



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 LOCAÇÃO DE IMÓVEL - APS ITATIAIA

### 1. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em **Itatiaia/RJ**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **189,00 m<sup>2</sup>** e no máximo **215,00 m<sup>2</sup>**, localizado na região central do Município, para a instalação dos serviços **da Agência da Previdência Social Itatiaia, pelo prazo de 60 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. DA 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 Itatiaia, em razão de que o contrato de locação do atual imóvel onde a agência está instalada atualmente, expirou em dezembro/2021. Além disso, o imóvel atualmente ocupado é alvo do Inquérito Civil nº 1.30.008.000099/2013-16, movido pelo MPF em Resende, para adequações de acessibilidade, o que demanda urgente regularização.

O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Itatiaia/RJ. 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 é similar a área atualmente locada (15354374).

Considerando a Nota Técnica 23/2024 (SEI 15354512) , de acordo com as informações do Programa de Necessidades SEI (15042658) e utilizando as áreas de uma APS tipo IV como referência, a área do imóvel deverá estar entre **a mínima de 189,00m<sup>2</sup> e máxima de 215,00 m<sup>2</sup>**.

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 Itatiaia/RJ, conforme relatório de Imóveis do SGPIWEB 16195540. Assim, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. Foram encaminhados ofícios ao Estado do Rio de Janeiro - SECC (Ofício SEI 7 - 15427290) e à Prefeitura Municipal (Ofício SEI 6 - 15426980), questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. Não obtivemos resposta de tais entes até o presente momento, entretanto, considerando 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**

O imóvel deve estar localizado na região central de Itatiaia/RJ. A metragem construída buscada encontra-se no intervalo de **189,00 m<sup>2</sup> e 215,00 m<sup>2</sup>** e atender os demais requisitos elencados neste Anexo.

O imóvel de terceiro, objeto de locação, será considerado inadequado 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.

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

O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espaço físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando-se propostas que contemplem 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.

### **4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO**

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 ITATIAIA/RJ - Anexo Listagem de imóveis - Itatiaia ( 15941245) e Despacho SEI 15941253. O valor médio para a locação mensal da unidade foi estimado em R\$ 5.750,00 (Cinco mil setecentos e cinquenta reais).

Há ateste orçamentário no valor mensal estimado de R\$ 5.750,00 (Cinco mil setecentos e cinquenta reais), pelo período de contratação de 60 meses - valor global de R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais) - Certificado de Disponibilidade Orçamentária - CDO 6 Ateste orçamentário (16149447).

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 oferecido 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.

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, até a data fixada no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel.

As propostas deverão conter:

- I - prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias;
- II - descrição minuciosa do imóvel com localização, dimensões e instalações existentes;
- III - valor locativo mensal proposto em moeda corrente;
- IV - croqui/planta baixa do imóvel;
- V - 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;
- VI - documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;
- VII - 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;
- VIII - 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
- IX - 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.

## 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:

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

7.

## 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 vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida.

8.

## 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.
4. Apresente requisitos de sustentabilidade, evitando-se ou mitigando-se danos ambientais no uso

do imóvel mediante medidas que visam:

- a) Eficiência Energética: por meio de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético;
- b) Uso racional da água: mediante integração de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores;
- c) Qualidade ambiental interna: por meio de ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes;
- d) Gestão de Resíduos: estabelecimento de sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental;
- e) Espaços verdes e biodiversidade: existência de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano;
- f) Utilização de Materiais Sustentáveis: uso de materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

## 9. 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 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.

## 10. 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 desniveis 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.

11.

## **CRITÉRIO 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.

12.

## **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 60 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.

13.

## **CRITÉRIOS DE MEDAÇÃO 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.

14.

## **DO 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 oferecido passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço oferecido permitirá a instalação de layout 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 incumbe 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/benfeitorias 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.

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

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.

## 15. 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.

## 16. DISPOSIÇÕES FINAIS

Eventuais dúvidas poderão ser sanadas por meio de consulta formulada e endereçada por e-mail ao endereço dengai.srse3@inss.gov.br.

Rio  
de Janeiro/RJ,  
20 de março de  
2025

**JULIANA DENISE CONTE**

Técnica do Seguro Social

**ANA CRISTINA MATTOS DE SOUZA BARROS**

Analista do Seguro Social

**HÉLIO DE OLIVEIRA SOUZA**

Coordenador de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística - SRSE-III

Anexo I: Estudo Técnico Preliminar - SEI nº 19942975



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA DENISE CONTE**, **Técnico do Seguro Social**, em 20/03/2025, às 13:53, 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 **HELIO DE OLIVEIRA SOUZA**, **Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 20/03/2025, às 18:19, 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**, **Analista do Seguro Social**, em 21/03/2025, às 09:26, 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 **19943418** e o código CRC **841EC110**.

Referência: Processo nº 35014.133012/2023-40

SEI nº 19943418