SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUL

Termo de Referência 29/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
29/2026	510181-SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUL	MILENA DA SILVA DE AZEVEDO	24/11/2026 09:34 (v 0.6)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	37/2027	35014.439149/2024-96

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Capão da Canoa/RS**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço)**, de no mínimo **304,00 m²** e no máximo **361,00 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.

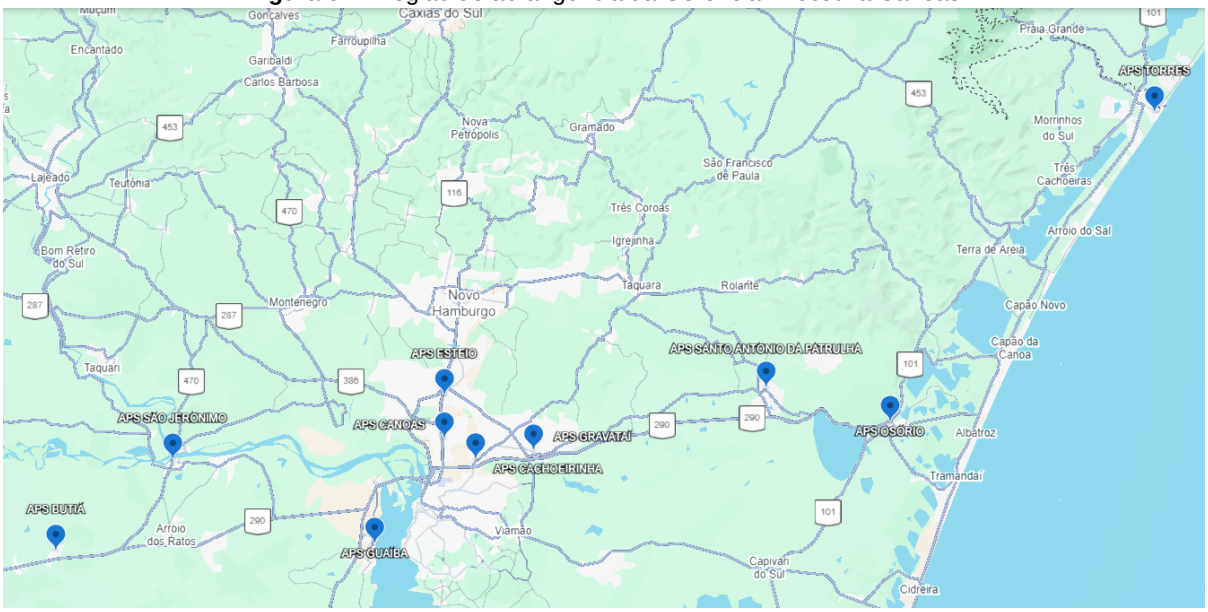
2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Gerência Executiva de Canoas contava com 10 unidades distribuídas nas regiões próximas à capital Porto Alegre, e na região do litoral norte, conforme podemos visualizar na tabela 01 e na Figura 01 a seguir:

Tabela 01: Agências da Gerência Executiva Canoas

01	19.021.010 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL CACHOEIRINHA - APSCACH
02	19.021.020 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL CANOAS - APSCNO
03	19.021.030 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL ESTEIO - APSETI
04	19.021.040 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL GRAVATAÍ - APSGRA
05	19.021.050 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL GUAÍBA - APSGIB
06	19.021.060 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL OSÓRIO - APSOSO
07	19.021.070 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL SÃO JERÔNIMO - APSSJER
08	19.021.080 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL TORRES - APSTOR
09	19.021.090 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL BUTIÁ - APS
10	19.021.110 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA - APSSAPT

Figura 01 - Região de abrangência da Gerência Executiva Canoas



2.2. Ocorre que a Agência da Previdência Social em Butiá, está fechada desde fevereiro de 2022, após o desligamento do único servidor lotado. Não havia previsão de concurso público para lotação em agências e nem servidor na Gerência Executiva com interesse em ser removido para a unidade. Para reabertura da APS Butiá seriam necessários pelo menos 2 servidores, caso contrário o Gerente trabalharia sozinho. O último Concurso público para o provimento de vagas no cargo de Técnico do Seguro Social, Edital nº 1 PRES /INSS, de 12 de setembro de 2022, não previu vagas para APS. Esta carência é agravada pelo fato de haver agências com alta demanda de trabalho e necessidade de servidores, as quais a gerência considera prioritária para o recebimento de servidores, quando ocorrer.

