



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

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 35014.208257/2024-19

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS - APS SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ/RS

1. DO OBJETO

O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, por meio de sua Superintendência Regional Sul, necessita locar, pelo prazo de **60 meses**, prorrogável a critério da Administração, um imóvel/espaco físico com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **268,00 m²** e no máximo **315,50 m²**, localizado no município de **São Sebastião do Caí/RS**, para a instalação dos serviços da **Agência da Previdência Social São Sebastião do Caí**.

2. DO 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. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A Agência da Previdência Social em São Sebastião do Caí/RS está instalada em imóvel próprio do INSS, constituído por um terreno onde se encontra edificado um prédio térreo de 2.025,00 m². Durante seus longos anos de uso nunca passou por uma reforma geral, apenas algumas adaptações feitas pelas empresas de manutenção predial.

Conforme **OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 3/2023/DENGP/COFL/SRSUL-INSS** ([16449053](#)) o prédio da APS São Sebastião do Caí está classificado no grupo 01 - Imóveis com grandes áreas, com área ociosa e parte ocupada pelo SUS e possui como soluções possíveis: Permuta por imóvel ou construção, **Locação e desocupação da unidade**, Reparos possíveis com a Manutenção Predial, possui **ICG 07** (índice de Classificação Geral). O ICG entre **7-10** retrata a situação em que se entende que o estado geral da unidade é crítico, necessitando de intervenção prioritária.

No final do mês de abril e início do mês de maio do corrente ano o Estado do Rio Grande do Sul foi afetado por fortes chuvas, ocasionando uma catástrofe climática nunca vista antes. Cidades

inteiras foram devastadas por deslizamentos, fortes correntezas dos rios e cheias históricas. O estado de emergência e calamidade foram reconhecidos por meio dos Decretos Estaduais nº 57.596/2024 ([16462408](#)) e 57.600/2024 ([16462429](#)), assim como do Decreto Legislativo nº 36/2024 ([16462450](#)).

A situação de emergência e calamidade afetou diversas regiões do estado, causando danos materiais e sociais consideráveis, inclusive nas unidades desta Autarquia, como pode ser visualizado no Relatório Geral Rio Grande do Sul - Chuvas abril/maio 2024 ([16531865](#)). Segundo boletim do dia 10 de junho foram: 478 (de 497) municípios afetados, 422.753 pessoas desalojadas, 2.398.255 pessoas afetadas, 175 óbitos e 38 pessoas ainda desaparecidas.

Dentre as unidades afetadas encontra-se a APS São Sebastião do Caí (vide pg. 07, item 223 do anexo único do Decreto Estadual nº 57.600/24 ([16462429](#))), atingida pela cheia do Rio Caí em três ocasiões. Na 1ª ocorrência, em 19/11/2023, as águas atingiram a altura de **1,07** metros em relação ao piso interno do prédio, causando danos ao mobiliário, divisórias, equipamentos (computadores/impressoras/sala do rack), instalações elétricas e de lógica, pintura, piso e esquadrias internas. Nas inundações seguintes, ocorridas em 01/05/2024 e 12/05/2024, a água quase chegou a atingir o teto, conforme Relatório de Vistoria Técnica ([16462346](#)) e Relatório Fotográfico ([16462370](#)).

Após a inundação em 19/11/2023, que afetou 60% da cidade, a agência do INSS em São Sebastião do Caí teve seus serviços suspensos. Foi instaurado o processo nº [35014.456994/2023-45](#) que tratava da contratação **EMERGENCIAL** para contratação de serviços comuns de engenharia para adaptações no imóvel, em razão da situação de Calamidade Pública que havia sido reconhecida através do Decreto Municipal de São Sebastião do Caí, nº 4249 de 18 de novembro de 2023 (SEI [14406192](#)).

A autorização para fase externa da dispensa de licitação de que tratava o processo supramencionado havia sido emitida em 30/04/2024 (vide despacho COFL nº [15905718](#)). Contudo em 01/05/2024 foi encaminhado e-mail do gerente da APS ([15942981](#)) solicitando a suspensão da publicação da dispensa, tendo em vista que o prédio estava novamente inundado pelas cheias do rio Caí. No mesmo e-mail foi solicitada a contratação de locação um imóvel, **em área sem risco de inundação**, para reinstalação da agência. O processo foi sobrestado.

