

# Termo de Referência 2/2025

## Informações Básicas

<b>Número do artefato</b>	<b>UASG</b>	<b>Editado por</b>	<b>Atualizado em</b>
2/2025	510677-SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE	JAILSON LOPES DE LIMA	02/01/2025 16:11 (v 1.1)
<b>Status</b>	PUBLICADO		

## Outras informações

---

<b>Categoria</b>	<b>Número da Contratação</b>	<b>Processo Administrativo</b>
III – locação/Locação de imóveis	6/2025	35014.177478/2024-38

## 1. DO OBJETO

### 1.1. LOCAÇÃO IMÓVEL ARQUIVO EM JUAZEIRO/BA.

Prospecção do mercado imobiliário em Juazeiro/BA, com vistas à futura locação de imóvel no modo Built to Suit para instalação de Arquivo do Instituto Nacional do Seguro Social, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

## 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Necessidade de locação pelo prazo de 60 (sessenta) meses, prorrogável a critério da Administração, um imóvel/espaco físico com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço), de no mínimo 1.140 m<sup>2</sup> e no máximo e 1.401 m<sup>2</sup>, localizado no município de Juazeiro/BA, para a instalação dos serviços da Arquivo da Previdência Social.

## 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

3.1. As especificações técnicas e quantitativas encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

## 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 Instituto Nacional do Seguro Social, 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 Instituto Nacional do Seguro Social, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

## 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.

## 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;
- Certidão negativa com a Receita Municipal;
- 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 (sessenta) meses.

8.2. O INSS pretende entrar no imóvel no prazo de 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, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

## 9. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

9.1. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos no Anexo I - Caderno de Especificações Técnicas.

## 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. Eventuais dúvidas poderão ser sanadas por meio de consulta formulada por e-mail aos endereços eletrônicos disponibilizados no Edital.

## 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](#).

**JAILSON LOPES DE LIMA**

Chefe DENGPAI



*Assinou eletronicamente em 02/01/2025 às 16:10:37.*