2.3. Neste contexto e sabedores das necessidades e dificuldades dos cidadãos, a Gerência Executiva de Canoas propôs ampliar o atendimento dos cidadãos, distribuindo melhor a demanda que hoje é atendida pelas APS´s Osório e Torres, prestando um atendimento de melhor qualidade a população. A reestruturação está considerando o número de habitantes na região do litoral norte do estado, a quantidade de atendimentos realizados nas agências do litoral norte e o número de benefícios em manutenção, conforme despacho SGREC-GEXCAN (18662468).

2.4. Diante desse cenário, foi criada a proposta de criação da Agência da Previdência Social Capão da Canoa, mediante aproveitamento do OL, que era vinculado à APS Butiá, cuja área de abrangência já passou a ser absorvida pela APS São Jerônimo.

2.5. O Litoral Norte do Rio Grande do Sul está entre as regiões que apresentaram maior crescimento populacional nas últimas décadas, especialmente nos municípios costeiros. Atualmente, o atendimento previdenciário da região é prestado principalmente pelas Agências da Previdência Social de Osório e Torres. A APS Osório possui atualmente uma abrangência de 14 municípios, enquanto a APS Torres é responsável por outros 7 municípios da região, como podemos observar nas figuras 02 e 03.

Figura 02 - Região de abrangência da APS Osório

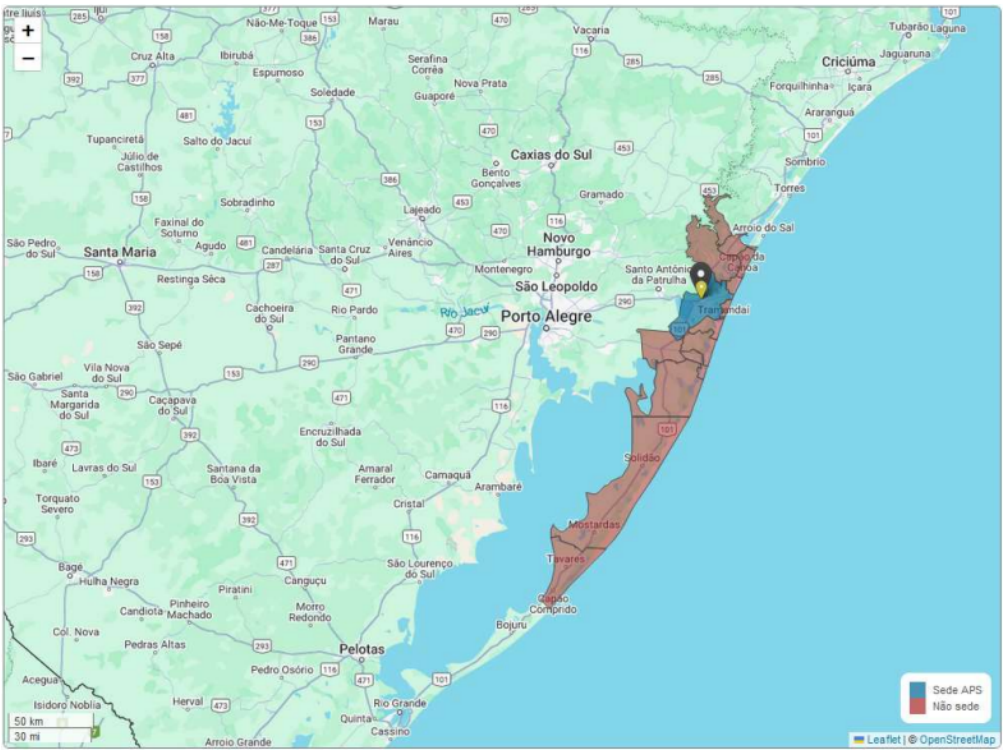
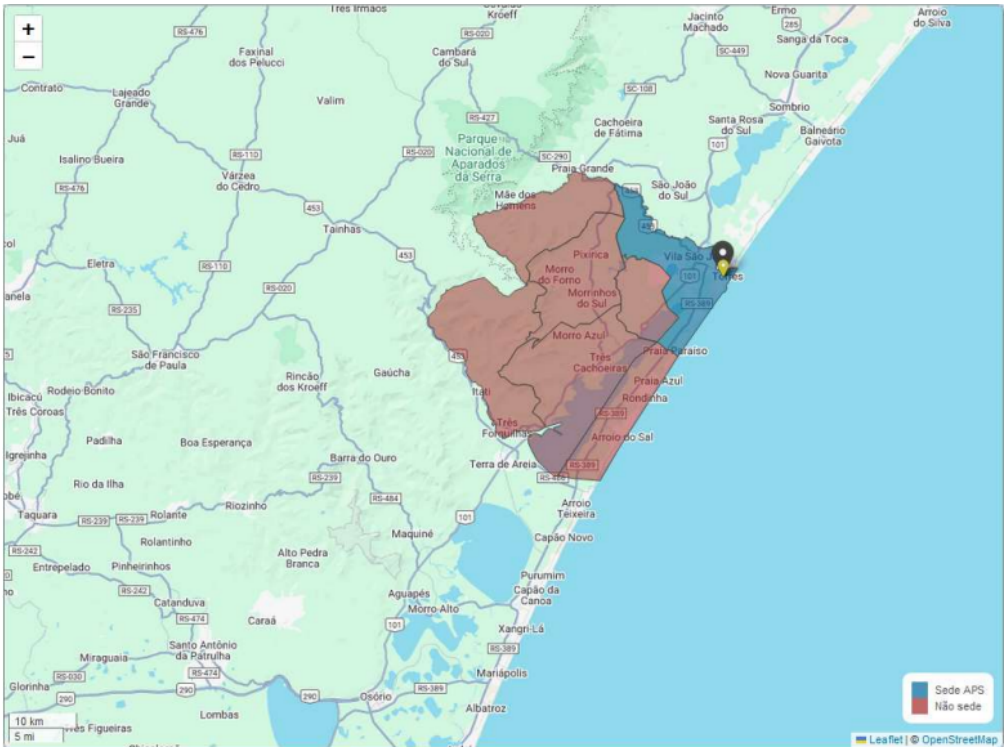


