



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
PC PEREIRA OLIVEIRA, 3º ANDAR - Bairro CENTRO, Florianópolis/SC, CEP 88010540
Telefone: (48) 3821-7160 - http://www.inss.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO (Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Chamamento Público Nº 13/2025
(Processo Administrativo n.º 35014.030584/2025-30)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário na região Norte de Florianópolis/SC, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **363,00 m²** e no máximo **424,00 m²**, pelo prazo de **60 meses**, prorrogável a critério da Administração, para instalação dos serviços de uma Agência da previdência Social, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A cidade de Florianópolis tem uma população de 537.211 habitantes, de acordo com o censo demográfico de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). É o segundo município mais populoso do estado (após Joinville). Atualmente a capital catarinense conta com uma Agência da Previdência Social para atendimentos administrativos, a APS Florianópolis Centro, e uma Agência da Previdência Social de Benefícios por Incapacidade - APS BI Florianópolis, que iniciou seu efetivo funcionamento em 26 de setembro de 2022, com a missão de centralizar a oferta de serviços de perícia médica, Serviço Social e Reabilitação Profissional aos municípios de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu (Grande Florianópolis). As duas agências da ilha estão situadas no centro da cidade, havendo uma concentração geográfica dos atendimentos prestados.

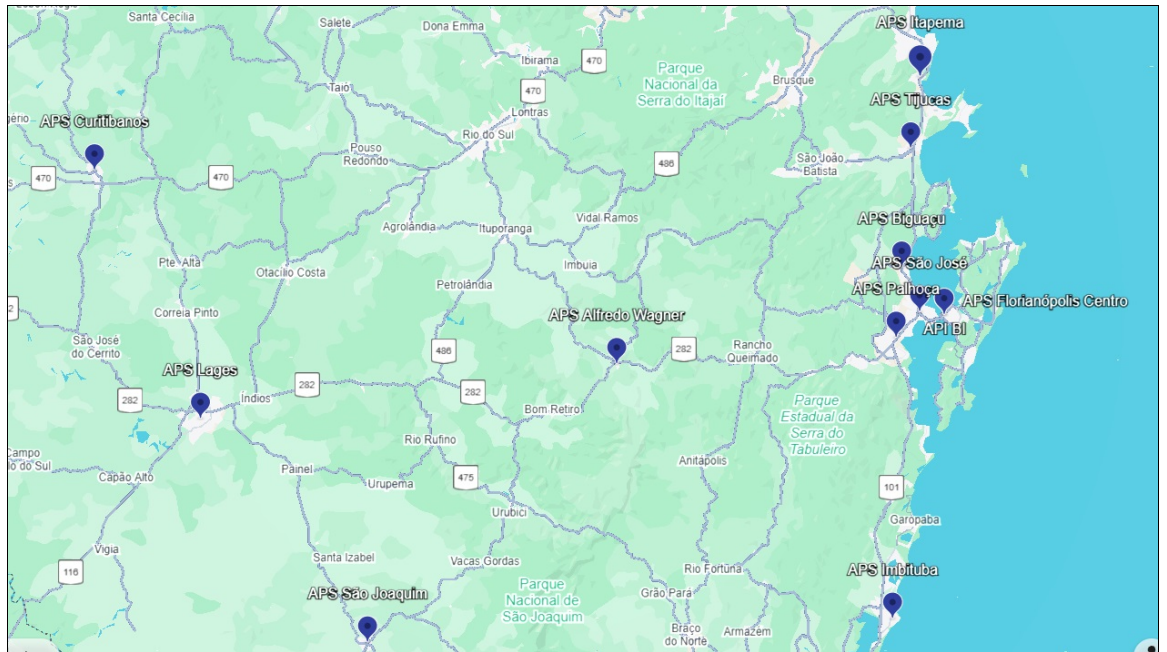
2.2. Além do Município de Florianópolis, os municípios pertencentes à Grande Florianópolis também despontam entre os mais populosos. O quarto município mais populoso é São José com população estimada de 270.299 habitantes e o sétimo mais populoso é o município de Palhoça, com população estimada de 222.598 habitantes. Já o município de Biguaçu possui uma população estimada de 76.773, sendo o décimo oitavo município mais populoso de Santa Catarina. Os municípios de São José e Palhoça, estão dentro da região metropolitana de Florianópolis. A população dos municípios que compõe a grande Florianópolis ultrapassa um milhão de pessoas (1.106.881).

