



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
SAUS QUADRA 2 BLOCO O, - Bairro ASA SUL, Brasília/DF, CEP 70070906  
Telefone: - <http://www.inss.gov.br>

## TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 35014.153312/2021-83

### TERMO DE REFERÊNCIA

#### LOCAÇÃO DE IMÓVEL - APS ENGENHEIRO TRINDADE

##### 1. DO OBJETIVO

O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, por meio de sua Superintendência Regional Sudeste III, necessita locar, pelo prazo de 60 meses, prorrogável a critério da Administração, um imóvel/espço físico com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **598,00 m<sup>2</sup>** e no máximo **736,00 m<sup>2</sup>**, localizado no bairro de **Campo Grande**, no município do **Rio de Janeiro/RJ**, para a instalação dos serviços da **Agência da Previdência Social Engenheiro Trindade**.

##### 2. DO OBJETO 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.

##### 3. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Justifica-se a procura de imóvel para a reinstalação da APS Engenheiro Trindade em razão de solicitação da COFL, nos termos do Despacho SEI [3256107](#), de substituição do contrato vigente para atendimento dos padrões de dimensionamento de área.

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. A área construída ocupada é de 1.002,02 m<sup>2</sup> (Contrato de Locação nº 50/2012), sendo a área máxima necessária para a unidade de 736,00 m<sup>2</sup> (Nota Técnica 20 - [13510973](#)).

A ocupação de área superior à necessária, além de aumentar o valor pago a título de locação, impacta também os contratos de logística. Diversos contratos são orçados em função da área do imóvel, tais como limpeza e conservação e manutenção predial. Assim, com a mudança da APS para imóvel com metragem adequada espera-se economia nos custos operacionais da unidade.

Para instrução do processo de busca de novo imóvel, inicialmente, informe-se que não há imóvel próprio do INSS na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Rio de Janeiro - Engenheiro Trindade/RJ. Ademais, não está em tramitação processo de permuta de imóvel que envolva a APS.

Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. Foram encaminhados ofícios ao Estado do Rio de Janeiro (Ofício SEI 100 - [13665632](#)) e à Prefeitura Municipal (Ofício SEI 99 - [13665575](#)), questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. Por meio do Portal SISREI, foi consultada a disponibilidade de imóvel da União para cessão, doação ou compartilhamento - [13637729](#).

Anexada ao presente a declaração de indisponibilidade de imóvel nas condições buscadas da SPU (14016456), e do Governo do Estado do Rio de Janeiro (14328793), comprovando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objetivo. Não obtivemos resposta da Prefeitura Municipal. Considerando o transcurso de mais de 15 dias desde a consulta aos entes, daremos andamento à divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da APS.

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.

A locação visa proporcionar segurança jurídica e adequação da área ideal para a manutenção do funcionamento da 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.

#### **4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

##### **4.1. Natureza da Contratação:**

Continuada - Por sua essencialidade, visa atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação do serviço público e o cumprimento da missão institucional.

##### **4.2. Modelo de Contratação:**

O modelo de locação a ser adotado no presente processo é o da locação tradicional, a saber, o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

Os serviços acessórios já são contemplados em contratos administrativos firmados com terceiros e geridos pela Divisão de Logística, Licitação e Contratos desta SRSE-III. Sendo assim, para que não existam dois ou mais contratos com o mesmo objeto, a contratação pretendida se restringirá à locação de espaço físico, somente.

Ademais, não será adotado o modelo de locação built to suit - BTS (em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado), uma vez que não há um imóvel específico identificado para atender às necessidades da APS, devendo ser buscado no mercado qual imóvel tem potencial para abrigar a agência.

Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capazes de caracterizar a necessidade da APS, especialmente quanto à metragem construída, a critérios de acessibilidade arquitetônica e localização geográfica, além de especificações de engenharia (climatização, circuitos elétricos, rede lógica, etc), sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico. Com isso, espera-se recebimento de maior número de propostas, de modo que seja possível localizar proposta mais vantajosa à Administração.

##### **4.3. Duração Inicial do Contrato:**

O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, prorrogáveis, considerando o caráter definitivo da APS na localidade, a intenção do INSS em permanecer no imóvel a ser locado e a previsão constante no Art. 9º da IN SEGES/ME Nº 103/2022. Ademais o prazo atende ao princípio constitucional da eficiência na Administração Pública, evitando-se assim prorrogações anuais burocráticas, visando o melhor aproveitamento dos escassos recursos humanos presentes atualmente no Instituto.

O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

##### **4.4. Regime de Execução:**

Prestação de serviços sem investimentos, já que adotado o modelo de locação tradicional.

#### **5. DOS REQUISITOS DOS IMÓVEIS PRETENDIDOS**

Os requisitos exigidos ao longo deste Termo de Referência são referenciais. O INSS detalhará as adaptações necessárias para aceite do imóvel após a vistoria no local.

Foram consideradas duas condições:

1. 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;

2. 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 vantagem, se houver mais de uma proposta válida.

## **6. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL**

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.

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.

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

São requisitos desejáveis:

1. Edificação térrea;

2. Localização na região central do município.

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

## **7. SISTEMAS ELÉTRICOS, MECÂNICOS E DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO**

Possuir ou instalar/adaptar entrada de energia/subestação devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas, de acordo com o layout a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia. A medição deverá ser independente.

Caso já possua, apresentar o Laudo do sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA. 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 PPCIP (Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico), deverá instalar/adaptar o sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS.

No caso de imóveis com mais de um pavimento, deverá possuir ou instalar elevador ou plataforma elevatória que possibilite acesso a cadeirantes ou pessoas com mobilidade reduzida.

