

Termo de Referência 86/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
86/2025	510677-SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE	JAILSON LOPES DE LIMA	26/06/2025 23:07 (v 3.1)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	3/2025	35014.100422/2024-95

1. DO OBJETO

1.1. 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. 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.

Diante 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

3.1. REQUISITOS DOS IMÓVEIS PRETENDIDOS

Os requisitos exigidos ao longo deste Termo são referenciais. O INSS detalhará as adaptações necessárias para aceite do imóvel após a vistoria no local. Após aceite do imóvel, o INSS fornecerá os projetos de layout, elétrico, de rede/telefonia, de climatização, de acessibilidade e outros que se fizerem necessários no caso concreto.

Foram consideradas duas condições:

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;

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.

3.2. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

- A otimização de recursos materiais;
- A redução de desperdícios materiais, energia e água por parte de seus profissionais no desempenho das atividades diárias;
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Receber, da CONTRATANTE, informações a respeito dos programas de uso racional dos recursos que impactem o meio ambiente;
- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;

- Destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades diárias; Respeito as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

A administração pública federal direta, autárquica e fundacional e as empresas estatais dependentes poderão exigir no instrumento convocatório para a aquisição de bens que estes sejam constituídos por material renovável, reciclado, atóxico ou biodegradável, entre outros critérios de sustentabilidade.

As especificações e demais exigências do termo de referência para contratação de obras e serviços de engenharia devem ser elaboradas de modo a proporcionar a economia da manutenção e operacionalização da edificação e a redução do consumo de energia e água, por meio de tecnologias, práticas e materiais que reduzam o impacto ambiental.

3.3. CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

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.

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.

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, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

São requisitos **desejáveis**:

Edificação térrea;

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

Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta;

Em edificação com mais de um ocupante, vagas de estacionamento ofertadas em pavimento único, ou, se em mais de um pavimento, em pavimentos contíguos;

Vagas de estacionamento ofertadas de forma que haja apenas um ponto de controle para acesso às áreas privativas de estacionamento do INSS.

3.4. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO

Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

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

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.

Possuir ou providenciar a sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas condições (área de embarque /desembarque, carga/descarga / área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para Pessoa com Deficiência - PCD).

São requisitos **desejáveis**:

Localização na região central do município. Para fins de classificação das propostas, quanto mais próximo, melhor classificado.

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

Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos.

Possuir ou providenciar canteiros e áreas não pavimentadas em pátios internos ou no entorno da edificação com aplicação de grama, vegetação, pedrisco ou outro substrato permeável, devidamente podado e limpo no momento da entrega do imóvel.

3.5. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

3.5.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

Serão admitidos imóveis sem restrição de sistemas construtivos, desde que se coadunem com o uso administrativo/institucional e apresentem soluções que permitam sem complexidades promover a manutenção, conservação, limpeza e segurança.

É **desejável** que a edificação atenda à ABNT NBR 15.575:2013, no que for aplicável.

3.5.2. ARQUITETURA

O LOCADOR deverá promover a divisão de ambientes conforme leiaute fornecido pelo INSS.

Serão admitidos imóveis que possuam um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas, eletrodutos e dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento de uma agência do INSS.

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.

Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas.

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

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

Após análise da equipe de engenharia, se for o caso, deverá ser instalado sistema de forro que atenda às seguintes especificações:

Atenda a legislação pertinente, principalmente com relação às normas de segurança;

Permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados, bem como o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução.

Ser de fácil limpeza e manutenção.

Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 35 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute.

Todos os revestimentos (de piso, forro e parede) devem propiciar, em conjunto com demais elementos o atendimento das normas relacionadas à acústica ABNT NBR 10.152:2017, ABNT NBR 12.179:1992, ABNT NBR 15.575-5:2013, e ABNT NBR ISO 3382-3:2017.

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;

Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito, porcelanato ou pintura resistente;

Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira, 1(um) micro-ondas;

Cada consultório deve possuir:

- um ponto de água fria e um ponto de esgoto;
- uma pia;
- duas portas, sendo uma voltada para o corredor principal e a outra com acesso a um corredor utilizado pelos médicos.

SINALIZAÇÃO VISUAL

São requisitos desejáveis:

- Executar a sinalização visual externa e interna conforme projeto a ser desenvolvido pela equipe técnica do INSS.

