



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

(Processo Administrativo nº 35014.057986/2024-09)

CHAMAMENTO PÚBLICO
PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO TRADICIONAL DE
IMÓVEL
APS ITAGUAÍ

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Itaguaí/RJ**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço), de no mínimo **260,00 m²** e no máximo **310,00 m²**, para instalação dos serviços de uma Agência da Previdência Social, pelo prazo de 60 meses, prorrogável a critério da Administração, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Agência da Previdência Social Itaguaí/RJ está atualmente instalada em imóvel de terceiros, sem contrato de locação vigente.

2.2. Além da ausência de contrato de locação para reger a ocupação, o imóvel atualmente ocupado apresenta área construída superior (800,00 m²) à necessária para a unidade (Nota Técnica 26/2024 - SEI 15585321 - 310,00 m²).

2.3. A partir dos dados contidos no Programa de Necessidades da unidade, foram estimadas as áreas construídas mínima e máxima para a agência objetivando-se uma busca de imóvel e adotando-se a metodologia apresentada no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional (versão 1.1 de junho de 2022) - Planilha Parâmetros de Ocupação -APS Itaguaí (SEI nº 15585293) e Nota Técnica 26/2024 SEI nº 15585321. Foi obtido como necessário para reinstalação da unidade o intervalo de área construída entre 260,00 m² e 310,00 m².

2.4. O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Itaguaí/RJ. Ademais, não há expectativa de permuta de imóvel para a reinstalação da unidade no curto prazo.

2.5. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. Por meio da Declaração Indisponibilidade SPU (SEI nº 23581379), comprova-se a ausência de imóveis federais disponíveis em cessão, doação ou compartilhamento capazes de abrigar a unidade. Também foram consultados o Estado do Rio de Janeiro, a Prefeitura Municipal e a Gerência de Gestão Imobiliária e de Ativos do Banco do Brasil, mas não houve oferta de imóvel por parte de quaisquer dos entes.

2.6. Portanto, não havendo imóvel próprio do INSS capaz de abrigar a APS, não sendo possível a aquisição por meio de permuta de novo imóvel, não sendo possível a cessão ou doação de outro imóvel nas esferas federal, estadual e municipal e não havendo possibilidade de compartilhamento de área junto a outros órgãos públicos, é essencial a divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da unidade.

2.7. A locação visa proporcionar condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” possível para o Instituto, obedecidas as normas e regulamentos internos e legislação aplicável.

2.8. 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 deve estar localizado na região central de Itaguaí/RJ, em área não alagável, com acesso por vias pavimentadas, próximo a agências bancárias e transporte público, com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço) de no mínimo **260,00 m²** e no máximo **310,00 m²** e atender os demais requisitos constantes no Caderno de Especificações Técnicas (Anexo I).

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espço 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.

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.

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.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. As propostas deverão ser enviadas por e-mail ao endereço **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, contendo:

- 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 pretense 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;

6.2. Não serão aceitas propostas fora do prazo definido no Extrato de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel.

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

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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 e 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:

- 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.

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 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, por meio da elaboração de Laudo de Avaliação.
- 8.3. O INSS pretende entrar no imóvel no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, 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. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 9.1. 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.
- 9.2. 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. DA CONTRATAÇÃO

- 10.1. 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.
- 10.2. Despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador.
- 10.3. 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.
- 10.4. O imóvel ofertado passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço ofertado permitirá a instalação de leiaute apropriado para o perfeito funcionamento e memorial descritivo das adequações/benfeitorias que deverão ser realizadas.
- 10.5. 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.
- 10.6. 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.
- 10.7. O Termo de Vistoria, a que se refere o item anterior, fará parte integrante e inseparável do

Contrato a ser assinado.

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

10.9. As benfeitorias serão assim definidas:

I - 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.;

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

III - 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.

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

10.11. 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 de valor locativo.

10.12. 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.

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

10.14. Antes da contratação, será exigido o cadastramento gratuito do LOCADOR no SICAF - Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores.

11. **DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

11.3. 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.

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

Rio de Janeiro/RJ, 13 de fevereiro de 2026

ANA CRISTINA MATTOS DE SOUZA BARROS

Analista do Seguro Social - Arquiteta



Documento assinado eletronicamente por **ANA CRISTINA MATTOS DE SOUZA BARROS**, **Analista do Seguro Social**, em 13/02/2026, às 17:05, 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, informando o código verificador **24228196** e o código CRC **69C66997**.

Referência: Processo nº 35014.057986/2024-09

SEI nº 24228196