SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUDESTE II

Termo de Referência 84/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
84/2025	510180-SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUDESTE II	MARCELO COELHO LANZA	09/12/2025 10:14 (v 0.5)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	37/2026	35014.154823/2025-46

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Ribeirão das Neves/MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação 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. O Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Ribeirão das Neves/MG. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos.

2.2. Foram encaminhados ofícios ao Governo Estadual e à Prefeitura local 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 (vide Anexo III).

2.3. Ademais, não está em tramitação processo de permuta de imóvel para a reinstalação da APS em questão, conforme Anexo III.

2.4. Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Ribeirão das Neves/MG, é a opção viável para a Administração na atual conjuntura. A nova contratação visa estabelecer condições adequadas de funcionamento da unidade, assim como do 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. Desta forma, 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 430,03 m² e no máximo 496,03 m², e atender aos demais requisitos constantes no Caderno do Especificações Técnicas (Anexo III).

3.1.1. Com relação a área mínima, esta é apenas uma referência e não um limite inferior para a faixa de procura. Desta forma, imóveis propostos com área menor do que este limite, poderão ser aceitos, a critério da Administração, desde que se mostre tecnicamente viável o desenvolvimento de um leiaute capaz de atender ao programa de necessidades da unidade sendo, para esse fim, admitidos pequenos ajustes no correspondente programa.

3.1.2. No que diz respeito à área máxima, com o objetivo de ampliar a oferta de imóveis, será admitida a apresentação de propostas com imóveis com área superior ao limite estabelecido para a faixa de procura. Essas propostas poderão ser aceitas, a critério da Administração, desde que o Proponente deixe explícito em sua proposta:

a) qual a área efetivamente ofertada de, no máximo, o limite superior da faixa de procura;

b) que é tecnicamente viável isolar a área que excede o limite superior estabelecido na faixa de procura, sem que isso comprometa a implantação da unidade do INSS;

c) que a área remanescente terá acesso totalmente individualizado ao do INSS;

d) que o valor da proposta apresentada se refere à área efetivamente ofertada;

e) que realizará todas as adequações físicas e documentais necessárias, às suas expensas.

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, conforme leiaute proposto pelo Instituto e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local por Engenheiro e/ou Arquiteto do INSS.

3.3. Os imóveis de terceiros ofertados ao INSS deverão estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome do interessado que tenha se apresentado ao Chamamento Público, 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.

3.4. Para que os interessados possam ter uma referência da necessidade da implantação do leiaute de uma Agência da Previdência Social, disponibilizamos um modelo típico empregado pelo Instituto na implantação de suas Agências Próprias de menor porte, conforme consta do Anexo II - Modelo de Agência da Previdência Social (Tipo I).

3.5. O Programa de necessidades da unidade e a memória de cálculo para dimensionamento da faixa de área prospectada, constam do Anexo III deste TR.

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 Técnicas (Anexo I).

4.2. A partir do resultado da análise 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.

4.3. A estimativa do valor da contratação e demais detalhamentos em decorrência da locação constam do Anexo III deste TR. Para fins de estimativa do valor mensal da contratação, foi apurado o montante inicial de R$ 16.190,72.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

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

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a demanda da APS, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização do certame licitatório.

5.3. As propostas deverão ser enviadas/entregues por uma das formas fixadas no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel.

5.4. As propostas deverão conter:

5.4.1. Prazo de validade de no mínimo 180 (cento e oitenta) dias corridos;

5.4.2. Descrição minuciosa do imóvel, contemplando 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;

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.

5.7. Caso o imóvel necessite de adaptações a serem realizadas pelo proprietário para fins de adequação aos requisitos da contratação, será admitida, conforme os requisitos da contratação a serem estabelecidas no caso concreto, a apresentação de declaração de compromisso futuro de que o potencial locador as providenciará.

5.8. Apresentar declaração de que o imóvel não é de propriedade de:

I - Servidor do INSS;

II - Membro da Advocacia Geral da União em exercício na Procuradoria Federal Especializada (PFE local);

III - Cônjuge/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. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa:

6.1.1. As especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência;

6.1.2. Declaração de atendimento às exigências de Requisitos Essenciais do Imóvel;

6.1.3. Informação se o proponente se disponibilizará a realizar as benfeitorias/adequações úteis ao imóvel após a elaboração do leiaute pelo Instituto;

6.1.4. Prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas;

6.1.5. 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 demais anexos. 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. Neste estudo 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 e instalações em geral.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS - Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN - no SIAFI;

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

7.1.8. SICAF (caso o proponente não esteja cadastrado no SICAF, deverá providenciar o seu cadastramento no Portal de Compras do Governo Federal, sem ônus).

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 INSS pretende entrar no imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de assinatura do contrato, 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 de Especificações Técnicas, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. O INSS, a seu critério, poderá negociar com o futuro locador um prazo diferente do citado no item anterior (8.2), desde que devidamente justificado.

8.4. O contrato poderá ser renovado na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n.º 14.133, de 2021, bem como do inciso I, do art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103 de 30 de dezembro de 2022 e artigo 3° da Lei 8.245/1991.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

9.3. O valor da locação será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes, conforme previsto no Art. 28 da IN INSS n.º 171, de 9 de agosto de 2024.

9.4. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos no caderno de Especificações Técnicas (Anexo I).

9.5. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

Anexos:

Anexo I - Caderno de Especificações Técnicas

Anexo II - Modelo de Agência da Previdência Social (Tipo I)

Anexo III - Elementos e aspectos gerais da unidade

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.

SAMUEL ANGELO SANTIAGO

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 09/12/2025 às 10:14:39.

Despacho: Membro da Equipe de Planejamento. PORTARIA COFL - SRSE-II/INSS Nº 77/2025, DE 22 de maio de 2025

MARCELO COELHO LANZA

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 09/12/2025 às 10:12:50.