

SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE

Termo de Referência 95/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
95/2025	510677-SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE	JAILSON LOPES DE LIMA	28/08/2025 18:19 (v 1.3)
Status			
PUBLICADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	231/2025	35014.207445/2025-19

1. DO OBJETO

LOCAÇÃO APS/GEX CARUARU/PE

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Caruaru/PE, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Agência da Previdência Social e Gerência Executiva em Caruaru/PE, 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. Orientar os interessados a apresentarem propostas para locação do imóvel, 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.

2.2. Justifica-se a procura de imóvel para a reinstalação da **APS e GEX Caruaru/PE**, em razão da necessidade de execução de reforma geral do atual imóvel sede das duas unidades.

2.3. O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação das unidades. Cumpre salientar que não foram ofertados imóveis em cessão, doação ou compartilhamento por parte da União, Estado ou Município capaz de abrigar a APS e a GEX. 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.

2.4. 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.

2.5. Foi realizado o dimensionamento das unidades, Documentos 21031961 e 21031962, em função da demanda fornecida através do Despacho 20936862, sendo encontradas as seguintes faixas de área:

	MÍNIMO(m²)	MÁXIMO (m²)
APS	551	735
GEX	580	773

2.6. Foram providenciadas as Consultas de Disponibilidade de imóveis à União SPU/SISREI (21041505 e 21041550), ao Estado através do Ofício nº 71 21041705, enviado por e-mail 21046872, e ao Município através do Ofício nº 72 21042405, enviado por e-mail 21046923.

2.7. As respostas às entidades acima não retornaram dentro do prazo máximo previsto de 15 dias, sendo considerada a indisponibilidade.

2.8. A perspectiva é de que um prazo de 18 a 24 meses seja suficiente para que seja realizada a execução da reforma do imóvel próprio.

2.9. Diante do exposto, nossa sugestão é de que a locação seja feita pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

2.10. A locação será realizada na forma tradicional com benfeitorias e adequações realizadas pelo proprietário conforme as especificações do Instituto Nacional do Seguro Social.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. As especificações técnicas estão presentes no Caderno de Especificações Técnicas - Anexo II do Edital.

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, Anexos I e II, respectivamente.

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 INSS, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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.

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. **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 24 (vinte e quatro) meses.

8.2. O **INSS** pretende entrar no imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 60 (sessenta) dias, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto - Anexo II do Edital.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

Município de Recife, 28 de Agosto de 2025.

Jailson Lopes de Lima

Chefe da Divisão de Engenharia e Patrimônio imobiliário

10. 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](#).

JAILSON LOPES DE LIMA

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 28/08/2025 às 18:19:18.