



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
VIADUTO SANTA EFIGÊNIA, 266, 5º ANDAR - Bairro CENTRO, São Paulo/SP, CEP 01033-907
Telefone: (11) 3544-3320 - <http://www.inss.gov.br>

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 35014.168270/2024-28

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL - APS BOITUVA

1. DO OBJETIVO

O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, por meio de sua Superintendência Regional Sudeste I, necessita locar, pelo prazo de 60 meses prorrogáveis a critério da Administração, um imóvel/espaco físico com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **294 m²** e no máximo **348 m²**, localizado no município de **Boituva/SP**, para a instalação dos serviços da **Agência da Previdência Social** em Boituva/SP, subordinada à Gerência Executiva de Sorocaba.

2. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Contratar serviços de locação de imóvel de terceiros no município de Boituva, para reinstalação da Agência da Previdência Social de Boituva, pelo período de sessenta meses, prorrogáveis.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando 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 atualmente ocupado para instalação da APS Boituva se encontra superdimensionado.

Ademais, o INSS não dispõe de imóvel próprio na localidade capaz de abrigar a agência previdenciária. Não foram disponibilizados imóveis ou áreas em cessão, doação ou compartilhamento por parte de outros órgãos públicos. Sendo assim, considerando a necessidade de prestação de serviços previdenciários no município de Boituva, considerando a inadequação do prédio atualmente ocupado e a indisponibilidade de outros imóveis públicos aptos a abrigar a APS, é imperiosa ao INSS a busca de nova sede para a agência em Boituva junto ao mercado imobiliário local.

Não havendo recursos orçamentários disponíveis para aquisição de um imóvel, a locação se torna necessária, de modo a não interromper a prestação de serviços do INSS no município.

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

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. 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.

4.2. 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 SRSE-I. 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 capaz 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.

4.3. 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, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

4.4. Regime de Execução:

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

5. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

Antes do pagamento, o INSS verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do **LOCADOR** no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

6. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O presente processo visa firmar contrato de Locação de Imóvel de Terceiros na cidade de **Boituva**, com área construída no intervalo de 294 m² a 348 m², para abrigar as instalações da Agência da Previdência Social em Boituva/SP, pelo período de **60 (sessenta) meses**, prorrogáveis, mediante pagamento de aluguel no valor mensal estimado de R\$ 12.516,96 (doze mil quinhentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos).

7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Foi obtido ateste orçamentário no valor mensal estimado de R\$ 12.516,96 (doze mil quinhentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos) - Certificado de Disponibilidade Orçamentária - CDO 305 - 16092264, para fins de formalização de contrato de locação no município de Boituva, pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

8. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Ser atendido, em vias adjacentes, pela rede de transporte público regular do município, se houver, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviço e público usuário do órgão.

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

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.

9. **DOS DOCUMENTOS**

O locador, para formalização do contrato de locação deverá, conforme o caso, apresentar os seguintes documentos: CNPJ/CPF/MF, documento de identidade, comprovante de estabelecimento/residência, Declaração de Concorância e Veracidade para acesso ao SEI, Certidão atualizada do Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, livre de qualquer ônus.

Será exigido, ainda, situação regular perante o SICAF e CADIN.

10. **DA CONTRATAÇÃO**

A locação reger-se-á pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e, assim sendo, o INSS somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas ordinárias de condomínio, caso existam. **O INSS não se responsabilizará, em hipótese nenhuma, pelo pagamento de IPTU, sendo essa despesa de obrigação do locador do imóvel.** Despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador.

O Termo de Vistoria, a ser lavrado pela Divisão de Engenharia do INSS, fará parte integrante e inseparável do Contrato a ser assinado.

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.

O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

11. **DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

O **Locador** obriga-se a:

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

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

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Auxiliar o INSS na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Fornecer ao INSS recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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 ao INSS;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

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;

Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para o imóvel, devendo ainda obter as renovações e prorrogações do Auto;

Notificar o INSS, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

Informar ao INSS quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

O INSS obriga-se a:

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado em contrato;

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;

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;

Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado ao INSS 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;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

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;

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 ao INSS;

Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

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;

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, as quais competem ao locador.

12. DO REAJUSTE

O aluguel avençado será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, 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.

13. DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DO CONTRATO

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.

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.

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.

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

14. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, 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 o **INSS** pelos prejuízos causados;

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 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

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 ao **INSS**, observado o princípio da proporcionalidade.

As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **INSS** 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.

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

As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas neste Termo de Referência reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste termo, independentemente de suas transcrições.

São
Paulo, 28 de
maio de 2024

JULIANA DENISE CONTE

Chefe do Setor de Caracterização e
Gerenciamento de Ocupação Imobiliária (PAI-OCUP)



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA DENISE CONTE**, **Chefe de Setor de Caracterização e Gerenciamento de Ocupação Imobiliária**, em 28/05/2024, às 10:11, 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 **16219326** e o código CRC **6E0D8024**.