Vale destacar que o imóvel do INSS em São Sebastião do Caí, situado na Rua Benjamin Constant, 182, Centro era ocupado pela Secretaria da Saúde do município, a regularização da situação estava sendo tratada através do processo nº [35014.023243/2020-01](#) (cobrança de taxa de ocupação). Segundo documentos constantes nos autos do referido processo, a unidade de saúde da prefeitura ocupava uma área de aproximadamente 960,00 m², o que corresponde a 47,41% da área total do imóvel, que é de 2.025,00 m².

A Prefeitura de São Sebastião do Caí estava em constantes negociações com o INSS para regularização da situação. O processo nº [35014.067192/2022-83](#) trata do parcelamento do débito referente à taxa de ocupação pela Prefeitura. Também havia sido formalizado o processo nº [35014.224305/2021-73](#) que tratava da possibilidade de permuta de imóvel, contudo as tratativas não prosperaram. Contudo, a Prefeitura havia manifestado interesse na aquisição total do imóvel de propriedade do INSS, propondo a disponibilização de área para funcionamento da agência, através de cessão de uso não onerosa, por um prazo de no mínimo 20 anos.

Após as constantes inundações a Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí informa, através do Ofício GP/AJ nº 066/2024 ([16309194](#)) de 29/05/2024, que não tem mais interesse em prosseguir com as tratativas de permuta/aquisição do prédio até então ocupado pela Secretaria Municipal de Saúde. Na mesma data, através do Ofício GP/AJ nº 067/2024 ([16312945](#)), o Município informa que desocupou, em 03/05/2024, o espaço onde funcionava a Secretaria Municipal de Saúde. No mesmo ofício a prefeitura relata o histórico das inundações enfrentadas no curto período temporal, das dificuldades enfrentadas pelo município e das perdas.

O Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA/INSS (SEI nº [22505558](#)), 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_Decreto10193_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 menor que a área do imóvel anteriormente utilizado ([16777056](#)).

A respeito dos eventos climáticos que tem se tornado recorrentes, a cidade de São Sebastião do Caí está localizada na Bacia do Rio Caí e foi construída sobre uma planície de inundação, tornando impossível evitar as enchentes. A Defesa Civil do município estabeleceu a cota de inundação em 10,50 metros, a partir da qual a água começa a invadir diversas áreas da cidade. Qualquer enchente próxima da marca de 13 metros afeta pelo menos 40% do território urbano. Quando a altura da enchente supera 14 metros, cerca de 60% do território urbano é impactado. Em 18 de novembro de 2023, a cota de inundação chegou aos 16 metros de altura, atingindo aproximadamente 80% da área urbana. Cinco meses depois, em 2 de maio de 2024, foi registrada a maior enchente, alcançando 17,60 metros. (Fonte: Site da Defesa Civil e Prefeitura de São Sebastião do Caí).

Além das exposições relativas à inundação, devemos considerar 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 atual se encontra superdimensionado.

Para adequação do prédio seriam necessárias intervenções em toda edificação e não somente na área utilizada pela agência, o que impactaria num alto custo de reforma em áreas que não viriam a ter utilização pela autarquia. Cabe ressaltar, que o imóvel possui grande área ociosa (além da área ocupada pelo INSS, toda a área desocupada pela prefeitura), o que demanda gastos desnecessários com manutenção, limpeza, vigilância, água e energia, o que torna a reforma geral uma opção não vantajosa para a administração.

Outra solução possível seria a permuta de imóvel por imóvel, contudo, conforme já mencionado, a Prefeitura Municipal, que era a maior interessada, já não tem mais interesse. O peso das inundações impacta de maneira direta no mercado imobiliário. Estamos falando de um imóvel instalado em município de pequeno porte, com poucas ofertas de imóveis e com baixo potencial de atratividade, e além disso o impacto negativo das inundações, o que faz com que a opção de permuta não seja viável.

Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS São Sebastião do Caí/RS é a opção mais vantajosa para a administração. A nova contratação visa condições ideais de funcionamento à unidade, assim como de atendimento à clientela previdenciária, sob a melhor relação “custo x benefício” para o Instituto, em atenção ao interesse público, obedecidas as normas e regulamentos internos e a legislação aplicável.

O imóvel a ser locado terá área substancialmente menor, em local livre de inundações, além de que possuirá melhores condições, o que certamente acarretará uma redução de despesa de custeio e manutenção bastante significativa na unidade.

Em que pese o INSS possuir imóvel próprio na localidade, o mesmo não é mais capaz de atender às necessidades da APS São Sebastião do Caí/RS. As constantes cheias ocorridas em um curto intervalo de tempo e a probabilidade de novas ocorrências tendo em vista a localização do prédio, que pode colocar em risco as instalações, mas principalmente servidores e segurados. 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.

Foram realizadas consultas sobre a possibilidade de cessão, doação ou compartilhamento por parte da União, Estado e Município, contudo não obtivemos respostas dentro do prazo de 15 dias, logo consideraremos como negativas.

Conforme manifestação da SEGAPS ([16730025](#)), o fechamento da unidade traria prejuízos a população de São Sebastião do Caí, bem como aos municípios da área de abrangência da unidade, sendo

necessária a manutenção da unidade no município.

Diante do cenário de redução de área necessária ao funcionamento da agência, é imperativa a divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da unidade.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta:

O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

Assim sendo, somente após a o resultado do chamamento público será possível aferir tratar-se de hipótese de inexigibilidade de licitação, contida no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, ou se haverá a necessidade de realização do certame licitatório.

4.2. 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.

4.3. 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 Superintendência Regional. 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.

4.4. 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, 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.

4.5. Regime de Execução:

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

5. DOS REQUISITOS DO IMÓVEL PRETENDIDO

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. Após aceite do imóvel, o INSS fornecerá os projetos de leiaute, elétrico, de rede/telefonía, de climatização, de acessibilidade e outros que se fizerem necessários no caso concreto.

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 baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores ou atendimento aos segurados, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação;

Tais exigências se fazem necessárias para se evitar a necessidade de reforma no imóvel, visto que é vedada à Administração reformar imóvel de terceiro, além de se buscar uma localização que melhor atenda a população.

5.1. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

5.1.1. 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.

5.1.2. 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.

5.1.3. Possuir área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **268,00 m²** e no máximo **315,50 m²**.

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

5.1.5. Estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome do locador, 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.

5.1.6. Caso as áreas ofertadas para arquivo sejam em pavimento superior deverão suportar as cargas conforme previsto em normas. Caso necessário será realizada uma análise pela equipe do INSS.

5.1.7. Número mínimo de vagas de garagem definido segundo a legislação local para a via onde se localiza o imóvel.

5.1.8. Possuir um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas/eletrodutos/dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento de toda a estrutura da APS.

5.1.9. 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.

5.1.10. São requisitos **desejáveis**:

5.1.10.1. Edificações térreas;

5.1.10.2. Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.

5.1.10.3. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

5.2. **DA LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO E ENTORNO**

5.2.1. É imprescindível que a edificação esteja localizada em região não alagável, de fácil acesso ao público e com boa infraestrutura urbana (próximo a bancos, restaurantes, outros órgãos públicos, etc).

5.2.2. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

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

5.2.4. 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.

5.2.5. 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).

5.2.6. São requisitos **desejáveis**:

5.2.6.1. Localização na região central do município.

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

5.3. **DA ARQUITETURA**

- 5.3.1. Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas caso as mesmas não estejam em boas condições.
- 5.3.2. 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.
- 5.3.3. Os revestimentos de piso deverão ser de alta resistência e devem observar as normas da ABNT pertinentes ao material aplicado.
- 5.3.4. O teto poderá ser revestido com reboco e pintura ou possuir forro que atenda o leiaute fornecido pelo INSS.
- 5.3.5. 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.
- 5.3.6. Possuir ou instalar no mínimo 01(um) sanitário masculino e 01(um) feminino para uso exclusivo dos servidores por andar.
- 5.3.7. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01(um) sanitário feminino para público na área que será destinada ao público.
- 5.3.8. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020;
- 5.3.9. Possuir ou instalar 01 (uma) copa com:
- 5.3.9.1. Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto.
 - 5.3.9.2. Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira e 1(um) microondas.

