INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sudeste II
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Logística, Licitações e Contratos
Serviço de Licitações

EDITAL

INSS - SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUDESTE II

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 510180-57/2025

(Processo Administrativo 35014.335706/2024-09)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Caxambu/MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para reinstalação da Agência da Previdência Social de Caxambu/MG mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital e seus anexos contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar a Agência da Previdência Social de Caxambu/MG pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Sudeste II, atualmente instalada em imóvel de terceiros e, em razão da necessidade de diminuição da área ocupada por não atender aos parâmetros de dimensionamento para imóveis públicos recomendados pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), há necessidade de nova prospecção do mercado imobiliário na cidade.

2.2. Desta forma, faz-se necessária a locação de novo imóvel compatível com a demanda da Previdência Social, viabilizando que Agência da Previdência Social de Caxambu/MG possa realizar de forma plena e contínua o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas sem os atuais transtornos sofridos.

2.3. Com a locação ora proposta, pretende-se reinstalar a Agência da Previdência Social de Caxambu/MG em um novo imóvel, visando garantir o atendimento satisfatório do volume de demanda do Instituto na localidade, com espaço físico compatível com a necessidade, com vistas a promover o atendimento adequado do segurado no município, evitando deslocamentos a cidades em que exista uma Agência da Previdência Social em atendimento presencial, garantindo ainda plena condição de trabalho aos servidores e terceirizados, lotados na Unidade, em localidade livre de ocorrências de inundações ou outras adversidades que comprometam o funcionamento da Agência.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

3.1.6. a Instrução Normativa PRES/INSS Nº 171, DE 9 DE AGOSTO DE 2024, que dispõe sobre os procedimentos de locação de imóveis de propriedade de terceiros.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam no Termo de Referência e seus anexos.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Caxambu/MG – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DO LEIAUTE

5.1. A(s) proposta(s) recebidas passarão pela análise da área de engenharia do INSS para estudo de leiaute e verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos.

5.2. Será avaliado 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.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 17 (dezessete) horas, horário de Brasília, do dia **05/01/2027**, na Agência da Previdência Social em Caxambu/MG, localizada na Rua Major Penha, 386, Centro, Caxambu/MG, CEP: 37440-000, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado das seguintes formas: – *"Proposta para Locação de Imóvel"* ou pelo e-mail propostas.imoveis.srse2@inss.gov.br.

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. Não serão aceitas propostas relativas a imóvel de propriedade de:

I - servidor do INSS;

II - membro da Advocacia Geral da União em exercício na Procuradoria Federal Especializada - PFE local; e

III - cônjuge ou companheiro, parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive, como administrador ou sócio com poder de direção de pessoa jurídica das pessoas elencadas nos incisos I e II.

6.6. As propostas serão analisadas pelo INSS observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.7. Nas análises das propostas ofertadas ao INSS poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.8. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico do INSS- https://www.gov.br/inss/pt-br.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, custeado pelo INSS e elaborado por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o INSS, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 2021;

7.3. 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.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, prazo prorrogável por até igual período, a critério da Administração, justificada a necessidade.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo INSS.

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

7.6.1. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

7.6.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

7.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

7.6.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

7.6.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;

7.6.6. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.6.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

7.6.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

7.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

7.6.10. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);

7.6.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e

7.6.12. outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do INSS.

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo INSS.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Termo de Referência e seus anexos bem como na Proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo INSS, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. O INSS designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. O INSS, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo INSS, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo INSS, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo INSS, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início em período a ser definido, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

11.2.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

11.2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

11.2.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

11.2.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

11.2.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

11.2.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

11.2.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

11.2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

11.2.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

11.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. O INSS pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

13. ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

a) Anexo 1 - Termo de Referência - (26548494) e Anexos;

b) Anexo 2 - Minuta de Contrato (27886346);

c) Anexo 3 - Modelo de Credencial (26793003);

d) Anexo 4 - Modelo de Propostas (26793090).

SIRLEY OLIVEIRA BARROS

Coordenadora de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística

Superintendência Regional Sudeste II

Documento assinado eletronicamente por **SIRLEY OLIVEIRA BARROS**, **Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 17/11/2026, às 15:08, 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 **27922499** e o código CRC **3C997211**.

Referência: Processo nº 35014.335706/2024-09 SEI nº 27922499

SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUDESTE II

Termo de Referência 29/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
29/2026	510180-SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUDESTE II	FLAVIO BARROS GONCALVES	07/08/2026 11:27 (v 0.6)

Status

DISPONIBILIZADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de bens móveis		35014.335706/2024-09

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Caxambú/MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço), de no mínimo 184,00 m² e no máximo 202,00 m², pelo prazo de 60 meses, prorrogável a critério da Administração, para instalação dos serviços de Unidades Administrativas do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), para sediar uma Agência da Previdência Social (APS) na localidade, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Justifica-se a presente contratação de locação de imóvel no Município de Caxambu/MG, para substituição da atual, pois o imóvel de terceiros, atualmente utilizado pela APS Caxambu/MG, vinculado ao Contrato nº 011/2013, com término previsto para 21/02/2027, não atende aos parâmetros de ocupação e dimensionamento estabelecidos pelo normativo vigente. Buscou-se a redução do escopo contratual como alternativa para adequação da área ocupada; contudo a locadora não concordou com a proposta.