2.3. A Gerência Executiva de Florianópolis conta hoje com 12 unidades distribuídas nas regiões da grande Florianópolis, planalto e litoral catarinense, conforme podemos visualizar na tabela 01 e na Figura 01 a seguir:

Tabela 01: Agências da Gerência Executiva Florianópolis

01	20.001.010 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL BIGUAÇU - APSBIG
02	20.001.020 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL CURITIBANOS - APSCURB
03	20.001.030 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL FLORIANÓPOLIS - CENTRO - APSFCT
04	20.001.050 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL IMBITUBA - APSIMB
05	20.001.060 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL LAGES - APSLAGE
06	20.001.070 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL PALHOÇA - APSPALH
07	20.001.080 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL SÃO JOSÉ - APSSJSE
08	20.001.090 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL TIJUCAS - APSTIJ
09	20.001.100 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL ALFREDO WAGNER - APSALF
10	20.001.110 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL SÃO JOAQUIM - APSSJQ
11	20.001.140 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL ITAPEMA - APSITP
12	20.001.170 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL BENEFÍCIO POR INCAPACIDADE FLORIANÓPOLIS - APSBIFLO

Figura 01 - Região de abrangência da Gerência Executiva Florianópolis



2.4. O atendimento presencial em Florianópolis é separado em três grupos principais:

- Serviços agendados: aquele em que o cidadão utiliza os canais remotos para agendamento prévio de um atendimento com data e hora marcada, devendo ser atendido por um servidor;
- Espontâneo: atendimentos que não estão listados para serem realizados de forma agendada, podendo o cidadão ser direcionado para solicitação do serviço desejado pelos canais remotos ou ser atendido por um servidor;
- Autoatendimento Orientado: cidadão é direcionado no caso de consultas rápidas, emissão de extratos e agendamentos;

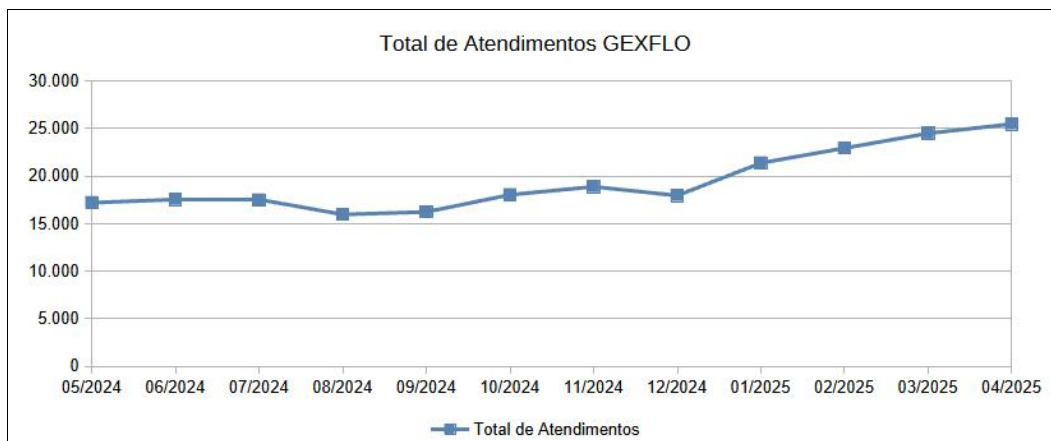
2.5. Em 2017 o INSS começou as ações de transformação digital e em 2020 ocorreu um incremento de serviços disponibilizados para requerimento via canais remotos, visando ampliar o acesso dos segurados sem a necessidade de comparecimento presencial a uma APS. Contudo temos um número significativo de cidadãos que ainda tem dificuldade em acessar os canais remotos, seja por limitações de acesso a tecnologias ou por falta de inclusão digital, sendo o atendimento espontâneo nas agências a forma de suprir estas limitações, garantindo o acesso a todos.