3.5.3. ACESSIBILIDADE

Os requisitos a seguir levam em conta as especificações das normas técnicas de acessibilidade da ABNT, NBR 9050:2020 e normas específicas citadas explicitamente.

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

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

Possuir ou instalar pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.

Possuir ou adequar desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013;

Possuir ou instalar 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020.

3.5.4. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

Possuir sistema de água fria com entrada unificada (unidade consumidora única), e em conformidade com as normas vigentes na data de publicação do edital de chamamento público relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes, independente da data de aprovação do projeto e emissão da Carta de Habite-se.

Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes.

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

3.5.5. SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)

Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do anteprojeto pelo INSS: entrada de energia/ subestação (se for o caso) devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas e expansão futura, de acordo com o leiaute a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia. A medição deverá ser independente.

Devem ser instaladas, caso não possua, tomadas elétricas monofásicas de 220V, 3 (três) fios (fase, neutro e terra) conforme os anteprojetos fornecidos pelo INSS.

Os pontos elétricos das áreas molhadas (copa, banheiros) devem ser protegidos por dispositivo DR.

Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do leiaute pelo INSS: sistema de iluminação "interna e externa" com luminárias e lâmpadas LED em toda a edificação, que garantam níveis de iluminância conforme as exigências da ABNT NBR ISO/CIE 8995-1:2013, com acionamento por meio de sensores nos sanitários de público e nos sanitários acessíveis.

Caso já possua, apresentar o Laudo do sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS, conforme recomendações da norma NBR5419:2015. 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 PPCI, deverá instalar/adaptar o sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS.

As instalações elétricas da edificação deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 5410:2004 - Instalações elétricas de baixa tensão.

3.5.6. SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

Deverão ser instalados pela LOCADORA pontos de rede conforme anteprojeto fornecido pelo INSS, todos partindo da sala do rack a ser instalada.

Nos pontos de rede estruturada serão instaladas tomadas fêmeas (RJ-45) categoria 6 com seus espelhos de proteção. Será fornecida e executada pelo Locador, toda a instalação da rede de lógica incluindo a infraestrutura de encaminhamento (eletrocalhas, perfilados e eletrodutos), o cabeamento completo das estações de trabalho até ao patch panel localizado dentro do Rack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

A topologia física é estrela, onde cada conector/tomada de telecomunicações têm sua própria posição mecânica terminada no patch panel situado no Rack da Sala Técnica.

Seguir estritamente as normas ABNT NBR 14565, ABNT NBR 14705, ABNT NBR 16415, ABNT NBR IEC 61084 e demais normas pertinentes e vigentes na data da assinatura do contrato.

Deverão ser instalados nos consultórios um botão de pânico, acionando uma sirene no salão principal.

O rack e os equipamentos eletrônicos serão instalados pelo INSS.

3.5.7. SISTEMAS MECÂNICOS

Elevadores e plataformas de elevação, **se houver mais de um pavimento:**

Sistema de elevadores de passageiros dimensionado para transportar a população estipulada e atendendo aos valores mínimos de tráfego definidos pela ABNT NBR 5665:1983 - Versão corrigida: 1987. Quando necessário mais de um elevador a operação deverá ser em conjunto (ex.: duplex).

Elevadores de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 12892:2009 e as plataformas de elevação verticais e inclinadas deverão atender a norma ABNT NBR ISO 9386-1:2013 e ABNT NBR ISO 9386-2:2013 respectivamente.

Infraestrutura para sistemas de climatização:

Deve ser providenciado pelo LOCADOR conforme o leiaute a ser fornecido pelo INSS:

Instalação elétrica (força e comando);

Instalação de sistema de drenos para evaporadoras;

Instalação de tubulações frigoríferas;

Carga de gás para a primeira instalação;

Mão de obra de instalação.

Os aparelhos serão fornecidos pelo INSS.

As instalações devem ocorrer conforme anteprojeto fornecido pelo INSS.

