

Termo de Referência 23/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
23/2025	510178-SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUDESTE I	JULIANA DENISE CONTE	26/03/2025 10:14 (v 1.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		35014.432074/2024-12

1. Do Objeto

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Itapeva/SP, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço) de no mínimo 297,48 m² e no máximo 339,91 m² para instalação dos serviços de uma Agência da Previdência Social, pelo prazo de 60 meses, prorrogável a critério da Administração, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo

2. Justificativa e Objetivo da Contratação

- 2.1. A Agência da Previdência Social Itapeva está atualmente instalada no imóvel à Rua Teófilo David Muzel, nº 186, Centro, Itapeva/SP nos termos do Contrato n. 15/2017 (SEI 2120985), com vigência até 01/08/2025. Em dimensionamento preliminar do imóvel ocupado, foi identificada a divergência entre a área locada (883,41 m²) e a área máxima calculada como necessária para a prorrogação do contrato (356,55 m² - Relatório 13887699) Assim, com a grande divergência entre as áreas, ficou demonstrada a necessidade de reinstalação da agência previdenciária.
- 2.2. A partir dos dados contidos no Programa de Necessidades, foram estimadas as áreas construídas mínima e máxima para a agência objetivando-se uma nova busca de imóvel e adotando-se a metodologia apresentada no Manual de Padrão de Ocupação Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional (versão 1.1 de junho de 2022) - Planilha APS Itapeva NOVA Parâmetros de Ocupação (19450099) e Relatório de Dimensionamento Preliminar de Imóvel 19450118.
- 2.3. Foi obtido o como necessário para reinstalação da unidade o intervalo de área construída entre 297,48 m² e 339,91 m².
- 2.4. O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Itapeva/SP. Ademais, não está em tramitação processo de permuta de imóvel para a reinstalação da APS.
- 2.5. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. Por meio da Declaração Indisponibilidade SPU (19829326), comprova-se a ausência de imóveis federais disponíveis em cessão, doação ou compartilhamento capazes de abrigar a unidade. Também foi emitida a Declaração Indisponibilidade de imóvel estadual (19819219). Não houve retorno por parte da Prefeitura Municipal. Considerando o transcurso de mais de 15 dias desde a consulta - Ofício SEI 13 (19757035), de 06.03.2025, consideraremos a negativa tácita do ente.
- 2.6. Portanto, não havendo imóvel próprio do INSS capaz de abrigar a APS, não sendo possível a aquisição por meio de permuta de novo imóvel, não sendo ofertado em cessão ou doação outro imóvel nas esferas federal, estadual e municipal e não havendo possibilidade de compartilhamento de área junto a outros órgãos públicos, é essencial a divulgação da necessidade de locação de imóvel junto ao mercado imobiliário local, de modo que seja possível a reinstalação da APS.

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

2.8. O presente Termo de Referência tem por objetivo orientar os interessados a apresentarem propostas para locação de imóveis, de forma a alcançar a melhor proposta à Administração. Neste contexto, busca-se nortear os interessados quanto aos imóveis a serem ofertados, apresentando as características e especificações mínimas das instalações e condições para contratação do serviço de locação imobiliária.

3. Especificações Técnicas e Quantitativos

3.1. O imóvel deve estar localizado em Itapeva/SP, próximo a agências bancárias e transporte público, com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço) de no mínimo 297,48 m² e no máximo 339,91 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/espaco 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 imóvel de terceiro, objeto de locação, será considerado inadequado quando sua Área Construída total superar a Área Construída máxima calculada, **salvo se** a locação se justificar financeiramente, diante da redução de despesas relativas ao imóvel ocupado atualmente. Para comprovação, se houver proposta com área superior ao estipulado, a equipe de engenharia deverá realizar análise da planta do imóvel apresentado à locação e um estudo técnico, incluindo o levantamento dos custos, para manter o referido imóvel, comprovando ou não a viabilidade da locação.

3.4. O imóvel de terceiro, objeto de locação, será considerado inadequado quando sua Área Construída total for inferior a Área Construída mínima calculada, **salvo se** restar comprovado pela equipe de engenharia, 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. Preliminarmente, estimamos o valor mensal da contratação em R\$ 13.589,60 (treze mil quinhentos e oitenta e nove reais e sessenta centavos) mensais. O valor foi estimado a partir do valor médio de locação do metro quadrado em Itapeva (R\$ 39,98 /m²), obtido no Laudo de Avaliação, assinado em 13/07/2023, elaborado para o imóvel onde atualmente se encontra instalada a APS Itapeva.

4.2. Há ateste orçamentário para a despesa estimada, conforme Certificado de Disponibilidade Orçamentária - CDO 210 (documento SEI nº 20028821).

4.3. O valor exato da contratação será obtido após prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público, 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 **patriloc.sr1@inss.gov.br** ou entregues pessoalmente ou por via postal, à Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário da Superintendência Regional Sudeste I do INSS, localizada no Viaduto Santa Ifigênia 266 - 5º andar - São Paulo/SP 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 aprovadas nas 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:

- a) Certidão de Regularidade do FGTS;
- b) Certidão negativa de Débito com o INSS;
- c) Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- d) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) CEIS – Portal da Transparência;
- f) CADIN – no SIAFI;
- g) Certidão negativa com a Receita Municipal;
- h) Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. Prazos

8.1. O INSS poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de **60 meses**.

8.2. O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, na forma da lei, mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.3. O INSS pretende entrar no imóvel no prazo de 120 (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 por meio de laudo de avaliação a ser elaborado por engenheiro do INSS ou empresa contratada.

9.9. As benfeitorias serão assim definidas:

1. 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.;
2. úteis: são as que aumentam ou facilitam o uso do bem, a exemplo de instalação de divisórias para compartimentação de ambientes, etc.; e
3. 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 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. Todos os impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel/espço físico serão de responsabilidade do **LOCADOR até o recebimento das chaves.**

10. Critérios de Medição e Pagamento

10.1. 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.

10.2. 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.

11. Disposições Finais

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

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

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

11.4. Eventuais dúvidas poderão ser sanadas por meio de consulta formulada e endereçada por e-mail ao endereço patriloc.
sr1@inss.gov.br

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Referência - Chamamento Público - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: JUN/2024

12. 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](#).

JULIANA DENISE CONTE

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



Assinou eletronicamente em 26/03/2025 às 10:14:47.