2.6. Na tabela 02 podemos observar um aumento significativo no número de atendimentos da GEXFLO nos últimos 12 meses. Se compararmos o mês de abril de 2025 com o mês de maio de 2024, podemos verificar um aumento de 48% no número de atendimentos presenciais nas agências que compõe a gerência executiva de Florianópolis.

Tabela 02: Número de Atendimentos - Gerência Executiva Florianópolis

Número de Atendimentos GEX Florianópolis – últimos 12 meses													
Unidade (Código e Nome)	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025	04/2025	TOTAL
20001010 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL BIGUAÇÚ	462	337	364	290	527	548	423	426	300	399	821	601	5.498
20001020 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL CURITIBANOS	1.029	991	1.402	1.509	1.408	1.512	1.541	1.506	1.632	1.736	1.790	1.598	17.654
20001030 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL FLORIANÓPOLIS - CENTRO	1.894	2.751	2.636	1.848	1.206	1.585	2.246	2.656	3.015	1.991	3.203	3.237	28.268
20001050 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL IMBITUBA	99	221	32	1	4	360	351	525	608	1.128	1.290	1.568	6.187
20001060 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL LAGES	4.099	3.689	4.330	5.045	4.832	4.883	4.970	4.050	5.094	5.399	5.135	5.358	56.884
20001070 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL PALHOÇA	1.947	1.768	1.137	161	807	1.222	1.625	1.624	2.636	2.493	3.002	2.973	21.395
20001080 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL SÃO JOSÉ	2.229	1.872	1.271	375	795	932	1.516	1.771	2.463	2.387	2.399	2.675	20.685
20001090 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL TIJUCAS	1.044	1.080	1.166	1.168	1.201	1.331	877	719	562	1.395	695	1.085	12.323
20001100 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL ALFREDO WAGNER	365	454	311	42	262	257	445	338	426	462	494	416	4.272
20001110 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL SÃO JOAQUIM	1.420	1.346	1.369	1.442	1.235	1.258	1.221	964	1.151	1.268	1.571	1.503	15.748
20001140 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL ITAPEMA	960	782	554	303	265	706	739	676	1.044	1.072	1.231	1.402	9.734
20001170 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL BENEFÍCIO POR INCAPACIDADE FLORIANÓPOLIS	1.651	2.251	2.910	3.782	3.688	3.440	2.925	2.698	2.443	3.209	2.856	3.059	34.912
TOTAL	17.199	17.542	17.482	15.966	16.230	18.034	18.879	17.953	21.374	22.939	24.487	25.475	233.560

Gráfico 01 - Número de Atendimentos - Gerência Executiva Florianópolis



2.7. Em Florianópolis (ilha) temos a concentração destes atendimentos no centro da ilha, nas unidades Florianópolis Centro (atendimento) e APS BI (perícia médica, serviço social e reabilitação profissional), a ideia de criação da APS Florianópolis Norte é poder capilarizar a rede de atendimento, facilitando o acesso à população que hoje precisa se deslocar, situação que tem sua fase crítica (relacionada ao deslocamento) nos meses de verão, considerando que Florianópolis recebe um grande número de turistas de dezembro à março.

2.8. A proposta pretende expandir o atendimento com a criação de uma Agência da Previdência Social – APS no norte de Florianópolis, realizando atendimentos: serviços agendados, atendimentos espontâneos e autoatendimento. A região norte da ilha fica a aproximadamente 33 quilômetros de distância da região central de Florianópolis.

2.9. O Norte é composto por seis distritos, conforme Figura 02: Santo Antônio de Lisboa, Rationes, Canasvieiras, São João do Rio Vermelho, Ingleses do Rio Vermelho e Cachoeira do Bom Jesus, que compõem a segunda área mais ocupada da ilha. Sua população corresponde a 33% da população existente de Florianópolis. Esses dados demográficos demonstram uma tendência que vem se estabelecendo ao longo do processo de formação socioespacial de Florianópolis.

