

## SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE

## Locação APS Fortaleza-Messejana/CE 6/2026

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
6/2026	510677-SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE	JAILSON LOPES DE LIMA	16/06/2026 10:47 (v 0.5)
Status	DISPONIBILIZADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	142/2026	35014.294114/2025-01

## 1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Fortaleza/CE, bairro Messejana**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

## 2. JUSTIFICATIVAS E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A Agência **Messejana** funciona atualmente em um espaço cedido provisório em um Shopping, onde só poderá permanecer até o final de 2026.

**O INSS não possui imóvel próprio na localidade** capaz de atender às necessidades de instalação da APS **Messejana/CE**. Ademais, não está em tramitação processo de permuta de imóvel para a reinstalação da APS. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos.

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.

Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da **APS Messejana** 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 a legislação aplicável.

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

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. REQUISITOS DOS IMÓVEIS PRETENDIDOS

O imóvel deverá possuir área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **533 m<sup>2</sup>** e no máximo **676 m<sup>2</sup>**, pelo prazo de **36 (trinta e seis) \_meses**, prorrogável a critério da Administração.

O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espço 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.

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.

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.

Os requisitos exigidos ao longo deste Termo são referenciais. O INSS detalhará as adaptações necessárias para aceite do imóvel após a vistoria no local. Após aceite do imóvel, o INSS fornecerá os projetos de leiaute, elétrico, de rede/telefonía, de climatização, de acessibilidade e outros que se fizerem necessários no caso concreto.

Foram consideradas duas condições:

**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;

**Requisitos desejáveis:** itens explicitamente citados em separado, ao final de cada seção, baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida.

### 3.2. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

- A otimização de recursos materiais;
- A redução de desperdícios materiais, energia e água por parte de seus profissionais no desempenho das atividades diárias;
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Receber, da CONTRATANTE, informações a respeito dos programas de uso racional dos recursos que impactem o meio ambiente;
- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- Destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades diárias; Respeito as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.
  
- A administração pública federal direta, autárquica e fundacional e as empresas estatais dependentes poderão exigir no instrumento convocatório para a aquisição de bens que estes sejam constituídos por material renovável, reciclado, atóxico ou biodegradável, entre outros critérios de sustentabilidade.
  
- As especificações e demais exigências do termo de referência para contratação de obras e serviços de engenharia devem ser elaboradas de modo a proporcionar a economia da manutenção e operacionalização da edificação e a redução do consumo de energia e água, por meio de tecnologias, práticas e materiais que reduzam o impacto ambiental.

### 3.4. CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

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.

Destinação registrada no Habite-se compatível com os objetivos institucionais de ocupação do imóvel pelo INSS ou que o imóvel esteja localizado em zoneamento que permita a alteração do Habite-se.

Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Código de Obras do município, bem como no Plano Diretor. No caso de edificações anteriores às legislações atuais, as mesmas deverão atender à legislação vigente na época de sua construção.

O imóvel deverá atender à legislação pertinente com relação a ventilação e iluminação natural.

As áreas computadas como passíveis de ocupação por escritório não estejam localizadas em subsolos, considerados estes os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, que apresentem 60% ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

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

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.

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, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

São requisitos **desejáveis**:

Edificação térrea;

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

Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

### **3.5. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO**

Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

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

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.

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).

São requisitos **desejáveis**:

Localização na região central do município.

### **3.6. SISTEMAS CONSTRUTIVOS**

#### **3.6.1. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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.

#### **3.6.2. ARQUITETURA**

**O LOCADOR** deverá promover a divisão de ambientes conforme leiaute fornecido pelo INSS.

Serão admitidos imóveis que possuam um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas, eletrodutos e dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento de uma agência do INSS.

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.

Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas.

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

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

Após análise da equipe de engenharia, se for o caso, deverá ser instalado sistema de forro que atenda às seguintes especificações:

Atenda a legislação pertinente, principalmente com relação às normas de segurança;

Permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados, bem como o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução.

Ser de fácil limpeza e manutenção.

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.

Todos os revestimentos (de piso, forro e parede) devem propiciar, em conjunto com demais elementos o atendimento das normas relacionadas à acústica ABNT NBR 10.152:2017, ABNT NBR 12.179:1992, ABNT NBR 15.575-5:2013, e ABNT NBR ISO 3382-3:2017.

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

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

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

Possuir ou instalar ao menos 01 (uma) copa com:

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

Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito, porcelanato ou pintura resistente;

Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira, 1(um) micro-ondas;

Cada consultório deve possuir:

- um ponto de água fria e um ponto de esgoto;
- uma pia;
- duas portas, sendo uma voltada para o corredor principal e a outra com acesso a um corredor utilizado pelos médicos.

