



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
PC PEREIRA OLIVEIRA, 3º ANDAR - Bairro CENTRO, Florianópolis/SC, CEP 88010540
Telefone: (48) 3821-7160 - <http://www.inss.gov.br>

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

(Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Chamamento Público Nº 01/2026

(Processo Administrativo n.º 35014.369292/2025-94)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Osório/RS**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **487,00 m²** e no máximo **586,00 m²**, pelo prazo de **60 meses**, prorrogável a critério da Administração, para instalação dos serviços de uma Agência da previdência Social, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Agência da Previdência Social em Osório/RS, localizada na Rua Firmiano Osório, 949, Centro, Osório/RS, está instalada em imóvel próprio do INSS, constituído por um terreno de 1.166,00 m² onde se encontra edificado um prédio de 2.600,00 m², distribuídos em 02 pavimentos, conforme Ficha de Cadastro (22570132), Ficha de Real Ocupação (22570148) e Matrícula do Imóvel (22570180). Durante seus longos anos de uso nunca passou por uma reforma geral, apenas algumas adaptações feitas pelas empresas de manutenção predial.

2.2. Conforme Ofício SEI Circular nº 1/2024/DENGPAI/COFL/SRSUL/INSS (22565164) e a Ficha ICG - APS Osório/RS (22565201), o prédio da Agência da Previdência Social em Osório/RS está classificado no **grupo 02** - Imóveis com grandes áreas, com área ociosa e parte desocupada pelo SUS e possui como soluções possíveis: Permuta por imóvel ou construção, Locação e desocupação da unidade, Reparos possíveis com a Manutenção Predial e Sistemas Vitais/PPCI para os casos possíveis. Possui **ICG 07** (índice de Classificação Geral), o ICG entre 7-10 retrata a situação em que se entende que o estado geral da unidade é crítico, necessitando de intervenção prioritária.

2.3. Considerando a mudança na forma de atendimento do INSS, com aumento da prestação de serviços de forma digital, a redução do quadro de servidores ativos e a implantação de programas de gestão que permitiram a instituição do teletrabalho na Autarquia, o prédio atualmente ocupado se encontra superdimensionado.

2.4. Para adequação do prédio seriam necessárias intervenções em toda edificação e não somente na área utilizada pela agência, o que impactaria num alto custo de reforma em áreas que não viriam a ter utilização pela autarquia. Cabe ressaltar, que o imóvel possui grande área ociosa, o que

demanda gastos desnecessários com manutenção, limpeza, vigilância, água e energia, o que torna a reforma geral uma opção não vantajosa para a administração.

2.5. Outra solução possível seria a permuta de imóvel por imóvel, contudo o fator mercado imobiliário deve ser considerado no caso concreto. Estamos falando de um imóvel instalado em município de pequeno porte, com poucas ofertas de imóveis e com baixo potencial de atratividade, o que faz com que a opção de permuta seja pouco viável.

2.6. Existe ainda, o Inquérito Civil nº 1.29.000.001502/2011-45 em tramitação, no 17.^º Ofício da Procuradoria da República no Rio Grande do Sul/RS, cujo objeto é apurar à implantação/atualização de Plano de Prevenção e Combate a Incêndios na unidade do INSS no município de Osório/RS, conforme processo SEI nº 35014.213563/2023-96. Como podemos observar na ficha ICG, o Índice de Classificação Específico para o Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio - SPCI/SPDA é 10, evidenciando a notificação de órgãos externos e a criticidade do tema.

2.7. 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.

2.8. Atendendo a referida legislação o cálculo de áreas foi realizado utilizando a Planilha de Dimensionamento de Área - Parâmetros de Ocupação Locação SPU-INSS_Decreto10193_V1.4.2_01JUL24, disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, onde foi constatado que a área necessária para a APS Osório deverá ser menor que a área atualmente utilizada (22820525).

2.9. Conforme apontado no dimensionamento de área, a APS Osório possui uma grande quantidade de arquivo. De acordo com a Planilha Parâmetros de Ocupação - APS Osório/RS (22820525), está sendo prevista uma área de 450,00 m² para o arquivo da unidade. Esse cálculo levou em conta a quantidade de arquivo fornecida no Programa de Necessidades (22734116) e os parâmetros constantes no Manual de Procedimentos Arquivísticos do INSS (22838613). Diante disso, a DENGPAI consultou a COFL sobre a possibilidade de não levar o arquivo para o prédio a ser locado, o qual manifestou concordância através do despacho nº 22882968.

2.10. Sendo assim, a área necessária para abrigar a APS Osório, sem considerar a área necessária para o arquivo, encontra-se no intervalo de área construída mínima e máxima de 487,00 m² à 586,00 m².

2.11. Foram encaminhados ofícios ao Estado do Rio Grande do Sul (22828974) e à Prefeitura Municipal (22829325), e ao Banco do Brasil S.A (22829248) questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. A Prefeitura Municipal respondeu em 01/12/2025 através do e-mail (23409872), que não tem interesse. Também foi feita consulta à União, através do SISREI (22828777), e, conforme Declaração de Indisponibilidade (23409867), não foram encontrados imóveis disponíveis com as características solicitadas. Cumpre salientar que a referida declaração é válida até 14/11/2026. Até o presente momento não recebemos resposta dos demais entes, assim que as respostas forem recebidas serão juntadas ao presente processo.