5.4. **ACESSIBILIDADE**

- 5.4.1. A edificação deverá ser totalmente acessível, respeitando as normas vigentes de acessibilidade – NBR 9050:2020 e NBR 16537:2016.
- 5.4.2. Possuir ou adequar os acessos e as circulações conforme NBR 9050:2020.
- 5.4.3. Possuir ou adequar as maçanetas do tipo alavanca em todas as portas, conforme NBR 9050:2020.
- 5.4.4. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020;
- 5.4.5. 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.
- 5.4.6. 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 NM 313:2007 ou NBR 16858-3:2022 ou NBR 12892:2022 ou NBR ISO 9386:2013.
- 5.4.7. Possuir ou instalar sinalização visual e tátil para orientação de pessoas com deficiência, em conformidade com ABNT NBR 16537:2016.

5.5. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

5.5.1. Possuir sistema de água fria em conformidade com as normas vigentes relativas à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

5.5.2. Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes relativas à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

5.5.3. Possuir ou instalar torneiras de lavatórios, nos sanitários acessíveis, do tipo temporizadas ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

5.5.4. O reservatório de água deverá atender o número de servidores lotados no INSS, bem como a população atendida pela agência e não será aceito amianto.

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

5.5.6. Todos os sanitários deverão possuir papeleira e saboneteira. Também deverá ter um fraldário.

5.6. SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)

5.6.1. Atender as cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos (equipamentos tais como computadores, copiadoras, máquinas de café, de refrigeração, de limpeza, ar condicionado etc.), conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS.

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

5.6.3. Deverá possuir medidor de energia independente, correspondente a área de utilização do INSS, no caso de imóveis compartilhados.

5.7. SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

5.7.1. O imóvel deverá possuir ou instalar/adaptar sistema cabeamento estruturado em todo o prédio para atender o layout a ser disponibilizado pelo INSS, através do qual os sistemas de rede local de dados e de telefonia serão contemplados, interligando a entrada de telecomunicações aos equipamentos ativos e passivos e os mesmos aos pontos de uso dos usuários.

5.7.2. Deverá atender as normas ABNT NBR 14565:2019, ABNT NBR 14705:2010, ABNT NBR 16415:2015, EIA/TIA 568 A e B atualizada e/ou adendos e EIA/TIA 569 atualizada e/ou adendos e demais normas pertinentes.

5.7.3. 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.

5.7.4. Deverá possuir ou instalar/adaptar a Entrada Geral de Telecomunicações nos padrões das concessionárias de telecomunicações, para conceber os circuitos de Dados/telefonia. A entrada deverá conter eletroduto de descida do poste, caixas de passagem e caminho completo do eletroduto de entrada do poste até o Quadro Geral de Telefonia (DG) na sala do Rack.

5.7.5. Deverá possuir Sala de Rack para Cabeamento de Dados e Telefonia - (TR), onde será instalado pelo menos 1 (um) Rack 19", 44U (quarenta e quatro unidades de rack) de altura e 800mm de profundidade para Cabeamento estruturado.

5.7.6. Deverá possuir ou instalar/adaptar a rede horizontal de cabeamento estruturado do imóvel, destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz). Esta infraestrutura será constituída de cabos de pares trançados não blindados (UTP) de 4 pares **categoria 6** do Rack de dados até o ponto final do usuário, patch-panels de 24 portas categoria 6, conectores RJ45, crimpagens, tomadas modulares RJ45, eletrocalhas e eletrodutos, condutores etc.

5.7.7. A distribuição da rede horizontal deverá ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos e com saídas de eletrodutos de PVC rosqueável de 1" (uma polegada) até o ponto final.

5.7.8. A rede vertical de cabeamento estruturado do prédio destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz) entre Racks e andares e deve ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos, preferencialmente alinhados na prumada. (caso o imóvel tenha mais de 1 pavimento).