Figura 02 - Distribuição das agências da Grande Florianópolis



2.10. Cabe ainda destacar que a região Norte de Florianópolis tende a crescer mais do que as regiões Leste e Sul. A SC-401 atualmente é chamada por muitos de o “novo corredor econômico”, “rodovia da inovação”, ou mesmo “novo corredor do polo tecnológico”. O que se explica pelo aumento do número de empresas de tecnologias que estão indo, e se instalando ao longo dessa via, assim como outros setores comerciais, até mesmo o centro Administrativo do Estado de Santa Catarina. Esse aumento é justificado por muitos comerciantes como uma alternativa hoje mais viável, já que o centro de Florianópolis tem hoje o m² mais caro, além da questão da falta de mobilidade urbana como também, a dificuldade de estacionamento.

2.11. A capilaridade na rede de atendimento também favorece o novo modelo de atendimento pós pandemia, que objetiva evitar aglomerações e expor o público e os servidores/colaboradores ao risco de contágio de doenças. Ainda que tenhamos avançado muito na oferta dos serviços pelos canais remotos, o INSS reconhece que as agências ainda são demandadas por cidadãos que desconhecem as alternativas dos requerimentos digitais e que têm dificuldade em utilizar os meios eletrônicos.

2.12. O Norte da Ilha concentra aproximadamente 28% da população de Florianópolis, segundo o Censo de 2022, e é uma região de intensa atividade econômica e turística. Além disso, cerca de 38,7% das pessoas em situação de vulnerabilidade do município, conforme dados do Cadastro Único (CadÚnico), vivem nesta região. A ausência de uma unidade do INSS no Norte da Ilha obriga os segurados a percorrer longas distâncias até o centro da cidade, resultando em dificuldades de acesso, especialmente para idosos, pessoas com deficiência e outros grupos vulneráveis.

2.13. Neste contexto e sabedores das necessidades e dificuldades dos cidadãos, a Gerência Executiva de Florianópolis propõe ampliar o atendimento espontâneo dos cidadãos, distribuindo melhor a demanda que hoje é atendida pela APS Florianópolis Centro –20.001.030 e prestando um atendimento de melhor qualidade a população. A reestruturação está considerando o número de habitantes na região norte de Florianópolis, a quantidade de atendimentos realizados nas agências da grande Florianópolis e o número de benefícios em manutenção.

2.14. O Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA/INSS (SEI nº 2250558), dá ampla divulgação dos atos de normatização referentes ao disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro 2019, bem como a Portaria nº 19.385, e de 14 de agosto de 2020 da Secretaria-Executiva do ME, que, baseada nas diretrizes estabelecidas pelo Manual disponibilizado pela SPU, institui o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em objetos de obras de construção, reforma ou ampliação, de contratos *de locação e suas prorrogações*, de permuta e de compartilhamentos em imóveis ocupados por órgãos do referido Ministério, e quando aplicável, por outros órgãos.

2.15. Atendendo a referida legislação o cálculo de áreas foi realizado utilizando a Planilha de Dimensionamento de Área - Parâmetros de Ocupação Locação SPU-INSS_Decreto10193_V1.4.2_01JUL24, disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, onde foi calculada a área necessária para a instalação da nova APS Florianópolis - Norte.

2.16. **O INSS não possui imóvel próprio na localidade** capaz de atender às necessidades de instalação da APS Florianópolis - Norte. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. **Sendo assim, não há que se falar em processo de permuta.**

2.17. Em 2022 foi iniciado o processo nº 35014.329004/2022-16, que tratava de proposta de realização de Chamamento Público para possível permuta do imóvel de propriedade do INSS, situado à Avenida Mauro Ramos, 1.880, Centro - Florianópolis/SC por imóveis de terceiros aptos a abrigar sede da Superintendência Regional Sul, da Gerência Executiva Florianópolis, da Agência da Previdência Florianópolis Centro e de duas novas agências: **APS Florianópolis Norte** e APS Florianópolis Sul.

O Edital de Chamamento Público da Permuta nº 05/2023 foi publicado no diário oficial em 06/11/2023, foi recebida uma manifestação de interesse que foi analisada pela equipe técnica da DENGPAI. Contudo, a decisão foi pelo não aceite da proposta, haja vista a área dos imóveis ofertados para a Superintendência Regional Sul não ter atingido a área mínima solicitada. Houve consulta à PFE quanto à possibilidade de ampliação da área, entretanto, o serviço em questão não se enquadraria como adequação, mas sim como obra, o que é vedado pelo Edital. O referido processo foi encerrado.