Figura 03 - Região de abrangência da APS Torres



2.6. A área atualmente abrangida pela APS Osório caracteriza-se por sua extensa dimensão territorial, sendo que a distância entre os municípios localizados nos extremos de sua área de atuação, Tavares e Itati, alcança aproximadamente 249,7 quilômetros. Essa configuração territorial faz com que parcela significativa da população necessite percorrer grandes distâncias para acessar os serviços presenciais do INSS.

2.7. A nova unidade contemplará os municípios de Capão da Canoa, Itati, Maquiné, Terra de Areia, Três Forquilhas e Xangri-lá, ocupando posição estratégica entre as APS Osório e Torres.

2.8. Na tabela 02 podemos observar um aumento significativo no número de atendimentos das APS´s Osório e Torres e a diminuição dos atendimentos da APS Butiá ocasionado pela falta de servidores.

Tabela 02: Quantidade anual de atendimentos (administravos, perícia médica, serviço social e reabilitação profissional)

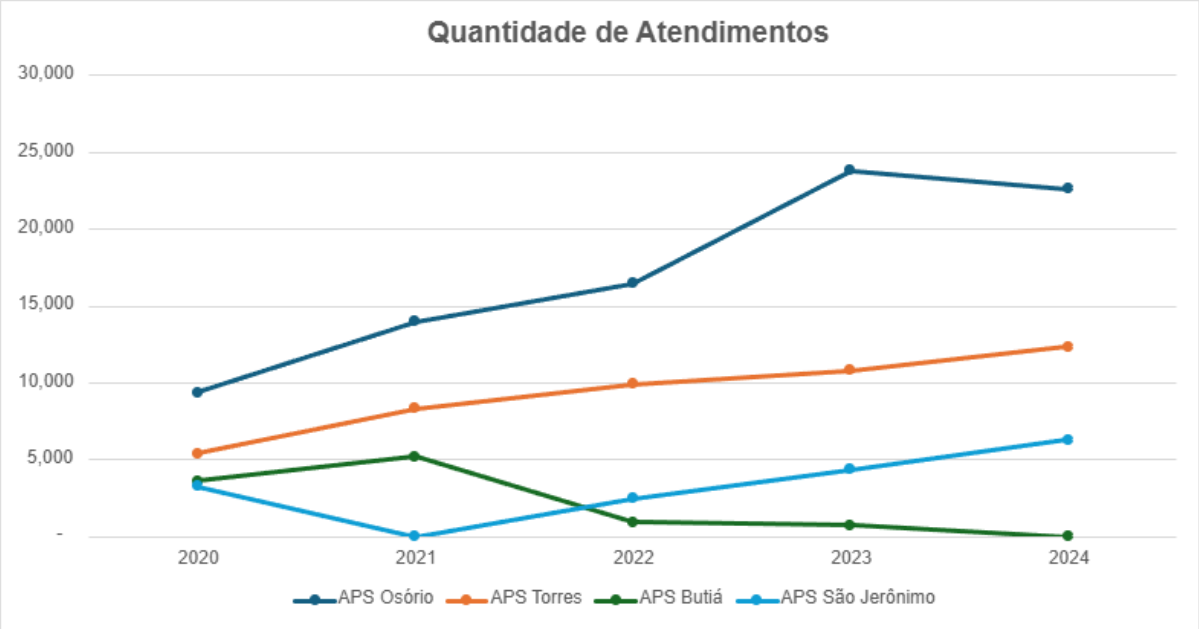
APS	2020	2021	2022	2023	2024*	Variação
APS Osório	9358	13977	16460	23818	22644	**141,97%**
APS Torres	5388	8326	9806	10803	12345	**129,12%**
APS Butiá	3632	5226	923**	743***	0	-
APS São Jerônimo	3260	5	2455	4338	6315	**93,71%**

