

# Termo de Referência 27/2025

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
27/2025	510678-SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL NORTE /CENTRO-OESTE	ROSANGELA MECENAS LIMA	09/06/2025 09:44 (v 1.0)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	83/2025	35014.095725/2024-89

## 1. DA APRESENTAÇÃO

1.1. O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, por meio de sua Superintendência Regional Norte Centro Oeste, necessita locar, pelo prazo de **36 (trinta e seis)** meses, prorrogável a critério da Administração, um imóvel/espço físico com área construída de 320,00 m<sup>2</sup> a no máximo 365,00 m<sup>2</sup>. Localização: zona urbana do município de Ouro Preto d' Oeste - RO, com acesso facilitado de transporte público, visando a instalação dos serviços da repartição pública da AGÊNCIA OUR - AGÊNCIA OURO PRETO D'OESTE -RO, nos termos da Lei n.º 14.133/2021, Instrução Normativa Seges/ME nº 103/2022.

1.2. São requisitos mínimos: instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade, instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente, cabeamento estruturado, climatização adequada e compatível com o uso, completa adequação às normas vigentes de acessibilidade e de segurança contra incêndio; além daqueles estabelecidas neste documento.

1.3. 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.

1.4. O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espço físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando as propostas que contemplem a realização de todas as adaptações essenciais à imediata ocupação e funcionamento da unidade do INSS.

## 2. DO OBJETIVO

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

## 3. DOS REQUISITOS E DAS PROPOSTAS

3.1. Os requisitos exigidos ao longo deste Termo são referenciais. O INSS detalhará as adaptações necessárias para aceite do imóvel após a vistoria no local. Após aceite do imóvel, o INSS fornecerá os projetos de layout, elétrico, de rede/telefonía, de climatização, de acessibilidade e outros que se fizerem necessários no caso concreto.

3.2. 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.

3.3. Das propostas: Poderão participar do presente Chamamento pessoas físicas e jurídicas, que comprovarem ser proprietários de imóveis em Ouro Preto d'Oeste -RO ou seus representantes legalmente constituídos mediante instrumento de procuração pública que comprove poderes para praticar, em nome do (s) proprietário (s), os atos referentes ao objeto deste Edital.

3.4. As propostas deverão ser entregues por meio físico na Gerência Executiva do INSS em Porto Velho -RO, sito à Av. Campos Sales, nº 3132 Bairro Olaria, Porto Velho - RO, 76 801-46 e /ou por meio digital, com os arquivos anexados para o e-mail: logepi.srnco@inss.gov.br, ambas formas serão recebidas até as 16h:00 min do 35º dia, a contar da data da publicação deste Aviso, onde os proponentes poderão tomar conhecimento do modelo do contrato a ser lavrado.

3.5. As propostas deverão conter:

- Prazo de validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias;
- Descrição minuciosa do imóvel/espço físico, localização, área física, instalações existentes;
- Valor locativo mensal em moeda corrente;
- Croqui ou planta baixa do imóvel/espço físico;
- Cópia da documentação dominial, ou seja, escritura e certificado atualizado do RGI livre de quaisquer ônus;
- Documentação em relação ao imóvel: água/esgoto, luz, IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais, se houver; e,
- Qualificação pessoal do proponente: CPF, RG (para pessoa física) e CNPJ e Contrato Social (para pessoa jurídica).
- Informações sobre a existência de equipamentos de prevenção contra incêndio compatível com a área do imóvel/espço físico e de acordo com a ABNT.

3.6. Caso haja alguma pendência na documentação dominial do imóvel selecionado, a mesma deverá ser sanada até a data da assinatura do contrato de locação.

3.7. Não serão aceitas propostas relativas a imóveis de propriedade de:

- De servidor do INSS;
- De membro da Advocacia-Geral da União em exercício na Procuradoria junto ao INSS local; e,
- De cônjuge, parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive como administrador ou sócio com poder de direção de pessoa jurídica (Decreto nº 7.203 de 04 de julho de 2010) das pessoas elencadas nas alíneas "a" e "b".

3.8. As propostas deverão ser entregues conforme período definido dentro do aviso de procura.

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

3.10. Deverão ser considerados na proposta os custos indiretos decorrentes de taxas condominiais, impostos e outros emolumentos que possam incidir sobre o imóvel durante a vigência da locação.

