

Termo de Referência 9/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
9/2024	510677-SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE	JAILSON LOPES DE LIMA	25/05/2024 12:15 (v 5.1)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	39/2024	35014.049009/2024-20

1. DA APRESENTAÇÃO

O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS , por meio de sua Superintendência Regional Nordeste, necessita locar, pelo prazo de **60 (sessenta)** meses, prorrogável a critério da Administração, um imóvel/espaco físico com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **554 m²** e no máximo **693 m²**, localizado nos **bairros Pina ou Boa Viagem, Município de Recife/PE**, para a instalação dos serviços **da Agência da Previdência Social**.

2. DO OBJETIVO

Orientar os interessados a apresentarem propostas para locação de imóvel, fixando as configurações mínimas das instalações e condições para contratação do serviço de locação imobiliária.

3. DOS REQUISITOS DOS IMÓVEIS PRETENDIDO

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 leiaute, elétrico, de rede/telefonía, 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.

4. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

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.

5. 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.

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

6. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

6.1. SISTEMA CONSTRUTIVO

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.

6.2. 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:

- a) Atenda a legislação pertinente, principalmente com relação às normas de segurança;
- b) Permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados, bem como o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução.
- c) 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:

- a) Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto;
- b) Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito, porcelanato ou pintura resistente;
- c) 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

7. 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, 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.

8. DO PRAZO PRETENDIDO DA ENTREGA

As adequações essenciais e funcionais no prédio a ser oferecido devem ser atendidas, até no máximo **120 (cento e vinte)** dias prorrogáveis por mais **60 (sessenta)** dias a partir da assinatura do contrato e da entrega do layout e anteprojetos complementares de engenharia pelo INSS.

9. DAS PROPOSTAS

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

As propostas deverão conter, além do prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias, os seguintes dados: descrição minuciosa do imóvel/espço físico, localização, área física, instalações existentes, valor locativo mensal em moeda corrente, assim como se fazer acompanhar do croqui ou planta baixa do imóvel/espço físico, cópia da documentação dominial, ou seja, escritura e certificado atualizado do RGI livre de quaisquer ônus, além de informações sobre a existência de equipamentos de prevenção contra incêndio compatível com a área do imóvel/espço físico e de acordo com a ABNT.

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.

10. DOS DOCUMENTOS

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.

11. DA 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.

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.

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 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.

12. DO REAJUSTE

O aluguel avençado será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do IGP-M, Índice Geral de Preços de Mercado, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

13. DA ESCOLHA DA PROPOSTA VENCEDORA

A(s) proposta(s) selecionada(s) passará(ão) por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

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

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

Eventuais dúvidas poderão ser sanadas por meio de consulta formulada e endereçada por e-mail aos endereços **dengpai.srne@inss.gov.br**, **cofl.srne@inss.gov.br**, **jailson.lima@inss.gov.br**, **deraldo.lima@inss.gov.br** e **cathianne.calheiros@inss.gov.br**.

1. 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 25/05/2024 às 12:14:55.