3.5.8. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Deverão ser definidas as medidas de prevenção e combate a incêndio que serão necessárias à cada edificação, dimensioná-las e projetá-las em conformidade com a classificação de ocupação da mesma, respectivos riscos e de sua área, de acordo com a legislação federal, estadual e municipal, as normas brasileiras em vigor e, ainda, o Decreto Estadual e as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do **Estado de Pernambuco**;

Após o projeto aprovado e a instalação dos sistemas, providenciar o AVCB ou CLCB do imóvel, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

3.6. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias se classificam em:

a) **Benfeitorias 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.;

b) **Benfeitorias Úteis:** são as que aumentam ou facilitam o uso do bem, a exemplo de instalação de divisórias para compartimentação de ambientes, pontos elétricos e lógicos alterados em função do layout fornecido pelo INSS, instalações para climatização, etc.; e

c) **Benfeitorias 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. 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.

Fica vedada a realização de toda e qualquer benfeitoria voluptuária.

As benfeitorias necessárias serão consideradas nas variáveis qualitativas do Laudo de Avaliação do Imóvel, para definição do valor de locação a ser praticado.

Para as **benfeitorias úteis** a serem realizadas, que visem o atendimento dos requisitos da contratação serão de obrigação do proprietário do imóvel, será realizada a precificação específica e apartada do valor de locação do imóvel, a qual deverá ser amortizada em cronograma financeiro específico ao longo da **vigência inicial** da contratação, podendo o INSS remover as benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel, sendo que as não passíveis de remoção serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

3.7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

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

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;

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

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

- obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

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

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

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, sendo os equipamentos de ar condicionado e rede lógica entregues pelo INSS;

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

Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

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;

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

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

3.8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

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;

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

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;

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;

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

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

Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

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;

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

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;

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;

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, porteiro 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.

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.

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

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;

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

Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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

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.

3.8. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO 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.

3.9. 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.

Todas as despesas serão custeadas pelo Locador, a quem incumbirá o cumprimento de quaisquer exigências porventura apresentadas pelos referidos órgãos.

A celebração do contrato se dá em data anterior à disponibilização do imóvel pelo LOCADOR.

Após a assinatura do contrato, o LOCADOR deverá promover, às suas custas, as devidas adequações conforme as especificações contidas neste Termo de Referência, a partir dos projetos de arquitetura e engenharia elaborados pelo INSS e sob a supervisão de engenheiro indicado pela LOCATÁRIA.

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 realizadas. Somente a partir de então os efeitos financeiros do contrato terão início.

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

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/espço físico serão de responsabilidade do LOCADOR até o recebimento das chaves.

3.10. REAJUSTE

O aluguel avençado será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE₂, 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 subseqüentes.

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 ofertado 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.

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:

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

Em casos excepcionais, poderão ser aceitas propostas com área superior à área indica no item 1, devidamente justificados pelo Instituto.

As propostas deverão ser enviadas por e-mail ao endereço **dengpai.srne@inss.gov.br** e **cofl.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:

- prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias;
- descrição minuciosa do imóvel com localização, dimensões e instalações existentes;
- valor locativo mensal proposto em moeda corrente;
- croqui/planta baixa do imóvel;
- 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;
- documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;
- cópia da documentação dominial, contendo:
- título de propriedade (escritura ou contrato de compra e venda, permuta, doação, etc.) devidamente averbado no Registro Geral de Imóveis - RGI; e
- 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;
- declaração de que não existem débitos em relação ao imóvel, tais como água/esgoto, luz, Imposto de Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais, se houver; e
- 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.

7. CRITÉRIOS 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.

O proponente escolhido, para formalização do contrato de locação deverá, conforme o caso, apresentar os seguintes documentos: CPF/MF, CNPJ/MF, documento de identidade, contrato social comprovante de residência, Declaração atualizada de que não existem débitos em relação ao imóvel: água/esgoto, luz, IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais, se houver, Certidão atualizada do Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, livre de qualquer ônus.

Será exigido, ainda, situação regular perante o SICAF e CADIN. As propostas que não atenderem às exigências deste Aviso, não serão consideradas pelo Instituto.

8. 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.

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

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Item 3 deste documento.

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

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

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.

Município de Recife, 26 de junho de 2025.

Jailson Lopes de Lima

Analista do Seguro Social

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JAILSON LOPES DE LIMA

Chefe DENGPAI



Assinou eletronicamente em 26/06/2025 às 23:07:22.