## 4. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

4.1. Para o atendimento da necessidade da APS OUR -RO foram estabelecidas como áreas necessárias as abaixo transcritas:

- RECEPÇÃO E TRIAGEM - A APS possui 02 pontos para atendimento na Recepção e Triagem.
- PONTOS DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO - 06 guichês disponíveis para os atendimentos administrativos agendados e espontâneos, sendo suficiente para atender a demanda
- RETAGUARDA - 02 pontos de Retaguarda
- GERÊNCIA - 01 ponto
- SERVIÇO SOCIAL - 01 ponto
- PERÍCIA MÉDICA - 03 pontos
- ARQUIVO

4.2. Para que o locador tenha conhecimento da necessidade do INSS, está sendo disponibilizado em anexo Estudo de áreas baseado no Programa de Necessidades utilizado para estimativa de área do imóvel. O layout que será fornecido pelo INSS levará em consideração as informações do estudo em conjunto com as características do imóvel fornecido.

4.3. Pelo levantamento realizado, são necessários para o funcionamento da unidade:

- Localização: zona urbana do município de Ouro Preto d'Oeste - RO, com acesso facilitado de transporte público;
- Área Construída: Área Construída Mínima de 320,00 m<sup>2</sup>, não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima 365,00 m<sup>2</sup>, (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço);
- Os ambientes devem ser subdivididos conforme layout fornecido pelo INSS.
- Caso o imóvel ofertado não disponha de todas as características, as adaptações deverão ser promovidas após a celebração do contrato e deverão ser realizadas pelo próprio locador.
- Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. O imóvel deverá atender à legislação pertinente com relação a ventilação e iluminação natural.

4.8. 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.

4.9. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.

4.10. 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.

4.11. 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, calha lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc...

4.12. São requisitos desejáveis:

- Edificação térrea;
- Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria /ponto de controle por bloco/torre.
- Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

4.13. Serão admitidos imóveis sem restrição de sistemas construtivos, desde que se coadunem com o uso administrativo /institucional e apresentem soluções que permitam sem complexidades promover a manutenção, conservação, limpeza e segurança.

## 5. DA LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO E ACESSO

5.1. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

5.2. Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.

5.3. 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.

5.4. Possuir ou providenciar a sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas condições (área de embarque /desembarque, carga/descarga / área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para Pessoa com Deficiência - PCD).

5.5. São requisitos desejáveis:

- Localização na região central do município.

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

## 6. DA ARQUITETURA

- 6.1. O LOCADOR deverá promover a divisão de ambientes conforme leiaute fornecido pelo INSS.
- 6.2. Serão admitidos imóveis que possuam um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas, eletrodutos e dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento.
- 6.3. 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.
- 6.4. Os revestimentos de piso deverão ser de alta resistência e devem observar as normas da ABNT pertinentes ao material aplicado.
- 6.5. O teto poderá ser revestido com reboco e pintura ou possuir forro que atenda o leiaute fornecido pelo INSS.
- 6.6. Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 35 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute.
- 6.7. Todos os revestimentos (de piso, forro e parede) devem propiciar, em conjunto com demais elementos o atendimento das normas relacionadas à acústica ABNT NBR 10.152:2017, ABNT NBR 12.179:1992, ABNT NBR 15.575-5:2013, e ABNT NBR ISO 3382-3:2017.
- 6.8. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01 (um) feminino para uso exclusivo dos servidores por andar;
- 6.9. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01 (um) sanitário feminino para público na área que será destinada ao público;
- 6.10. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020;
- 6.11. Possuir ou instalar ao menos 01 (uma) copa com:
- a) Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto;
  - b) Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito, porcelanato ou pintura resistente;
  - c) Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira, 1(um) micro-ondas

## 7. DA ACESSIBILIDADE

- 7.1. Os requisitos a seguir levam em conta as especificações das normas técnicas de acessibilidade da ABNT, NBR 9050:2020 e normas específicas citadas explicitamente.
- 7.2. Possuir ou adequar os acessos e as circulações conforme NBR 9050:2020;
- 7.3. Possuir ou adequar as maçanetas do tipo alavanca em todas as portas, conforme NBR 9050:2020;
- 7.4. Possuir ou instalar pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.
- 7.5. Possuir ou adequar desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013;
- 7.7. Possuir ou instalar 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020.

## 8. DO SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

- 8.1. Possuir sistema de água fria com entrada unificada (unidade consumidora única), e em conformidade com as normas vigentes na data de publicação do edital de chamamento público relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes, independente da data de aprovação do projeto e emissão da Carta de Habite-se.
- 8.2. Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes.
- 8.3. O reservatório de água deverá atender o número de servidores lotados no INSS, bem como a população atendida e não será aceito amianto.