2.2. **O INSS não possui imóvel próprio na localidade** capaz de atender às necessidades de instalação da APS Caxambu. Ademais, conforme manifestação da área de Patrimônio, não existe processo de cessão, aquisição, dação em pagamento e nem de compartilhamento de imóvel que engloba a APS em questão.

2.3. Foram encaminhados ofícios ao Estado e ao Município, questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. Por meio do Portal SISREI foi consultada a disponibilidade de imóvel da União para cessão, doação ou compartilhamento. As respostas obtidas indicam que neste momento não há disponibilidade de imóvel público que atenda a demanda da unidade.

2.4. Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Caxambu/MG, 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 legislação aplicável.

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

2.6. 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 184,00 m² e no máximo 202,00 m², e atender aos demais requisitos constantes no Caderno do Especificações Técnicas (Anexo I).

3.2. O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espaço 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 a instalação de divisórias, forros, lavatórios, adequação de iluminação ao layout proposto pelo INSS, construção/adaptação de sanitários em número suficiente ara o número de servidores e público externo, e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local por engenheiro e/ou arquiteto 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 de 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 INSS, 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

5.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o **INSS**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 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 licitacao.gerbhz@inss.gov.br ou entregues pessoalmente ou por via postal, à Agência da Previdência Social Caxambu, Rua Major Penha, nº 386, Centro, Caxambu/MG, A/C Marilene Valladão Santos Meirelles, até às 08:00 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 corridos;

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. 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;

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 à 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 do imóvel 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:

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; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado negativa com a Receita Municipal.

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 (sessenta) 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 mercado.

8.3. O INSS pretende entrar no imóvel no prazo de 90 (noventa) 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 de Especificações Técnicas, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.4. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto constante no Caderno de Especificações Técnicas (Anexo I).

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Contratação

9.1.1. 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 esta despesa de obrigação do locador do imóvel.**

9.1.2. Despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador.

9.1.3. 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.**

9.1.4. 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.

9.1.5. 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.

9.1.6. 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.

9.1.7. O Termo de Vistoria, a que se refere o item anterior, fará parte integrante e inseparável do Contrato a ser assinado.

9.1.8. O valor locatício mensal será definido por meio de laudo de avaliação a ser elaborado por engenheiro do INSS ou empresa contratada.

9.1.9. 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.;

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.

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

9.1.11. As benfeitorias úteis a serem realizadas, que visem o atendimento dos requisitos da contratação, são de obrigação do proprietário do imóvel, e, esta hipótese será prevista a condição do imóvel adaptado em situação paradigma com as benfeitorias úteis, a serem consideradas na avaliação de valor de locação de 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.

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

9.2. Critérios de Medição e Pagamento

9.2.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º 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.

9.2.2. 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.

9.3. Disposições Gerais

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

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

9.3.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas (exceto o custo estimado da contratação, que possui caráter sigiloso até o julgamento das propostas).

9.3.4. 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 nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que façam parte integrante deste termo, independentemente de suas transcrições.

9.3.5. Eventuais dúvidas poderão ser sanadas por meio de consulta formulada e endereçada por e-mail ao endereço: licitacao.gerbhz@inss.gov.br.

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.

FLAVIO BARROS GONCALVES

Membro da Equipe de Planejamento da Contratação

Assinou eletronicamente em 07/08/2026 às 11:21:26.

NIVALDO RIBAS PRADO

Membro da Equipe de Planejamento da Contratação

Assinou eletronicamente em 07/08/2026 às 11:22:18.

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 - Caderno_de_Especificacoes_assinado.pdf (269.9 KB)
- Anexo II - Modelo de Agencia.pdf (3.47 MB)

ANEXO I
Caderno de Especificações Técnicas

1. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

Os requisitos exigidos ao longo deste Termo de Referência são referenciais. O INSS detalhará as adaptações necessárias para aceite do imóvel após a vistoria no local. Após aceite do imóvel, o INSS fornecerá as especificações técnicas para adequação do imóvel às necessidades da unidade.

Foram consideradas duas condições:

1. Requisitos essenciais: itens que se fundamentam nas necessidades do INSS e em determinações legais e normativas, os quais deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado;

2. Requisitos desejáveis: itens baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores ou atendimento aos segurados, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação.

Tais exigências se fazem necessárias para se evitar a necessidade de reforma no imóvel, visto que é vedada à Administração reformar imóvel de terceiro, além de se buscar uma localização que melhor atenda a população.

