

SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUL

Termo de Referência 68/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
68/2025	510181-SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUL	MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	16/10/2025 09:57 (v 0.5)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		35014.208189/2024-98

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Cachoeirinha/RS**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **243,00 m²** e no máximo **276,00 m²**, pelo prazo de **60 meses**, prorrogável a critério da Administração, para instalação dos serviços de uma Agência da previdência Social, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Agência da Previdência Social em Cachoeirinha/RS encontrava-se instalada em prédio próprio, imóvel este que foi afetado pelas inundações que atingiram mais de 95% do território do Rio Grande do Sul entre o fim de abril e o início de maio de 2024, como pode-se constatar no Relatório Geral: Rio Grande do Sul - Chuvas abril/maio 2024 (16531841).

2.2. A APS Cachoeirinha foi atingida pela cheia do Rio Gravataí, tendo sido inundado todo o pavimento térreo, chegando a uma altura de **1,10 metros**, causando danos ao mobiliário, divisórias, equipamentos (computadores/impressoras/sala do rack), instalações elétricas, instalações de lógica, instalações de PPCI, pintura, piso, elevador e esquadrias internas, conforme Relatório de Vistoria Técnica (16449443) e Relatório Fotográfico (16449483). No relatório de Vistoria, ficou concluído que os danos causados na unidade são possíveis de serem revertidos, devendo o andar térreo passar por uma **REFORMA GERAL**, sendo necessário também executar a acessibilidade e as instalações de PPCI do imóvel. Contudo, mesmo que a unidade venha a passar por reforma, continuará existindo **risco de uma nova inundação** devido a proximidade do rio dos Sinos e a estudos, como o realizado pelo World Weather Attribution (WWA), que indicam que tais eventos climáticos se tornarão mais frequentes e destrutivos.

2.3. Conforme apontado no relatório de vistoria, o imóvel da APS Cachoeirinha possui 1.438,80 m² de área construída, distribuída em 4 pavimentos, sendo que a agência só ocupa o andar térreo, os demais pavimentos encontram-se ocupados com arquivo da unidade ou desocupados. O prédio já apresentava problemas antes da inundação, principalmente os relacionados à falta de ventilação e iluminação do andar térreo.

2.4. Além disso, conforme **OFÍCIO SEI CIRCULAR Nº 3/2023/DENGP/COFL/SRSUL-INSS** (16448407) o prédio da APS Cachoeirinha está classificado no grupo 02 - Imóveis com grandes áreas, com área ociosa e parte desocupada pelo SUS e possui como soluções possíveis: Permuta por imóvel ou construção, **Locação e desocupação da unidade**, Reparos possíveis com a Manutenção Predial, Sistemas Vitais/PPCI para os casos possíveis, possui **ICG 06** (índice de Classificação Geral). O **ICG** entre **4-6** retrata a situação em que se entende que o estado geral é satisfatório, necessitando de intervenções a médio e curto prazo.

2.5. Outro ponto a ser levado em consideração neste caso, é 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, fato que torna o prédio atual ainda mais superdimensionado.

2.6. Ou seja, a ação das águas da inundação gerou a necessidade de se reformar todo o térreo do imóvel, contudo, para atendermos as legislações e normas vigentes, seria necessário realizar intervenções no imóvel como um todo, principalmente em relação às instalações elétricas, hidrossanitárias e de PPCI, fato 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, 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.

2.7. A permuta seria outra solução possível, que não será descartada, podendo ser uma opção para solução definitiva da situação, porém, devido a urgência em reestabelecer o funcionamento da unidade no município, não será tratada neste momento.

2.8. Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Cachoeirinha/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.

2.9. O Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA/INSS (SEI nº 2250558), dá ampla divulgação dos atos de normatização referentes ao disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro 2019, bem como a Portaria nº 19.385, e de 14 de agosto de 2020 da Secretaria-Executiva do ME, que, baseada nas diretrizes estabelecidas pelo Manual disponibilizado pela SPU, institui o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em objetos de obras de construção, reforma ou ampliação, de contratos **de locação e suas prorrogações**, de permuta e de compartilhamentos em imóveis ocupados por órgãos do referido Ministério, e quando aplicável, por outros órgãos.