* Dados até 02/12/2024

** APS Bu á realizou atendimentos até fev/2022. Desde então está fechada sem servidor

*** Atendimentos em 2023 na APS Bu á realizados mediante convocação de servidor

Gráfico 01 - Número de Atendimentos - APS´s



2.9. Conforme despacho SEGAPS - SRSUL (26113222), a unidade de Capão da Canoa já foi formalmente criada por meio da Portaria 1917 (26115264), sob a denominação Agência da Previdência Social Capão da Canoa – APSCAPC, código 19.021.130, tipo "B", função de Gerente de Agência e referência FCE 1.05, vinculada à Gerência-Executiva Canoas, código 19.021. 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.

2.10. 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.

2.11. Atendendo a referida legislação o cálculo de áreas foi realizado utilizando a Planilha de Dimensionamento de Área - Parametros_de_Ocupacao_Portaria_PRESS-INSS_1927-2026_V1.6_24MAR26 (26370517), disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, onde foi calculada a área necessária para a instalação da nova APS Capão da Canoa/RS.

2.12. Salientamos que, conforme explicado no Despacho SGCA (26265375), o Programa de Necessidades (26265535) foi preenchido com base nos dados mais recentes referentes aos benefícios emitidos com órgãos pagadores dos municípios do litoral que serão atendidos pela APS Capão da Canoa, conforme Tabela benefícios emitidos em OP Litoral/RS (26265360).

2.13. O INSS não possui imóvel próprio na localidade capaz de atender às necessidades de instalação da APS Capão da Canoa. Dada a inexistência de imóvel próprio, foram realizadas pesquisas de disponibilidade de imóvel junto a outros órgãos públicos. Também não há previsão de processo de permute que contemple um imóvel para abrigar tal unidade.

2.14. Foram encaminhados ofícios à Prefeitura Municipal (26438641), ao Banco do Brasil S.A (26430191) questionando a disponibilidade de imóvel para cessão, doação ou compartilhamento. Também foi realizada consulta aos imóveis do Estado do Rio Grande do Sul, conforme Anexo Mapa de imóveis de Capão da Canoa RS (26438538). Por meio do Portal SISREI, foi consultada a disponibilidade de imóvel da União para cessão, doação ou compartilhamento (26438331), conforme Declaração de Indisponibilidade de Imóveis (26603125) não há imóvel da SPU disponível.

2.15. Pelo exposto, a solução de locação de imóvel para instalação da APS Capão da Canoa/RS torne-se necessária para ampliação dos serviços previdenciários. A nova contratação visa ampliar a rede de atendimento na região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, bem como atender a crescente demanda do número de atendimentos presenciais, 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.

2.16. 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 **304,00 m²** e no máximo **361,00 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 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 e Contrato Social para pessoa jurídica, 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 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 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; e

7.1.7. 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 **60 (sessenta) meses.**

8.2. O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, observada a vigência máxima decenal, 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 (sessenta) 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/espaço 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. 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].

10.4. Os casos omissos ou situações não explicitadas neste Termo de Referência reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 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.. Eventuais dúvidas poderão ser sanadas por meio de consulta formulada e endereçada por e-mail ao endereço dengpai.srsul@inss.gov.br.

11. 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.

MILENA DA SILVA DE AZEVEDO

Analista do Seguro Social-Engenheira Civil

Assinou eletronicamente em 24/11/2026 às 09:34:32.