1.1. Caracterização geral do imóvel

1.1.1. Serão admitidos imóveis sem restrição de sistemas construtivos, desde que se coadunem com o uso administrativo/institucional e apresentem soluções que permitam sem complexidades promover a manutenção, conservação, limpeza e segurança.

1.1.2. 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.

1.1.3. Possuir área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço), de no mínimo **184,00 m²** (cento e oitenta e quatro metros quadrados) e no máximo **202,00 m²** (duzentos e dois metros quadrados).

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

1.1.5. 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.

1.1.6. Caso as áreas ofertadas para arquivo sejam em pavimento superior deverão suportar as cargas conforme previsto em normas. Caso necessário será realizada uma análise pela equipe do INSS.

1.1.7. Número mínimo de vagas de garagem definido segundo a legislação local para a via onde se localiza o imóvel.

1.1.8. Possuir um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas/eletrodutos/dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento de toda a estrutura da APS.

1.1.9. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, carpetes, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

1.1.10. São **requisitos desejáveis**:

1.1.10.1. Edificações térreas;

1.1.10.2. Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.

1.1.10.3. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

1.2. Localização, implantação, acesso e entorno

1.2.1. É imprescindível que a edificação esteja localizada em **região não alagável**, de fácil acesso ao público (atendida por serviços de transporte público – ônibus) e com boa infraestrutura urbana (próximo a bancos, restaurantes, outros órgãos públicos, etc).

1.2.2. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

1.2.3. Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.

1.2.4. Possuir ou providenciar a pavimentação das calçadas e meios-fios íntegros e em atendimento às normas de acessibilidade, inclusive com relação ao rebaixamento de meios-fios para acesso de cadeirantes e piso tátil direcional e de alerta.

1.2.5. Possuir ou providenciar a sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas condições (área de embarque/desembarque, carga/descarga / área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para Pessoa com Deficiência - PCD).

1.2.6. São **requisitos desejáveis**:

1.2.6.1. Localização na região central do município.

1.2.6.2. Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.

1.3. Arquitetura

1.3.1. Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas caso as mesmas não estejam em boas condições.

1.3.2. O revestimento externo deverá estar em ótimas condições de conservação. Eventuais patologias, como desprendimentos de placas e revestimentos, infiltrações, eflorescências, etc., deverão ser totalmente sanadas.

1.3.3 Os revestimentos de piso deverão ser de alta resistência e devem observar as normas da ABNT pertinentes ao material aplicado.

1.3.4. O teto poderá ser revestido com reboco e pintura ou possuir forro que atenda o leiaute fornecido pelo INSS.

1.3.5. Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 35 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute.

1.3.6. Possuir ou instalar no mínimo 01(um) sanitário masculino e 01(um) feminino para uso exclusivo dos servidores por andar.

1.3.7. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01(um) sanitário feminino para público na área que será destinada ao público.

1.3.8. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020.

1.3.9. Possuir ou instalar 01 (uma) copa com:

1.3.9.1. Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto.

1.3.9.2. Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira e 1(um) microondas.

1.4. Acessibilidade

1.4.1. A edificação deverá ser totalmente acessível, respeitando as normas vigentes de acessibilidade – NBR 9050:2020 e NBR 16537:2016.

1.4.2. Possuir ou adequar os acessos e as circulações conforme NBR 9050:2020.

1.4.3. Possuir ou adequar as maçanetas do tipo alavanca em todas as portas, conforme NBR 9050:2020.

1.4.4. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020;

1.4.5. Possuir ou instalar pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.

1.4.6. Possuir ou adequar desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM 313:2007 ou NBR 16858-3:2022 ou NBR 12892:2022 ou NBR ISO 9386:2013.

1.4.7. Possuir ou instalar sinalização visual e tátil para orientação de pessoas com deficiência, em conformidade com ABNT NBR 16537:2016.

1.5. Sistema hidrossanitário

1.5.1. Possuir sistema de água fria em conformidade com as normas vigentes relativas à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

1.5.2. Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes relativas à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

1.5.3. Possuir ou instalar torneiras de lavatórios, nos sanitários acessíveis, do tipo temporizadas ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

1.5.4. O reservatório de água deverá atender o número de servidores lotados no INSS, bem como a população atendida pela agência e não será aceito amianto.

1.5.5. Possuir ou instalar lavatório(s) na(s) sala(s) que será(ão) destinada(s) à perícia médica, conforme leiaute a ser fornecido pela equipe técnica do INSS.

1.5.6. Todos os sanitários deverão possuir papeleira e saboneteira. Também deverá ter um fraldário.

1.6. Sistemas elétricos (incluindo iluminação)

1.6.1. Atender as cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos (equipamentos tais como computadores, copiadoras, máquinas de café, de refrigeração, de limpeza, ar condicionado, etc.), conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS.

1.6.2. Possuir ou instalar/adaptar entrada de energia devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas, de acordo com o leiaute a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia.