2.12. Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Osório/RS é a opção mais vantajosa para a administração. 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.

2.13. O imóvel a ser locado terá área substancialmente menor e com melhores condições, o que certamente acarretará uma redução de despesa de custeio e manutenção bastante significativa na unidade.

2.14. Em que pese o INSS possuir imóvel próprio na localidade, o mesmo não se mostra em condições de atender às necessidades da APS São Osório/RS sem a execução de uma reforma geral, com grande custo para a Administração. 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.

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

2.16. O presente Termo de Referência tem por objetivo orientar os interessados a apresentarem propostas para locação de imóveis, 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.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel deverá possuir área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **487,00 m²** e no máximo **586,00 m²**, e atender aos demais requisitos constantes no **Caderno do Especificações Técnicas (Anexo I)**.

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

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

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

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Anexo I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. 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;

5.2. 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.

5.3. As propostas deverão ser enviadas por e-mail ao endereço serlic.srsul@inss.gov.br, ou entregues pessoalmente ou por via postal, à Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário do INSS, localizada na Praça Pereira Oliveira, nº 13 - sala 303, Centro, Florianópolis/SC até às 16:00 horas da data fixada no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel.

5.4. As propostas deverão conter:

- 5.4.1. prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias;
- 5.4.2. descrição minuciosa do imóvel com localização, dimensões e instalações existentes;
- 5.4.3. valor locativo mensal proposto em moeda corrente;
- 5.4.4. croqui/planta baixa do imóvel;
- 5.4.5. 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;
- 5.4.6. documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;
- 5.4.7. cópia da documentação dominial, contendo:
 - a) título de propriedade (escritura ou contrato de compra e venda, permuta, doação, etc.) devidamente averbado no Registro Geral de Imóveis - RGI; e
 - b) certidão de propriedade atualizada do RGI livre de quaisquer ônus reais e alienações, estando o imóvel em nome do pretenso locador, seja pessoa física ou jurídica;
- 5.4.8. 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
- 5.4.9. qualificação pessoal do proponente, quais sejam: Cadastro de Pessoa Física - CPF ou CNPJ, Registro Geral - RG, comprovante de estabelecimento/residência;

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

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

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

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

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. A(s) proposta(s) recebidas, que passarem pelas fases anteriores, passarão pela análise da

área de engenharia para:

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

6.5.2. estudo de layout 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;

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1. 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 **60 (sessenta) meses**.

8.2. 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.

8.3. O INSS pretende entrar no imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato, prorrogável por igual período, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

9. CONTRATAÇÃO

9.1. 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.**

9.2. Despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de

responsabilidade do Locador.

9.3. 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.

9.4. O imóvel ofertado passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço ofertado permitirá a instalação de layout apropriado para o perfeito funcionamento e memorial descritivo das adequações/benfeitorias que deverão ser realizadas.

9.5. 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.

9.6. A entrega das chaves ao INSS ocorrerá após Termo de Vistoria a ser lavrado pela Divisão de Engenharia do INSS, pelo qual dar-se-á a aprovação, ou não, das adequações/benfeitorias realizadas. Somente a partir de então os efeitos financeiros do contrato terão início.

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

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

9.9. As benfeitorias serão assim definidas:

- a. 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. úteis: são as que aumentam ou facilitam o uso do bem, a exemplo de instalação de divisórias para compartimentação de ambientes, etc.; e
- c. 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.;

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

9.11. As benfeitorias úteis a serem realizadas, que visem o atendimento dos requisitos da contratação, são **preferencialmente** 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.

9.12. O INSS poderá realizar no imóvel **benfeitorias úteis** inerentes a adaptações essenciais à instalação de seus serviços, desde que não comprometam a estabilidade e segurança do imóvel, observando, neste caso:

- a. a prévia e expressa aquiescência do locador, inclusive quanto aos custos;
- b. a expectativa de ocupação superior a 3 (três) anos;
- c. a previsão da remoção das 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; e
- d. que as benfeitorias realizadas pelo INSS não serão consideradas para fins de avaliação do valor da locação com concordância expressa do locador.

9.12.1. Todas as benfeitorias a serem realizadas em imóveis de terceiros deverão ser previamente classificadas quanto à sua natureza (necessárias ou úteis) mediante emissão de parecer

para constituir elemento objetivo justificável e subsidiar as ações administrativas decorrentes da respectiva classificação.

9.12.2. 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.

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

10. **DISPOSIÇÕES FINAIS**

10.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

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

10.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas [exceto o custo estimado da contratação, que possui caráter sigiloso até o julgamento das propostas].

10.4. 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.

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

Florianópolis/SC, 26 de janeiro de 2026.

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil

Anexos:

I – Caderno de Especificações Técnicas (23602199)

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Referência - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: AGO/2025



Documento assinado eletronicamente por **MILENA DA SILVA DE AZEVEDO**, **Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil**, em 26/01/2026, às 11:33, 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 **23977761** e o código CRC **83A2B8F2**.

Referência: Processo nº 35014.369292/2025-94

SEI nº 23977761