5.7.9. Os Pontos de Dados/Telecomunicações Estender-se-á desde os conectores/tomadas RJ45 junto aos pontos de utilização até os "patch-panels" horizontais localizados nos Racks distribuidores das salas técnicas, incluindo os patch cords de estação de trabalho e interligação dos patch panel com os switch, valendo esta configuração para todos os pontos.

5.7.10. Para atender o layout o cabeamento horizontal deve ser composto por pelo menos **2 (dois) pontos** de dados/telecomunicações por estação de trabalho e a cada 10 (dez) m² de área útil. Para cada enlace UTP (cabeamento horizontal), devem ser fornecidos 2 (dois) patch cords CAT6, flexíveis, certificados e embalados em fábrica. Os patch cords devem ter o tamanho de 2,5 m (dois metros e meio).

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

5.7.12. O locador deverá possuir ou instalar/adaptar o Sistema de botões de pânico nos consultórios das perícias e nos sanitários acessíveis conforme normas vigentes de acessibilidade.

5.8. SISTEMAS MECÂNICOS

5.8.1. Elevadores e plataformas de elevação, se houver:

5.8.1.1. 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).

5.8.1.2. 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.

5.8.2. Sistemas de climatização, exaustão e renovação forçada de ar:

5.8.3. A edificação deverá ser provida de sistema de climatização em pleno funcionamento, devidamente dimensionados para a carga térmica da edificação, considerando a ocupação máxima estimada, e o leiaute a ser fornecido pelo INSS.

5.9. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

5.9.1. Possuir sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as exigências e regulamentações vigentes relativos ao Corpo de Bombeiros, ABNT e demais normas pertinentes, adequado à ocupação.

5.9.2. Atualizar/adaptar o projeto do Plano de Prevenção e Combate a Incêndio de acordo com o leiaute a ser implementado pelo INSS, contemplando as normas vigentes e todas as especificações dos sistemas projetados e de seus componentes.

5.9.3. Providenciar junto ao Corpo de Bombeiros do Estado o Certificado de Vistoria Técnica (AVCB ou CLCB) emitido pelo Corpo de Bombeiros, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

6. DAS PROPOSTAS

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

6.2. As propostas deverão conter:

- 6.2.1. prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias;
- 6.2.2. descrição minuciosa do imóvel com localização, dimensões e instalações existentes;
- 6.2.3. valor locativo mensal proposto em moeda corrente;
- 6.2.4. croqui/planta baixa do imóvel;
- 6.2.5. habite-se ou outra certidão que o supra. Excepcionalmente poderá ser aceito protocolo de entrada do pedido de habite-se para fins de avaliação preliminar da proposta, não sendo admitida a execução contratual sem o respectivo documento;
- 6.2.6. documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;
- 6.2.7. cópia da documentação dominial, contendo:
 - a) título de propriedade (escritura ou contrato de compra e venda, permuta, doação, etc.) devidamente averbado no Registro Geral de Imóveis - RGI; e
 - b) certidão de propriedade atualizada do RGI livre de quaisquer ônus reais e alienações, estando o imóvel em nome do pretendo locador, seja pessoa física ou jurídica;
- 6.2.8. declaração de que não existem débitos em relação ao imóvel, tais como água/esgoto, luz, Imposto de Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais, se houver; e
- 6.2.9. qualificação pessoal do proponente, quais sejam: Cadastro de Pessoa Física - CPF ou CNPJ, Registro Geral - RG, comprovante de estabelecimento/residência;

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

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

6.5. Para formalização do contrato de locação será exigido, ainda, situação regular perante o SICAF e CADIN.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

- 7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

- 7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 7.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal;
- 7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. DA ESCOLHA DA PROPOSTA VENCEDORA

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. A(s) proposta(s) recebidas, que passarem pelas fases anteriores, passarão pela análise da área de engenharia para:
 - 8.3.1. verificação das condições de infraestrutura, mediante relatório técnico circunstanciado e relatório fotográfico;
 - 8.3.2. 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;
- 8.4. O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.
- 8.5. Em casos excepcionais, poderão ser aceitas propostas com área superior à área indicada, devidamente justificados pelo Instituto.