1.6.3. Deverá possuir medidor de energia independente, correspondente a área de utilização do INSS, no caso de imóveis compartilhados.

1.7. Sistema de cabeamento estruturado

1.7.1. O imóvel deverá possuir ou instalar/adaptar sistema cabeamento estruturado em todo o prédio para atender o layout a ser disponibilizado pelo INSS, através do qual os sistemas de rede local de dados e de telefonia serão contemplados, interligando a entrada de telecomunicações aos equipamentos ativos e passivos e os mesmos aos pontos de uso dos usuários.

1.7.2. Deverá atender as normas ABNT NBR 14565:2019, ABNT NBR 14705:2010, ABNT NBR 16415:2015, EIA/TIA 568 A e B atualizada e/ou adendos e EIA/TIA 569 atualizada e/ou adendos e demais normas pertinentes.

1.7.3. Será fornecida e executada pelo Locador, toda a instalação da rede de lógica incluindo a infraestrutura de encaminhamento (eletrocalhas, perfilados e eletrodutos), o cabeamento completo das estações de trabalho até ao patch panel localizado dentro doRack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

1.7.4. Deverá possuir ou instalar/adaptar a Entrada Geral de Telecomunicações nos padrões das concessionárias de telecomunicações, para conceber os circuitos de Dados/telefonia. A entrada deverá conter eletroduto de descida do poste, caixas de passagem e caminho completo do eletroduto de entrada do poste até o Quadro Geral de Telefonia (DG) na sala do Rack.

1.7.5. Deverá possuir Sala de Rack para Cabeamento de Dados e Telefonia - (TR), onde será instalado pelo menos 1 (um) Rack 19”, 44U (quarenta e quatro unidades de rack) de altura e 800mm de profundidade para Cabeamento estruturado.

1.7.6. Deverá possuir ou instalar/adaptar a rede horizontal de cabeamento estruturado do imóvel, destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz). Esta infraestrutura será constituída de cabos de pares trançados não blindados (UTP) de 4 pares categoria 6 do Rack de dados até o ponto final do usuário, patch-panels de 24 portas categoria 6, conectores RJ45, crimpagens, tomadas modulares RJ45, eletrocalhas e eletrodutos, conduletes, etc.

1.7.7. A distribuição da rede horizontal deverá ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos e com saídas de eletrodutos de PVC rosqueável de 1” (uma polegada) até o ponto final.

1.7.8. A rede vertical de cabeamento estruturado do prédio destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz) entre Racks e andares e deve ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos, preferencialmente alinhados na prumada. (caso o imóvel tenha mais de 1 pavimento).

1.7.9. Os Pontos de Dados/Telecomunicações Estender-se-á desde os conectores/tomadas RJ45 junto aos pontos de utilização até os "patch-panels" horizontais localizados nos Racks distribuidores das salas técnicas, incluindo os patch cords de estação de trabalho e interligação dos patch panel com os switch, valendo esta configuração para todos os pontos.

1.7.10. Para atender o layout o cabeamento horizontal deve ser composto por pelo menos 2 (dois) pontos de dados/telecomunicações por estação de trabalho e a cada 10 (dez) m² de área útil. Para cada enlace UTP (cabeamento horizontal), devem ser fornecidos 2 (dois)

patch cords CAT6, flexíveis, certificados e embalados em fábrica. Os patch cords devem ter o tamanho de 2,5 m (dois metros e meio).

1.7.11. A tipologia física é estrela, onde cada conector/tomada de telecomunicações têm sua própria posição mecânica terminada no patch panel situado no Rack da Sala Técnica.

1.7.12. O locador deverá possuir ou instalar/adaptar o Sistema de botões de pânico nos consultórios das perícias e nos sanitários acessíveis conforme normas vigentes de acessibilidade.

1.8. Sistemas mecânicos

1.8.1. Elevadores e plataformas de elevação, se houver:

1.8.1.1. Sistema de elevadores de passageiros dimensionado para transportar a população estipulada e atendendo aos valores mínimos de tráfego definidos pela ABNT NBR 5665:1983 - Versão corrigida: 1987. Quando necessário mais de um elevador a operação deverá ser em conjunto (ex.: duplex).

1.8.1.2. Elevadores de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 12892:2009 e as plataformas de elevação verticais e inclinadas deverão atender a norma ABNT NBR ISO 9386-1:2013 e ABNT NBR ISO 9386- 2:2013 respectivamente.

1.8.2. Sistemas de climatização, exaustão e renovação forçada de ar:

1.8.2.1. A edificação deverá ser provida de sistema de climatização em pleno funcionamento, devidamente dimensionados para a carga térmica da edificação, considerando a ocupação máxima estimada, e o leiaute a ser fornecido pelo INSS.

1.9. Sistema de prevenção e combate a incêndio

1.9.1. Possuir sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as exigências e regulamentações vigentes relativos ao Corpo de Bombeiros, ABNT e demais normas pertinentes, adequado à ocupação.

