

SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE

Termo de Referência 30/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
30/2025	510677-SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE	JAILSON LOPES DE LIMA	15/09/2025 11:28 (v 0.4)
Status			
PUBLICADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	230/2025	35014.176281/2024-81

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Aracaju/SE com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Instituto Nacional do Seguro Social, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

1. 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇ

Necessidade de locação pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, prorrogável a critério da Administração, um imóvel/espaco físico com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço), de no mínimo 1.705,00 m² e no máximo 2.200,00 m², com área mínima de garagem de 75 m², localizado no município de Aracaju/SE, para a instalação dos serviços da Agência da Previdência Social.

2. 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIV

As especificações técnicas estão presentes no Anexo II do Edital.

3. 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

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 II).

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.

4. 5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Instituto Nacional do Seguro Social, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;2.

Caso mais de um imóvel em condições de atender Instituto Nacional do Seguro Social se identifique, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

5. 6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

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.

Será aceita proposta que comprove 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. 7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

1. Certidão de Regularidade do FGTS;
2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
5. CEIS – Portal da Transparência;
6. CADIN – no SIAFI;
7. Certidão negativa com a Receita Municipal 8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

7. 8. PRAZOS

O Instituto Nacional do Seguro Social 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 36 (trinta e seis) meses.

O (Instituto Nacional do Seguro Social pretende entrar no imóvel no prazo de 36 (trinta e seis) meses 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.

Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no Anexo II.

8. 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

Recife, 15 de setembro de 2025.

Jailson Lopes de lima

9. 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

Chefe DENGPAI



Assinou eletronicamente em 15/09/2025 às 11:28:50.