2.10. 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 (16981664).

2.11. Em que pese o INSS possuir imóvel próprio na localidade, o mesmo não se mostra em condições de atender às necessidades da APS Cachoeirinha/RS sem a execução de uma reforma geral, com grande custo para a Administração e sem garantias de que o mesmo não será afetado novamente por enchentes. 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. Conforme manifestação da SEGAPS (16796364), o fechamento da unidade traria prejuízos a população de Cachoeirinha/RS, bem como aos municípios da área de abrangência da unidade, sendo necessária a manutenção da unidade no município.

2.15. 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.

2.16. A locação visa proporcionar segurança jurídica para a manutenção do funcionamento à unidade, obedecidas as normas e regulamentos internos e legislação aplicável.

2.17. 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 deverá possuir área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **243,00 m²** e no máximo **276,00 m²**, e atender aos demais requisitos constantes no **Caderno de Especificações Técnicas (Anexo I)**.

3.2. 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.

3.3. O(s) imóvel(is) de terceiro, objeto de locação, será(ão) considerado(s) inadequado(s) 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.

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

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 e no Caderno de Especificações (Anexo I).

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.

5.3. 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.

5.4. As propostas deverão conter:

5.4.1. prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias;

5.4.2. descrição minuciosa do imóvel com localização, dimensões e instalações existentes;

5.4.3. valor locativo mensal proposto em moeda corrente;

5.4.4. croqui/planta baixa do imóvel;

5.4.5. 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;

5.4.6. documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;

5.4.7. 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 pretenso locador, seja pessoa física ou jurídica;

5.4.8. 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

5.4.9. qualificação pessoal do proponente, quais sejam: Cadastro de Pessoa Física - CPF ou CNPJ, Registro Geral - RG, comprovante de estabelecimento/residência;

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

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

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. A(s) proposta(s) recebidas, que passarem pelas fases anteriores, passarão pela análise da área de engenharia para:

6.5.1. verificação das condições de infraestrutura, mediante relatório técnico e relatório fotográfico;

6.5.2. 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;

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. 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.

8.3. O INSS pretende entrar no imóvel no prazo de 60 (dias) após a assinatura do contrato, prorrogável por igual período, 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. 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 serão assim definidas:

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

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

9.11. As benfeitorias úteis a serem realizadas, que visem o atendimento dos requisitos da contratação, são **preferencialmente** de obrigação do proprietário do imóvel, e, nesta hipótese, será prevista a condição do imóvel adaptado em situação paradigma com as benfeitorias úteis, a serem consideradas na avaliação de valor de locação do imóvel, conforme a NBR 14.653, devendo neste caso se dispor de cláusula contratual de que o INSS não procederá em nenhuma hipótese à indenização sobre as eventuais benfeitorias úteis realizadas pelo proprietário, tendo em vista sua incorporação ao imóvel e a sua consideração para fins do pagamento valor locativo.

9.12. O INSS **poderá** realizar no imóvel **benfeitorias úteis** inerentes a adaptações essenciais à instalação de seus serviços, desde que não comprometam a estabilidade e segurança do imóvel, observando, neste caso:

- a. a prévia e expressa aquiescência do locador, inclusive quanto aos custos;
- b. a expectativa de ocupação superior a 3 (três) anos;
- c. a previsão da remoção das benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel, sendo que as não passíveis de remoção serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção; e
- d. que as benfeitorias realizadas pelo INSS não serão consideradas para fins de avaliação do valor da locação com concordância expressa do locador.

9.12.1. Todas as benfeitorias a serem realizadas em imóveis de terceiros deverão ser previamente classificadas quanto à sua natureza (necessárias ou úteis) mediante emissão de parecer para constituir elemento objetivo justificável e subsidiar as ações administrativas decorrentes da respectiva classificação.

9.12.2. 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.

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

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

10.3. 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.

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

11. 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](#).

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil



Assinou eletronicamente em 16/10/2025 às 09:57:53.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo-Especificacoes Tecnicas.pdf (79.56 KB)