1.9.2. Atualizar/adaptar o projeto do Plano de Prevenção e Combate a Incêndio de acordo com o leiaute a ser implementado pelo INSS, contemplando as normas vigentes e todas as especificações dos sistemas projetados e de seus componentes.

1.9.3. Providenciar junto ao Corpo de Bombeiros do Estado o Certificado de Vistoria Técnica (AVCB ou CLCB) emitido pelo Corpo de Bombeiros, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

1.10. Requisitos de Sustentabilidade

1.10.1. **É desejável** que o imóvel a ser buscado apresente requisitos de sustentabilidade, tais como:

1.10.1.1. Eficiência Energética: por meio de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético;

1.10.1.2. Uso racional da água: mediante integração de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores;

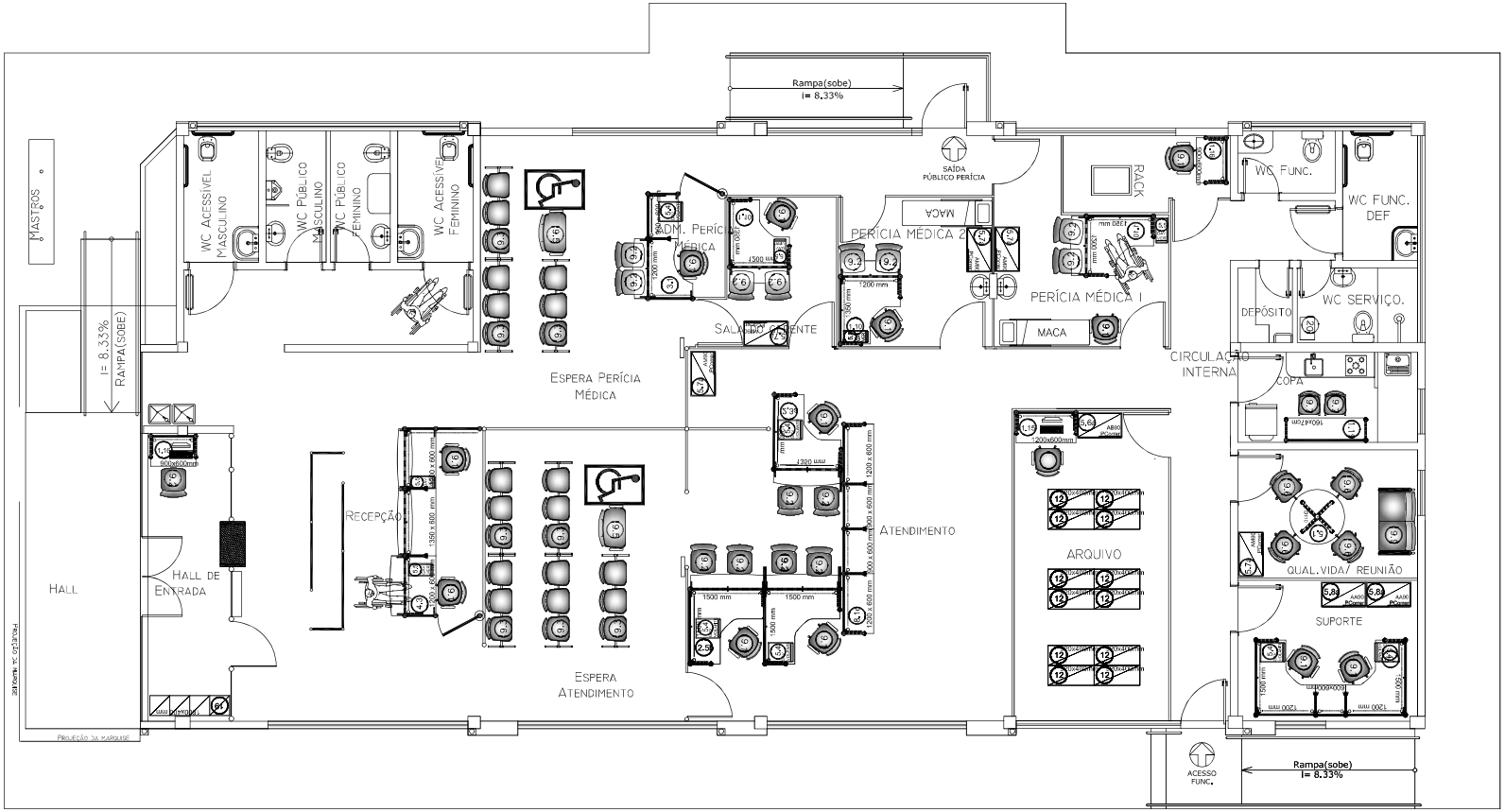
1.10.1.3. Qualidade ambiental interna: por meio de ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes;