### **3.6.3. ACESSIBILIDADE**

Os requisitos a seguir levam em conta as especificações das normas técnicas de acessibilidade da ABNT, NBR 9050:2020 e normas específicas citadas explicitamente.

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

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

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.

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 NM313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013;

Possuir ou instalar 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020.

### **3.6.4. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO**

Possuir sistema de água fria com entrada unificada (unidade consumidora única), e em conformidade com as normas vigentes na data de publicação do edital de chamamento público relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes, independente da data de aprovação do projeto e emissão da Carta de Habite-se.

Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes.

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.

### **3.6.5. SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)**

Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do anteprojeto pelo INSS: entrada de energia/ subestação (se for o caso) devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas e expansão futura, de acordo com o leiaute a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia. A medição deverá ser independente.

Devem ser instaladas, caso não possua, tomadas elétricas monofásicas de 220V, 3 (três) fios (fase, neutro e terra) conforme os anteprojetos fornecidos pelo INSS.

Os pontos elétricos das áreas molhadas (copa, banheiros) devem ser protegidos por dispositivo DR.

Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do leiaute pelo INSS: sistema de iluminação "interna e externa" com luminárias e lâmpadas LED em toda a edificação, que garantam níveis de iluminância conforme as exigências da ABNT NBR ISO/CIE 8995-1:2013, com acionamento por meio de sensores nos sanitários de público e nos sanitários acessíveis.

Caso já possua, apresentar o Laudo do sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS, conforme recomendações da norma NBR5419:2015. No caso de não possuir, e for verificada a necessidade dele na avaliação de gerenciamento de risco ou de cumprimento de exigência para aprovação do PPCI, deverá instalar/adaptar o sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS.

As instalações elétricas da edificação deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 5410:2004 - Instalações elétricas de baixa tensão.

### **3.6.6. SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO**

Deverão ser instalados pela LOCADORA pontos de rede conforme anteprojeto fornecido pelo INSS, todos partindo da sala do rack a ser instalada.

Nos pontos de rede estruturada serão instaladas tomadas fêmeas (RJ-45) categoria 6 com seus espelhos de proteção. 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 do Rack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

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

Seguir estritamente as normas ABNT NBR 14565, ABNT NBR 14705, ABNT NBR 16415, ABNT NBR IEC 61084 e demais normas pertinentes e vigentes na data da assinatura do contrato.

Deverão ser instalados nos consultórios um botão de pânico, acionando uma sirene no salão principal.

O rack e os equipamentos eletrônicos serão instalados pelo INSS.

### **3.6.7. SISTEMAS MECÂNICOS**

Elevadores e plataformas de elevação, **se houver mais de um pavimento:**

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).

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.

Infraestrutura para sistemas de climatização:

Deve ser providenciado pelo LOCADOR conforme o leiaute a ser fornecido pelo INSS:

Instalação elétrica (força e comando);

Instalação de sistema de drenos para evaporadoras;

Instalação de tubulações frigorígenas;

Carga de gás para a primeira instalação;

Mão de obra de instalação.

Os aparelhos serão fornecidos pelo INSS.

As instalações devem ocorrer conforme anteprojeto fornecido pelo INSS.

### 3.6.8. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Deverão ser definidas as medidas de prevenção e combate a incêndio que serão necessárias à cada edificação, dimensioná-las e projetá-las em conformidade com a classificação de ocupação da mesma, respectivos riscos e de sua área, de acordo com a legislação federal, estadual e municipal, as normas brasileiras em vigor e, ainda, o Decreto Estadual e as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do **Estado de Pernambuco**;

Após o projeto aprovado e a instalação dos sistemas, providenciar o AVCB ou CLCB do imóvel, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

### 3.7. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias se classificam em:

a) **Benfeitorias 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) **Benfeitorias Úteis:** são as que aumentam ou facilitam o uso do bem, a exemplo de instalação de divisórias para compartimentação de ambientes, etc.;

c) **Benfeitorias 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.;

As **benfeitorias necessárias** são de única e exclusiva responsabilidade do locador. 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.

**Fica vedada a realização de toda e qualquer benfeitoria voluptuária.**

**As benfeitorias necessárias serão consideradas nas variáveis qualitativas do Laudo de Avaliação do Imóvel, para definição do valor de locação a ser praticado.**

Para as **benfeitorias úteis** a serem realizadas, que visem o atendimento dos requisitos da contratação serão de obrigação do proprietário do imóvel, será realizada a precificação específica e apartada do valor de locação do imóvel, a qual deverá ser amortizada em cronograma financeiro específico ao longo da **vigência inicial** da contratação, podendo o INSS remover as 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.

### 3.8. PRAZO DE ENTREGA PRETENDIDO

As adequações essenciais e funcionais no prédio a ser oferecido devem ser atendidas, até no máximo **120 (cento e vinte)** dias prorrogáveis por mais **60 (sessenta)** dias a partir da assinatura do contrato e da entrega do layout e anteprojetos complementares de engenharia pelo INSS.