O imóvel deverá possuir (ou ser providenciado) Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico (PCIP) devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro, com a emissão de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) ou CLCB (Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros), comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

## 8. ARQUITETURA E ACESSIBILIDADE

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.

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;

A edificação deverá ser totalmente acessível, respeitando às normas vigentes de acessibilidade – NBR 9050:2020 e NBR 16537:2016, de modo que deverá possuir ou adequar os acessos, as circulações e os desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, conforme NBR 9050:2020, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016.

Possuir ou instalar lavatório(s) na(s) sala(s) que será(ão) destinada(s) a perícia médica, conforme layout a ser fornecido pela equipe técnica do INSS.

## 9. CRITÉRIOS 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.

## 10. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da futura locação foi estimado pela ENG-AVAL, 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 Engenheiro Trindade/RJ - Anexo Anúncios de locação APS - Engenheiro Trindade ([14361942](#)) e Anexo Planilha Locação APS - Eng. Trindade DEZ-2023 ([14362167](#)). A ENG-AVAL determinou em R\$ 25.336,19 (vinte e cinco mil, trezentos e trinta e seis reais e dezenove centavos) o valor médio para a locação mensal da unidade.

11. **ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Foi solicitado ateste orçamentário no valor mensal estimado de R\$ 25.336,19 (vinte e cinco mil, trezentos e trinta e seis reais e dezenove centavos), pelo período de contratação de 60 meses - valor global de R\$ 1.520.171,40 (um milhão, quinhentos e vinte mil cento e setenta e um reais e quarenta centavos) - Despacho [15006478](#). O ateste orçamentário foi emitido por meio do Despacho DIOFC - SRSE-III [15428689](#).

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.

12. **DO REAJUSTE**

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

13. **DO PRAZO PRETENDIDO DE ENTREGA**

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.

14. **DAS PROPOSTAS**

As propostas deverão ser enviadas por e-mail ao endereço [serlic.srse3@inss.gov.br](mailto:serlic.srse3@inss.gov.br), ou entregues pessoalmente ou via postal na unidade - Serviço de Licitações da SRSE-III - Rua Pedro Lessa, nº 36 - Centro, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20030-030, no período fixado no Edital de Chamamento Público para Procura de Imóvel.

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.

15. **DOS DOCUMENTOS**

O proponente, para formalização do contrato de locação deverá, conforme o caso, apresentar os seguintes documentos: CNPJ/CPF/MF, documento de identidade, comprovante de estabelecimento/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 do Edital de Chamamento Público para Procura de Imóvel não serão consideradas pelo Instituto.

16. **DA ESCOLHA DA PROPOSTA VENCEDORA**

A(s) proposta(s) selecionada(s) passará(ão) por um 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.

O estudo de layout 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 indicada no item 1, devidamente justificados pelo Instituto.

## 17. **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.

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 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 layout 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 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.

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

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

## 18. **DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

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;

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 INSS na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

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

Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao 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;

Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para o imóvel, devendo ainda obter as renovações e prorrogações do Auto;

Notificar o INSS, no caso de alienação do imóvel/espaco 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 INSS quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**O INSS obriga-se a:**

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado em 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;

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;

Comunicar aos proprietários 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 dos proprietários, sendo assegurado ao INSS 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 dos proprietários, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

Entregar imediatamente aos proprietários 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 INSS;

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

Permitir a vistoria do imóvel pelos proprietários 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/espaco físico locado, com exceção de multas relacionadas à ausência ou inadequação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, as quais competem aos proprietários.

## **19. DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DO CONTRATO**

A fiscalização do Contrato a ser firmado será exercida por um representante do INSS, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 20. **DAS BENFEITORIAS**

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

Quanto às benfeitorias úteis, que visem o atendimento dos requisitos da contratação, estas poderão ser de obrigação do proprietário do imóvel. Neste caso, o INSS avaliará a vantajosidade em:

1. realizar 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, devendo-se dispor, neste caso, de cláusula contratual quanto à possibilidade do 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;

OU

2. ser 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;

Poderá, alternativamente, o INSS realizar benfeitorias úteis no imóvel inerentes a adaptações essenciais à instalação de seus serviços, desde que não comprometam a estabilidade e segurança do imóvel, observando, neste caso:

1. a prévia e expressa aquiescência do locador, inclusive quanto aos custos;
2. a expectativa de ocupação superior a 3 (três) anos, exceto em casos excepcionais devidamente justificados, devendo na situação excepcional ser submetido à aprovação da DIROFL;
3. 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
4. que as benfeitorias realizadas pelo INSS não serão consideradas para fins de avaliação do valor da locação com concordância expressa do locador.

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.

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.

## 21. **DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

- a) Multa Moratória de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;
- b) Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite da alínea (a);
- c) Multa Compensatória 2% a 10% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas das alíneas (a) e (b).

A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao **INSS**, observado o princípio da proporcionalidade.



A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

## 22. DOS CASOS OMISSOS

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.

## 23. DISPOSIÇÕES FINAIS

Eventuais dúvidas poderão ser sanadas por meio de consulta formulada e endereçada por e-mail ao endereço [dengpai.srse3@inss.gov.br](mailto:dengpai.srse3@inss.gov.br).

Rio  
de Janeiro/RJ, 22  
de agosto de  
2024

**JULIANA DENISE CONTE**

Técnica do Seguro Social

**ANA CRISTINA MATTOS DE SOUZA BARROS**

Chefe da Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário - SRSE-III



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA DENISE CONTE**, Técnico do Seguro Social, em 28/08/2024, às 12:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **ANA CRISTINA MATTOS DE SOUZA BARROS**, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, em 28/08/2024, às 14:39, 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 **17363338** e o código CRC **AEF236A7**.