1.10.1.4. Gestão de Resíduos: estabelecimento de sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental;

1.10.1.5. Espaços verdes e biodiversidade: existência de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano;

1.10.1.6. Utilização de Materiais Sustentáveis: uso de materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

gov.br
Documento assinado digitalmente
FLAVIO BARROS GONCALVES
Data: 16/07/2026 11:47:51-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br



1 LAYOUT PADRAO IV

MOBILIÁRIO:

ESTAÇÕES OPERACIONAIS

COD.	ÍCONE	DESCRIÇÃO	QUANT.
1.10		ESTAÇÃO DE TRABALHO COM ANEXO PARA ATENDIMENTO (600x135)x(200x600)cm	3
1.15		MESA DE APOIO (1200x600)mm	1
1.16		MESA DE APOIO (900x600)mm	2
1.19		BANCADA PARA COPA ((600)x470)mm	1
1.9		CONJUNTO DE ESTAÇÕES DE TRABALHO PARA DUAS PESSOAS COM MESA DE APOIO CENTRAL (600x1500x3000)x(1500x600)mm	1

ESTAÇÕES DE ATENDIMENTO :

COD.	ÍCONE	DESCRIÇÃO	QUANT.
2.3a		ESTAÇÃO DE TRABALHO COM ANEXO PARA ATENDIMENTO COM DIVISOR CURVO OPOSTO AO PAINEL (600x1500)x(1350x600)mm	1

CONJUNTO DE ESTAÇÕES DE ATENDIMENTO :

COD.	ÍCONE	DESCRIÇÃO	QUANT.
2.5a		CONJUNTO DE ESTAÇÕES DE TRABALHO COM ANEXO PARA ATENDIMENTO, PAINEL DIVISÓRIO E DIVISOR CURVO JUNTO AO PAINEL, PARA DUAS PESSOAS (600x1500x3000)x600mm)	1

BALCÕES DE ATENDIMENTO :

COD.	ÍCONE	DESCRIÇÃO	QUANT.
3.1		CONJUNTO COM MESA DE ATENDIMENTO ADM. PERÍCIA MÉDICA, MESA PARA IMPRESSORA E PORTA – UMA PESSOA (2100x900)mm	1

BALCÕES DE RECEPÇÃO:

COD.	ÍCONE	DESCRIÇÃO	QUANT.
4.3		CONJUNTO DE MESAS DE RECEPÇÃO, MESA DE APOIO, PAINEL DIVISÓRIO E PORTA (3750x1500)mm	1

ITENS COMPLEMENTARES:

COD.	ÍCONE	DESCRIÇÃO	QUANT.
5.1		MESA DE REUNIÃO REDONDA 1110mm	1
5.4		GAVETEIRO VOLANTE COM TRÊS GAVETAS E UM VÃO (40x50)cm	6
5.5		GAVETEIRO VERTICAL (25x50)cm	3
5.6a		ARMÁRIO BAIXO COM DUAS PORTAS DE CORRER (900x500x750)mm	1
5.7a		ARMÁRIO ALTO COM DUAS PORTAS DE ABRIR (90x50x163)cm	5
5.8a		ARMÁRIO ALTO COM DUAS PORTAS DE CORRER (900x500x630)mm	2

DIVISÓRIA DE AMBIENTE :

COD.	ÍCONE	DESCRIÇÃO	QUANT.
8.16		CONJUNTO DIVISÓRIA DE AMBIENTE E BANCADA (4200x600)mm	1

ITENS ADICIONAIS:

COD.	ÍCONE	DESCRIÇÃO	QUANT.
12		ESTANTE DE AÇO COM SETE BANDEJAS PARA ARQUIVO	12
19		GUARDA VOLUMES MODULAR – DEZESSEIS PORTAS ((160x40)cm	1
20		GUARDA VOLUMES MODULAR COM CINCO PORTAS	1

CADEIRAS:

COD.	ÍCONE	DESCRIÇÃO	QUANT.
9.1		CADEIRA GIRATÓRIA OPERACIONAL, COM APOIA-BRAÇO ESPALDAR MÉDIO, REGULAGEM DE ALTURA ATRAVÉS DE PISTÃO A GÁS E RENULAGEM DE ALTURA INCLINAÇÃO DO ENCOSTO OSERVADOR)	13
9.2		POLTRONA OPERACIONAL, ESPALDAR MÉDIO, FIXA CONTÍNUA SEM APOIA-BRAÇO (PÚBLICO)	15
9.3		CADEIRA OPERACIONAL ESPALDAR MÉDIO SOBRE LONGARINA DE TRÊS LUGARES, SEM APOIA-BRAÇOS	8
9.5		CADEIRA OPERACIONAL ESPALDAR MÉDIO SOBRE LONGARINA DE UM LUGAR, SEM APOIA-BRAÇOS PARA OBESO	2
9.8		CADEIRA GIRATÓRIA OPERACIONAL, SEM APOIA-BRAÇO ESPALDAR MÉDIO, REGULAGEM DE ALTURA ATRAVÉS DE PISTÃO A GÁS E RENULAGEM DE ALTURA INCLINAÇÃO DO ENCOSTO OPERADOR)	4
9.7		CADEIRA PARA COPA, ESPALDAR BAIXO, EMPILHÁVEL, SEM BRAÇOS	2
9.9		SOFÁ DE ESPERA DE DOIS LUGARES COM BRAÇOS FIXOS	1

OBS:
- SEGUIR OS PARÂMETROS DA NBR 9050.
- TODAS AS MEDIDAS DEVERÃO SER CONFERIDAS NO LOCAL.
- EM CASO DE DÚVIDA CONSULTAR O AUTOR DO PROJETO.