### 3.9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

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

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;

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

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

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

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

obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

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

despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

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

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

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;

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

Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

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;

Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço 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;

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

### **3.10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

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;

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

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;

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;

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

Quando da devolução do imóvel/espaco 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/espaco 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.

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

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 dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

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;[A16]

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;

Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:[A17]

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;[A18]

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

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

e. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*

f. *manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*

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

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

i. 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.

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.

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

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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

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/espaco físico locado

Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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

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.

### 3.11. DOS DOCUMENTOS

O proponente escolhido, para formalização do contrato de locação deverá, conforme o caso, apresentar os seguintes documentos: CPF/MF, CNPJ/MF, documento de identidade, contrato social comprovante de residência, Declaração atualizada de que não existem débitos em relação ao imóvel: água /esgoto, luz, IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais, se houver, Certidão atualizada do Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, livre de qualquer ônus.

Será exigido, ainda, situação regular perante o SICAF e CADIN. As propostas que não atenderem às exigências deste Aviso, não serão consideradas pelo Instituto.

### 3.12. DO REAJUSTE

O aluguel avençado será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do **IPCA Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

### 3.13. DA ESCOLHA DA PROPOSTA VENCEDORA

A(s) proposta(s) selecionada(s) passará(ão) por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Em casos excepcionais, poderão ser aceitas propostas com área superior à área indica, devidamente justificados pelo Instituto.

## 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.

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

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

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

As propostas deverão ser enviadas por e-mail ao endereço [dengpai.srne@inss.gov.br](mailto:dengpai.srne@inss.gov.br) ou entregues pessoalmente ou por via postal, à Superintendência Regional Nordeste, Av Dantas Barreto, nº 300, Recife/PE \_ até às 15:00 horas da data fixada no Edital de Chamamento Público de Procura de Imóvel.

As propostas deverão conter:

- prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias;
- descrição minuciosa do imóvel com localização, dimensões e instalações existentes;
- valor locativo mensal proposto em moeda corrente;
- croqui/planta baixa do imóvel;
- 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;
- documento válido da vistoria de segurança do Corpo de Bombeiros ou equivalente, conforme a localidade e respectiva legislação;
- 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 pretendo locador, seja pessoa física ou jurídica;
- 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
- qualificação pessoal do proponente, quais sejam: Cadastro de Pessoa Física - CPF ou CNPJ, Registro Geral - RG, comprovante de estabelecimento/residência;

Não serão aceitas propostas fora do prazo definido no Extrato de Chamamento Público para Procura de Imóveis de Locação de Terceiros.

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, 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. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

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.

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.

A(s) proposta(s) recebidas aprovadas nas fases anteriores passarão pela análise da área de engenharia para:

verificação das condições de infraestrutura, mediante relatório técnico e relatório fotográfico;

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:

- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão negativa de Débito com o INSS;
- Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- CEIS – Portal da Transparência;
- CADIN – no SIAFI; e
- Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

## 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 **36 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 120 (cento e vinte) 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.

8.4. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto constante dos Estudos Técnicos Preliminares e Especificações Técnicas.

## 9. CONTRATAÇÃO

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.**

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

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.

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.

**A celebração do contrato se dá em data anterior à disponibilização do imóvel pelo LOCADOR.**

**Após a assinatura do contrato, o LOCADOR deverá promover, às suas custas, as devidas adequações conforme as especificações contidas neste Termo de Referência, a partir dos projetos de arquitetura e engenharia elaborados pelo INSS e sob a supervisão de engenheiro indicado pela LOCATÁRIA.**

**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 realizadas. Somente a partir de então os efeitos financeiros do contrato terão início.**

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

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

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

As benfeitorias serão assim definidas:

1. 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.;
2. úteis: são as que aumentam ou facilitam o uso do bem, a exemplo de instalação de divisórias para compartimentação de ambientes, etc.; e
3. 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.;

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

**As benfeitorias úteis a serem realizadas, que visem o atendimento dos requisitos da contratação, são de obrigação do proprietário do imóvel, e, nesta hipótese, será realizada a precificação específica e apartada do valor de locação do imóvel, a qual deverá ser amortizada em cronograma financeiro específico ao longo da vigência inicial da contratação**

## 10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º 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.

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.

## 11. DISPOSIÇÕES FINAIS

As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se nas Especificações deste Termo de Referência.

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

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

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.

Eventuais dúvidas poderão ser sanadas por meio de consulta formulada e endereçada por e-mail ao endereço [dengpai.srne@inss.gov.br](mailto:dengpai.srne@inss.gov.br).

## 12. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**JAILSON LOPES DE LIMA**

Chefe DENGPAI



*Assinou eletronicamente em 16/06/2026 às 10:47:42.*