## 9. DOS SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMIN

9.1. Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do anteprojeto pelo INSS: entrada de energia/ subestação (se for o caso) devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas e expansão futura, de acordo com o leiaute a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia. A medição deverá ser independente.

9.2. Devem ser instaladas, caso não possua, tomadas elétricas monofásicas, 3 (três) fios (fase, neutro e terra) conforme os anteprojetos fornecidos pelo INSS.

9.3. Os pontos elétricos das áreas molhadas (copa, banheiros) devem ser protegidos por dispositivo DR.

9.4. Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do leiaute pelo INSS: sistema de iluminação "interna e externa" com luminárias e lâmpadas LED em toda a edificação, que garantam níveis de iluminância conforme as exigências da ABNT NBR ISO/CIE 8995-1:2013, com acionamento por meio de sensores nos sanitários de público e nos sanitários acessíveis.

9.5. Caso já possua, apresentar o Laudo do sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS, conforme recomendações da norma NBR5419:2015. No caso de não possuir, e for verificada a necessidade dele na avaliação de gerenciamento de risco ou de cumprimento de exigência para aprovação do PPCI, deverá instalar/adaptar o sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS.

9.6. As instalações elétricas da edificação deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 5410:2004 - Instalações elétricas de baixa tensão.

## 10. DO SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

10.1. Deverão ser instalados pela LOCADORA pontos de rede conforme anteprojeto fornecido pelo INSS, todos partindo da sala do rack a ser instalada.

10.2. Nos pontos de rede estruturada serão instaladas tomadas fêmeas (RJ-45) categoria 6 com seus espelhos de proteção. Será fornecida e executada pelo Locador, toda a instalação da rede de lógica incluindo a infraestrutura de encaminhamento (eletrocalhas, perfilados e eletrodutos), o cabeamento completo das estações de trabalho até ao patch panel localizado dentro do Rack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

10.3. A topologia física é estrela, onde cada conector/tomada de telecomunicações têm sua própria posição mecânica terminada no patch panel situado no Rack da Sala Técnica.

10.4. Seguir estritamente as normas ABNT NBR 14565, ABNT NBR 14705, ABNT NBR 16415, ABNT NBR IEC 61084 e demais normas pertinentes e vigentes na data da assinatura do contrato.

10.5. Deverão ser instalados nos consultórios um botão de pânico, acionando uma sirene no salão principal.

10.6. O rack e os equipamentos eletrônicos serão instalados pelo INSS.

## 11. DOS SISTEMAS MECÂNICOS

11.1. Elevadores e plataformas de elevação, se houver mais de um pavimento:

11.1.1. Sistema de elevadores de passageiros dimensionado para transportar a população estipulada e atendendo aos valores mínimos de tráfego definidos pela ABNT NBR 5665:1983 - Versão corrigida: 1987. Quando necessário mais de um elevador a operação deverá ser em conjunto (ex.: duplex).

11.1.2. Elevadores de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 12892: 2009 e as plataformas de elevação verticais e inclinadas deverão atender a norma ABNT NBR ISO 9386-1:2013 e ABNT NBR ISO 9386- 2:2013 respectivamente.

11.2. O sistemas de climatização deve ser providenciado pelo LOCADOR conforme o leiaute a ser fornecido pelo INSS:

- Instalação elétrica (força e comando);
- Instalação de sistema de drenos para evaporadoras;
- Instalação de tubulações frigorígenas;
- Carga de gás para a primeira instalação;
- Mão de obra de instalação.
- As instalações devem ocorrer conforme anteprojeto fornecido pelo INSS.

## 12. DO SISTEMA DE PREVENÇÃO

12.1. Deverão ser definidas as medidas de prevenção e combate a incêndio que serão necessárias à cada edificação, dimensioná-las e projetá-las em conformidade com a classificação de ocupação da mesma, respectivos riscos e de sua área, de acordo com a legislação federal, estadual e municipal, as normas brasileiras em vigor e, ainda, o Decreto Estadual e as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Rondônia

12.2. Após o projeto aprovado e a instalação dos sistemas, providenciar o AVCB ou CLCB do imóvel, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

12.3. Tão logo seja aceita a proposta, será fornecido pelo INSS um Layout para o locador fazer todas adequações de infraestrutura visando as instalações descritas acima, estas por conta do proprietário.

## 13. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DAS PROPOSTAS

13.1. As propostas recebidas serão analisadas de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionadas mais adequadas aos interesses da Administração. A proposta selecionada passará por um estudo de layout para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público. O estudo de layout subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

13.2. Serão recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda quando da aplicação do layout preliminar à metragem.