OBSERVAÇÕES:
OS DIREITOS AUTORAIS DESTE PROJETO PERTENCEM AO ARQUITETO ABAIXO CITADO.
É PROIBIDA A SUA REPRODUÇÃO, MODIFICAÇÃO E/OU ALTERAÇÃO.
LEI.5968 ART.25

AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL
PROJETO APS - TIPO 04
PROJETO EXECUTIVO

ENDEREÇO:

PROPRIETÁRIO: INSS

AUTOR DO PROJETO EXECUTIVO: ARQ. LAISSA G. ESTRELA - CREA 9332/D-GO.

RESP. PELA EXEC. DA OBRA:

PREVIDÊNCIA SOCIAL
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
COORDENAÇÃO GERAL DE ENGENHARIA E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
DIVISÃO DE PROJETOS E OBRAS

PROJETO: ARQUITETURA | REVISÃO: R03

Autores do Projeto Básico: ARQ. Francisco Carlos Neves da Silva - CREA 4440/D - PA
ARQ. Brenda Hilhomem Dourado - CREA 13988/D-DF.

Autores do Projeto: ARQ. LAISSA G. ESTRELA - CREA 9332/D-GO.

Escala: INDICADA | Assunto: MOBILIÁRIO | Prancha: 07/08

Data: JUNHO/2010

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
SAUS QUADRA 2 BLOCO O, - Bairro ASA SUL, Brasília/DF, CEP 70070906
Telefone: - http://www.inss.gov.br

Anexo

Processo nº 35014.335706/2024-09

*CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº **/202*, QUE FAZEM ENTRE SI O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS por INTERMÉDIO DA SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUDESTE II E.....*

O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS, Autarquia Federal vinculada ao Ministério do Trabalho e Previdência por intermédio da sua Superintendência Regional Sudeste II, com sede na Avenida Amazonas, nº 266, Centro, Belo Horizonte/MG, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 29.979.036/1159-83, neste ato representado(a) pelo(a) [cargo e nome], nomeado(a) pela Portaria nº ***/****, de [dia] de [mês] de [ano], publicada no DOU de [dia] de [mês] de [ano], portador da Matrícula Funcional nº [nº matrícula], doravante denominado LOCATÁRIA, e o(a) [LOCADOR], inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº [CNPJ], sediado(a) na[endereço], na cidade de [cidade]/[UF], doravante designado CONTRATADO, neste ato representado(a) por [nome e função no CONTRATADO], conforme [atos constitutivos da empresa] **OU** [procuração apresentada nos autos], tendo em vista o que consta no Processo nº 35014.335706/2024-09 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do(a) [Concorrência] **OU** [Dispensa de Licitação] **OU** [Inexigibilidade de Licitação] nº ******/202*, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço [endereço], bairro [bairro], no Município de Caxambú/MG, objeto da matrícula n° [matrícula], do [n° ofício] Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caxambú/MG, para abrigar as instalações da Agência da Previdência Social do INSS em Caxambú/MG.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. **CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

OU

2.2. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Concorrência **[**/****]**, conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.11. 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 LOCATÁRIO;

~~Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;~~

~~Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;~~

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

3.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.14. 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;

3.1.15. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaço 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; e

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

4. **CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. 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;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. 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;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

4.1.8. 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;

4.1.9. 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 LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

~~salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dosempregados do condomínio;~~

4.1.10.1. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.10.2. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

4.1.10.3. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

~~manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comumdestinados à prática de esportes e lazer;~~

~~manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;~~

4.1.10.4. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

4.1.10.5. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e

4.1.10.6. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.1.13. 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 art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.14. 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/espaço físico locado;

4.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R$ **[0,00]** (**valor por extenso**), perfazendo o valor total de R$ **[********,**]** (**valor por extenso**).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do

aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC de correção monetária.

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de **DD/MM/AAAA** e encerramento em **DD/MM/AAAA**, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

8.1.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

8.1.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

8.1.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

8.1.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 120 (**valor por extenso**) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em **DD/MM/AAAA**.