2.18. Conforme despacho GEGAPS - SRSUL (19960468), a unidade da Região Norte de Florianópolis já foi formalmente criada por meio da **Portaria 1602/2023 (13037063)**, sob a denominação **APS Florianópolis Norte, código 20.001.1880, sigla APSFLN, classificação tipo B, referência FCE 1.05**, e vinculada à Gerência Executiva Florianópolis. No momento, a unidade aguarda apenas a definição do espaço físico, a alocação de servidores e a estruturação dos recursos necessários para o início das atividades.

2.19. Foram encaminhados ofícios ao Estado de Santa Catarina (20612128) e à Prefeitura Municipal (20612443), 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 (Consulta SISREI 20613075). Até o presente momento não recebemos resposta dos entes públicos, quanto à consulta ao SISREI o status ainda consta como "aguardando análise", assim que as respostas forem recebidas serão juntadas ao presente processo.

2.20. Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Florianópolis Norte/SC torne-se necessária para ampliação dos serviços previdenciários. A nova contratação visa descentralizar os atendimentos, hoje oferecidos nas unidades do centro de Florianópolis, bem como atender a crescente demanda do número de atendimentos presenciais em tais unidades, melhorando as condições de funcionamento, 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 a legislação aplicável.

2.21. 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 a legislação aplicável.

2.22. 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 **363,00 m²** e no máximo **424,00 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/espaco físico que melhor atender às suas necessidades, priorizando-se propostas que contemplem a realização de todas as adaptações essenciais à imediata ocupação e funcionamento da unidade do INSS inclusive compartimentação do espaço para implantação de salas administrativas e salas de perícia, com instalação de divisórias, forros, lavatórios, adequação de iluminação ao layout proposto pelo INSS, construção/adaptação de sanitários em número suficiente para uso de servidores e público externo, e demais exigências que venham a ser expostas após vistoria do local por engenheiro do INSS.

3.3. O(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 dos 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 órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

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

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender 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 **serlic.srsul@inss.gov.br**, ou entregues pessoalmente ou por via postal, à Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário do INSS, localizada na Praça Pereira Oliveira, nº 13 - sala 303, Centro, Florianópolis/SC até às 16:00 horas da data fixada no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel.

5.4. As propostas deverão conter:

5.4.1. prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias;

5.4.2. descrição minuciosa do imóvel com localização, dimensões e instalações existentes;

5.4.3. valor locativo mensal proposto em moeda corrente;

5.4.4. croqui/planta baixa do imóvel;

5.4.5. habite-se ou outra certidão que o supra. Excepcionalmente poderá ser aceito protocolo de entrada do pedido de habite-se para fins de avaliação preliminar da proposta, não sendo admitida a execução contratual sem o respectivo documento;

5.4.6. documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;

5.4.7. cópia da documentação dominial, contendo:

a) título de propriedade (escritura ou contrato de compra e venda, permuta, doação, etc.) devidamente averbado no Registro Geral de Imóveis - RGI; e

b) certidão de propriedade atualizada do RGI livre de quaisquer ônus reais e alienações, estando o imóvel em nome do pretenso locador, seja pessoa física ou jurídica;

5.4.8. declaração de que não existem débitos em relação ao imóvel, tais como água/esgoto, luz, Imposto de Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais, se houver; e

5.4.9. qualificação pessoal do proponente, quais sejam: Cadastro de Pessoa Física - CPF ou CNPJ, Registro Geral - RG, comprovante de estabelecimento/residência;

- 5.5. Não serão aceitas propostas fora do prazo definido no Extrato de Chamamento Público para Procura de Imóveis de Locação de Terceiros.
- 5.6. O INSS poderá, até a assinatura do contrato, solicitar documentos e detalhes referentes ao imóvel ou a atualização de documentos já apresentados.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

- 6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.
- 6.2. Será aceita proposta que comprove o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.
- 6.3. 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, que passarem pelas 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;
- 7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal;
- 7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

- 8.1. O INSS poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de **60 meses**.
- 8.2. O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, na forma da lei, mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.
- 8.3. O INSS pretende entrar no imóvel no prazo de 60 (dias) após a assinatura do contrato, prorrogável por igual período, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