9. DA CONTRATAÇÃO

- 9.1. A locação reger-se-á pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e, assim sendo, o INSS somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas ordinárias de condomínio, caso existam. **O INSS não se responsabilizará, em hipótese nenhuma, pelo pagamento de IPTU, sendo essa despesa de obrigação do locador do imóvel.**
- 9.2. Despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador.
- 9.3. A celebração do contrato se dá em data anterior à disponibilização do imóvel pelo **LOCADOR, que antes da efetiva entrega, deverá promover, às suas custas, as devidas adequações/benfeitorias conforme as especificações contidas neste Termo de Referência.**
- 9.4. O imóvel ofertado passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço ofertado permitirá a instalação de leiaute apropriado para o perfeito funcionamento e memorial descritivo das adequações/benfeitorias que deverão ser realizadas.

9.5. Fica a cargo do Locador a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, para adequação à nova configuração do imóvel. Todas as despesas serão custeadas pelo Locador, a quem incumbirá o cumprimento de quaisquer exigências porventura apresentadas pelos referidos órgãos.

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

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

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

9.9. As benfeitorias realizadas no imóvel para concretização da locação serão consideradas no Laudo de Avaliação do Imóvel para definição do valor de locação a ser praticado.

9.9.1. O INSS não procederá em nenhuma hipótese à indenização sobre as eventuais benfeitorias realizadas pelo proprietário, tendo em vista sua incorporação ao imóvel e a sua consideração para fins do pagamento do valor locativo.

9.9.2. É vedada a previsão de indenização de benfeitorias, quando estas estiverem relacionadas com a estrutura integral do imóvel ao uso que se destina, tais como: adequações de acessibilidade, adequação de prevenção e combate a incêndio e pânico, pinturas e outras intervenções relacionadas à habitabilidade da edificação.

9.10. As benfeitorias necessárias são de única e exclusiva responsabilidade do **LOCADOR**;

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

10. DO REAJUSTE

10.1. O valor mensal do aluguel do imóvel poderá ser reajustado anualmente nos contratos, tendo por base a variação acumulada no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ocorrida até o mês anterior ao da vigência do reajuste, ou, havendo sua extinção, com base em outro índice que venha a ser fixado de acordo com os dispositivos legais vigentes, cabendo à autoridade competente a autorização do reajuste.

10.2. Deverá ser observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, considerando-se para o cálculo, a data-base do laudo de avaliação, e para os reajustes subsequentes, a data do último reajuste.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

11.1. 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.

11.2. 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.

12. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. O valor da futura locação foi estimado, 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 São Sebastião do caí/RS - Anexo Planilha Pesquisa de Mercado - Maio de 2024 ([16836334](#)).

12.2. O valor médio para a locação mensal da unidade foi estimado em 6.915,76 (seis mil novecentos e quinze reais e setenta e seis centavos).

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. Foi solicitado ateste orçamentário no valor mensal estimado de 6.915,76 (seis mil novecentos e quinze reais e setenta e seis centavos), pelo período de contratação de 60 (sessenta) meses - valor global de R\$ 414.945,60 (quatrocentos e quatorze mil novecentos e quarenta e cinco reais e sessenta centavos) - Despacho nº [16837075](#). Por meio do Certificado de Disponibilidade Orçamentária - CDO 411 ([16849131](#)) foi emitido o ateste solicitado.

13.2. 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.

14. DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DO CONTRATO

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. Os proprietários poderão indicar um representante para representá-los na execução do contrato.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. 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.

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

Florianópolis/SC, 16 de setembro de 2024.

LUCÉLIA BANDEIRA



Documento assinado eletronicamente por **LUCELIA BANDEIRA, Analista do Seguro Social**, em 16/09/2024, às 13:38, 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 **17704734** e o código CRC **D4DA4617**.

Referência: Processo nº 35014.208257/2024-19

SEI nº 17704734

Criado por [milena.azevedo](#), versão 2 por [milena.azevedo](#) em 16/09/2024 12:24:18.