10.2. O valor mensal do aluguel do imóvel deverá ser reajustado anualmente nos contratos, tendo por base a variação acumulada no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ocorrida até o mês anterior ao da vigência do reajuste, ou, havendo sua extinção, com base em outro índice que venha a ser fixado de acordo com os dispositivos legais vigentes, cabendo à autoridade competente a autorização do reajuste.

10.3. Deverá ser observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, considerando-se para o cálculo, a data base do laudo de avaliação, e para os reajustes subsequentes, a data do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio demercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

I - Gestão/unidade: 57202/510180;

II - Fonte de recursos: a ser definido no empenho;

III - Programa de trabalho: a ser definido no empenho;

IV - Elemento de despesa: a ser definida a depender da personalidade jurídica do locatário;

V - Plano interno: LOCIMOV; e

VI - Nota de empenho: a ser emitida;

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. 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.

12.1.2. 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.

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada

necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de **1% (um por cento)** sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de **10 (Dez)** dias;

~~Multa Compensatória de **% (****** por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1)~~;

(2) Multa Compensatória **1% (um por cento)** a **10% (dez por cento)** do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas do item 1 ~~e 2.~~

~~14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.~~

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **30 (trinta)** dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e

d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

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

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em Minas Gerais, Seção Judiciária de Belo Horizonte/MG para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

Sistema Eletrônico de Informação - SEI/INSS em Data Infra-Assinada.

Representante legal da LOCATÁRIA

Representante legal do LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1-

2-

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021 Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação Atualização: AGO/2025

Documento assinado eletronicamente por **MARIANA PRATES ALVES GONCALVES**, **Técnico do Seguro Social**, em 12/11/2026, às 17:55, 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 **27886346** e o código CRC **BEAE2CA8**.

Referência: Processo nº 35014.335706/2024-09 SEI nº 27886346

Criado por mariana.prates, versão 2 por mariana.prates em 12/11/2026 15:17:56.

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Sudeste II
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Logística, Licitações e Contratos
Serviço de Licitações

Anexo

ANEXO 3
MODELO DE CREDENCIAL

AO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUDESTE II

O(A) (pessoa física ou jurídica)_____, com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a)_____, portador(a) da cédula de identidade nº _____, da , e do CPF nº _____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo INSS, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Caxambú/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Agência da Previdência Social de Caxambú/MG, pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Sudeste II, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

Documento assinado eletronicamente por **BERSONE MOREIRA DE OLIVEIRA**, **Agente da Contratação**, em 28/08/2026, às 08:39, 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 **26793003** e o código CRC **C0A5BA84**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.335706/2024-09 SEI nº 26793003

Criado por mariana.prates, versão 2 por mariana.prates em 25/08/2026 11:37:31.

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Sudeste II
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Logística, Licitações e Contratos
Serviço de Licitações

Anexo

ANEXO 4
MODELO DE PROPOSTA

AO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL SUDESTE II

1. Apresentamos ao Instituto Nacional do Seguro Social proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público nº _____, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Caxambú/MG, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social de Caxambú/MG nos seguintes termos:

a) dados do imóvel: (*endereço, número de pavimentos, descrição detalhada*);

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias:

c) total da área privativa: (_) metros quadrados;

d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_) metros quadrados;

e) valor mensal do aluguel: R$ (_);

f) valor mensal do condomínio: R$ ( ); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

g) Garagem: (_) vagas privativas.

2. Declaramos que:

I - o imóvel ofertado estará disponível ao INSS, com todas as adaptações necessárias concluídas, conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até _____ dias a contar da data de assinatura do contrato;

II - nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

III - **inexistem, em relação ao imóvel,** quaisquer débitos referentes a IPTU, luz, água, seguros, taxas e outros quaisquer de processo judicial;

IV - nenhum dos proprietários e/ou dirigentes da pessoa jurídica proprietária possui cônjuge ou qualquer parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive que seja ou tenha sido servidor do INSS ou membro da advocacia geral da união em exercício da procuradoria do INSS.

3. Validade da proposta: (_) dias. (observação: não inferior a 90 dias)

4. Dados da empresa (se aplicável):

Razão Social		
CNPJ (MF) nº:		
Inscrição Estadual nº:		
Inscrição Distrital nº:		
Endereço:		
Telefone:	Fax:	
Cidade:	UF:	
Banco:	Agência:	Conta Corrente:

OU

5. Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF: Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade Estado Civil

Endereço:

Telefone: Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

6. Anexos:

a) certidão de matrícula atualizada do imóvel;

b) cópia do Habite-se;

c) certidão negativa de débitos imobiliários;

d) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel/croqui);

e) AVCB ou CLCB;

f) documentos exigidos no quadro de requisitos do imóvel e outros julgados necessários.

Documento assinado eletronicamente por **BERSONE MOREIRA DE OLIVEIRA**, **Agente da Contratação**, em 28/08/2026, às 08:39, 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 **26793090** e o código CRC **46E31580**.

Criado por mariana.prates, versão 2 por mariana.prates em 25/08/2026 11:38:02.