13.3. As propostas que não atenderem às exigências deste Chamamento, não serão consideradas pelo Instituto.

13.4. Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, será realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido. Tão logo seja aceita a proposta, será fornecido pelo INSS um Layout para o locador fazer todas adequações de infraestrutura visando as instalações descritas acima, estas por conta do proprietário.

13.5. O resultado da seleção será publicado no site do INSS e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), por força do disposto no Art. 15, da IN SEGES/ME nº 103/2022.

## 14. DAS BENFEITORIAS

14.1. 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.

14.2. Todas as benfeitorias necessárias para instalação dos requisitos ficarão a cargo do proprietário do imóvel e devem ser implantadas em conformidade com os requisitos.

14.3. As benfeitorias e adequações realizadas no imóvel para concretização da locação serão consideradas no Laudo de Avaliação.

14.4. 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 da unidade.

## 15. DA VISTORIA

15.1. Em virtude da necessidade de avaliação do atendimento dos requisitos técnicos e legais das edificações e elaboração do layout para o imóvel oferecido pelos licitantes, a Administração poderá solicitar vistoria.

15.2. O proponente deverá franquear o acesso da equipe técnica à edificação.

15.3. Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos:

- Atendimento às características do objeto: conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, possibilidade de instalação dos equipamentos de segurança, rede lógica e de comunicação, perfeito funcionamento do sistema elétrico, de combate a incêndio e outros aspectos que julgarem relevantes.

## 16. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE INEXIGIBILIDADE

16.1. Constatado que um único imóvel atenda ao presente Edital, o proponente será comunicado por escrito do início dos procedimentos necessários à contratação por inexigibilidade de licitação.

16.2. Para apuração da razoabilidade do aluguel o INSS solicitará à sua área de Engenharia a elaboração de laudo técnico de avaliação ou ainda outro fundamento técnico, bem como elaborará relatório fotográfico e Termo de Vistoria, detalhando minuciosamente as condições em que o imóvel se encontra.

16.2.1. O Laudo de Avaliação, por conter uma análise técnica do valor de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado, apresenta maior nível de precisão e confiabilidade, sendo um dos principais meios para o adequado levantamento de preços do aluguel do imóvel.

16.2.1. Se o valor da proposta selecionada for superior ao laudo, deverá ser feita, obrigatoriamente, contraproposta, a fim de que o imóvel não seja locado por um valor superior aos praticados no mercado.

16.2.2. Aceita a contraproposta ou quando o valor da proposta selecionada for inferior ao apurado no laudo, o processo será encaminhado para aprovação da locação do imóvel.

16.3. O INSS providenciará a minuta do contrato de locação e encaminhará à Procuradoria junto ao INSS local para sua aprovação.

16.3.1. O proponente escolhido, para formalização do contrato de locação deverá, conforme o caso, apresentar os seguintes documentos: CPF/MF, CNPJ/MF, documento de identidade, contrato social, comprovante de residência, comprovante de inexistência de débitos com relação ao imóvel/espço físico (água/esgoto, luz, taxa de incêndio e condominiais, IPTU). Será exigido ainda situação regular perante o SICAF e CADIN.

16.4. O prazo de entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, se for o caso, é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da assinatura do Termo de Compromisso, podendo haver uma prorrogação com anuência das partes.

16.5. Os efeitos financeiros iniciarão a partir da entrega total e definitiva do imóvel, com todas as adaptações necessárias, por meio do recebimento definitivo realizado por servidores designados pelo INSS.

16.6. O contrato decorrente da locação terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados da data da assinatura, podendo ser prorrogado, nos termos da Instrução Normativa Seges/ME nº 103/2022.

16.7. Além do aluguel, incumbe ao INSS o pagamento de taxas de água/esgoto e luz, bem como das despesas ordinárias de condomínio, se for o caso.

16.8. Todos os impostos, taxas e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado de terceiros, serão de responsabilidade do locador.

16.9. Incumbem ainda ao locador todas as benfeitorias necessárias ao imóvel, ficando a cargo do INSS as referentes aos estragos a que der causa e aquelas que não provenham do desgaste natural. O INSS poderá, mediante prévia e expressa aquiescência do locador, realizar no imóvel benfeitorias úteis, desde que se façam necessárias à conveniente instalação de seus serviços e de modo que não comprometam a sua estabilidade e segurança.

