaco físico 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/espaco físico serão de responsabilidade do **LOCADOR**, correndo por conta do INSS somente as taxas remuneratórias de água, esgoto, energia elétrica e despesas ordinárias de condomínio, caso existam.

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

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

**CLÁUSULA OITAVA - Da Conservação e devolução do imóvel/espaco físico -** O INSS se obriga a conservar o imóvel/espaco físico 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/espaco físico, 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/espaco 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.

**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/espaco 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/espço físico.

**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/espço físico** – O **LOCADOR**, no caso de alienação do imóvel/espço físico 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/espço físico 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) aluguéis 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/espço 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 do Estado de Pernambuco, com a exclusão de qualquer outro. E por estarem assim ajustados, firmam as partes e o fiador o presente Contrato, em 2 (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 2022.

[NOME DO SIGNATÁRIO EM MAIÚSCULAS E NEGRITO]  
LOCATÁRIO - INSS

[NOME DO SIGNATÁRIO EM MAIÚSCULAS E NEGRITO]  
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. Assinatura, CPF ou identidade

## 2. Assinatura, CPF ou identidade



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO FABIO DE SOUSA FEITOSA, Analista do Seguro Social**, em 10/10/2022, às 15:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **ISAAC MENEZES PEREIRA, Técnico do Seguro Social**, em 10/10/2022, às 15:27, 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](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **9261032** e o código CRC **48DF46E1**.