9. CONTRATAÇÃO

- 9.1. A locação reger-se-á pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e, assim sendo, o INSS somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas ordinárias de condomínio, caso existam. **O INSS não se responsabilizará, em hipótese nenhuma, pelo pagamento de IPTU, sendo essa despesa de obrigação do locador do imóvel.**
- 9.2. Despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador.
- 9.3. A celebração do contrato se dá em data anterior à disponibilização do imóvel pelo **LOCADOR, que antes da efetiva entrega, deverá promover, às suas custas, as devidas adequações/benfeitorias conforme as especificações contidas neste Termo de Referência.**
- 9.4. O imóvel ofertado passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço ofertado permitirá a instalação de leiaute apropriado para o perfeito funcionamento e memorial descritivo das adequações/benfeitorias que deverão ser realizadas.
- 9.5. Fica a cargo do Locador a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, para adequação à nova configuração do imóvel. Todas as despesas serão custeadas pelo Locador, a quem incumbirá o cumprimento de quaisquer exigências porventura apresentadas pelos referidos órgãos.
- 9.6. A entrega das chaves ao INSS ocorrerá após Termo de Vistoria a ser lavrado pela Divisão de Engenharia do INSS, pelo qual dar-se-á a aprovação, ou não, das adequações/benfeitorias realizadas. Somente a partir de então os efeitos financeiros do contrato terão início.
- 9.7. O Termo de Vistoria, a que se refere o item anterior, fará parte integrante e inseparável do Contrato a ser assinado.
- 9.8. O valor locatício mensal será definido através de laudo de avaliação a ser elaborado por engenheiro do INSS ou empresa contratada.
- 9.9. 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.; e
- 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.;
- 9.10. As benfeitorias necessárias são de única e exclusiva responsabilidade do locador, sendo vedada a realização de toda e qualquer benfeitoria voluptuária.

9.11. As benfeitorias úteis a serem realizadas, que visem o atendimento dos requisitos da contratação, são **preferencialmente** de obrigação do proprietário do imóvel, e, nesta hipótese, será prevista a condição do imóvel adaptado em situação paradigma com as benfeitorias úteis, a serem consideradas na avaliação de valor de locação do imóvel, conforme a NBR 14.653, devendo neste caso se dispor de cláusula contratual de que o INSS não procederá em nenhuma hipótese à indenização sobre as eventuais benfeitorias úteis realizadas pelo proprietário, tendo em vista sua incorporação ao imóvel e a sua consideração para fins do pagamento valor locativo.

9.12. O INSS **poderá** realizar no imóvel **benfeitorias úteis** inerentes a adaptações essenciais à instalação de seus serviços, desde que não comprometam a estabilidade e segurança do imóvel, observando, neste caso:

- a. a prévia e expressa aquiescência do locador, inclusive quanto aos custos;
- b. a expectativa de ocupação superior a 3 (três) anos;
- c. a previsão da remoção das benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel, sendo que as não passíveis de remoção serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção; e
- d. que as benfeitorias realizadas pelo INSS não serão consideradas para fins de avaliação do valor da locação com concordância expressa do locador.

9.12.1. Todas as benfeitorias a serem realizadas em imóveis de terceiros deverão ser previamente classificadas quanto à sua natureza (necessárias ou úteis) mediante emissão de parecer para constituir elemento objetivo justificável e subsidiar as ações administrativas decorrentes da respectiva classificação.

9.12.2. É vedada a previsão de indenização de benfeitorias, quando estas estiverem relacionadas com a estrutura integral do imóvel ao uso que se destina, tais como: adequações de acessibilidade, adequação de prevenção e combate a incêndio e pânico, pinturas e outras intervenções relacionadas à habitabilidade da edificação.

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

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

Florianópolis/SC, 27 de junho de 2025.

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social - Engenheira Civil

Anexos:

I – Caderno de Especificações Técnicas (20735457)

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



Documento assinado eletronicamente por **MILENA DA SILVA DE AZEVEDO**, Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil, em 01/07/2025, às 10:40, 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 **21318891** e o código CRC **37ADF26E**.