16.10. Pode o INSS, finda a locação, remover as benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel;

16.11. Com relação às benfeitorias não passíveis de remoção, o INSS poderá desistir justificadamente de qualquer pagamento, indenização ou compensação, bem como do direito de retenção;

16.12. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo INSS, ainda que não autorizadas pelo locador, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel, sob pena de retenção, na forma do art. 35 da Lei 8.245/91 e alterações posteriores;

16.13. O aluguel mensal do imóvel será corrigido anualmente, tendo por base a variação acumulada anual do IGPM/FGV, ocorrida até o mês anterior ao da vigência do reajuste, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado de acordo com os dispositivos legais vigentes.

16.14. O contrato será acompanhado e fiscalizado pelo Gestor ou seu substituto, designados pelo INSS.

## 17. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

17.1. O LOCADOR obriga-se a:

17.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

17.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da ;LOCATÁRIA

17.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

17.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

17.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

17.1.6. Auxiliar a na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;LOCATÁRIA

17.1.7. Fornecer à recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;LOCATÁRIA

- 17.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 17.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.
- 17.1.10. Fornecer, quando solicitado, à , informações sobre a composição da taxa condominial paga;LOCATÁRIA
- 17.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à ;LOCATÁRIA
- 17.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas e equipamentos descritos no Termo de Referência;
- 17.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 17.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 17.1.15. 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;
- 17.1.16. Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) para o imóvel, devendo ainda obter as renovações e prorrogações do documento;
- 17.1.17. Notificar a , no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para LOCATÁRIA o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 17.1.18. Informar à quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da LOCATÁRIA documentação correspondente;
- 17.1.19. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente

## 18. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 18.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:
- 18.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 18.3. 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;
- 18.4. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do ;LOCADOR
- 18.5. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 18.6. 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;
- 18.7. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do . LOCADOR
- 18.8. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhes ser indenizado.
- 18.9. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 18.10. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- 18.11. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 18.12. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do ,LOCADOR salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 18.13. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 à ; LOCATÁRIA
- 18.14. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração;
- 18.15. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 18.16. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;
- 18.17. 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 ou do Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros, as quais competem ao ;LOCADOR Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

## 19. DO PAGAMENTO

19.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

19.2. O pagamento do aluguel somente será devido após conclusão das adaptações no imóvel pelo LOCADOR e recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA, formalizado por meio de Termo de Vistoria datado e assinado pelas partes, de modo a estabelecer o marco inicial das obrigações financeiras da locação.

19.3. Havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a .LOCATÁRIA

19.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA 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.

19.5. 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.

19.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

19.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR que por ventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato.

19.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$I = (6/100)/365$  I = 0,00016438

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

## 20. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

20.1. O prazo de vigência do contrato será de 36 meses, com início na data de \_\_ / 20\_\_ e encerramento em \_\_ / (trinta e seis) / \_\_ 20\_\_, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

20.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

20.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida 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.

20.4. Caso o LOCADOR não tenha interesse na prorrogação, deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 21. DO REAJUSTE

21.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGPM - FGV ocorrida até o mês anterior ao da vigência do reajuste, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado de acordo com os dispositivos legais vigentes, desde que seja 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.

21.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

21.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa do imóvel.

## 22. DA FISCALIZAÇÃO

22.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

22.2. 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.

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

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

## 23. DAS INFRAÇÕES/SANÇÕES CONTRATUAIS

23.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação.

b. Multa:

b.1. Moratória de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o (nome do órgão ou entidade pública), pelo prazo de até dois anos;

e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

23.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

23.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

23.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

23.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a em virtude de atos ilícitos praticados. LOCATÁRIA

23.3. 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

23.4. 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 à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

23.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

23.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

23.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## 24. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

24.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: - Superintendência Regional

Fonte:

Programa de Trabalho: Natureza de Despesa: PI:

NE:

## 25. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1. Este Edital encontra-se integralmente disponível no endereço eletrônico <https://www.gov.br/inss/pt-br/assuntos/imoveis> e, alternativamente, poderá ser fornecida cópia eletrônica.

25.2. As solicitações de cópias, bem como esclarecimentos adicionais, deverão ser encaminhados por meio físico na Gerência Executiva do INSS em Porto Velho sita à Av. Campos Sales, nº 3132 Bairro Olaria, Porto Velho - RO, 76 801-46 e /ou por meio digital, com os arquivos anexados para o e-mail: [logepi.srnco@inss.gov.br](mailto:logepi.srnco@inss.gov.br).

25.3. Integram este Edital de Chamamento Público os seguintes anexos:

1. Anexo I: Estudo de Áreas;
2. Anexo II: Minuta de Contrato.

## 26. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**ANTONIO CARLOS AREIAS FREITAS**

Autoridade competente



*Assinou eletronicamente em 09/06/2025 às 09:44:24.*