



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
VIADUTO SANTA EFIGÊNIA, 266, 5º ANDAR - Bairro CENTRO, São Paulo/SP, CEP 01033-907
Telefone: (11) 3544-3320 - <http://www.inss.gov.br>

EDITAL PAI-OCUP - SRSE-I/INSS Nº 3, DE 03 DE SETEMBRO DE 2024

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROCURA DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Boituva/SP com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social (APS) Boituva/SP, pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Sudeste I (SRSE-I), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, prorrogável a critério da Administração.

1.2. O imóvel/espço físico a ser locado deve apresentar área construída, preferencialmente térrea, entre **294 m²** e **348 m²**, localizado em **Boituva/SP**, para instalação dos serviços da Unidade da Previdência Social nesse município, com os seguintes requisitos mínimos: instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade, instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente, cabeamento estruturado, climatização adequada e compatível com o uso, completa adequação às normas vigentes de acessibilidade e de segurança contra incêndio; além daqueles estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência.

1.3. 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.**

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar a Agência da Previdência Social (APS) Boituva/SP, pertencente ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e subordinada à Superintendência Regional Sudeste I (SRSE-I), atualmente instalada em imóvel não residencial urbano sem contrato de locação vigente.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a APS Boituva/SP em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do INSS.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Termo de Referência deste Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do município de Boituva/SP – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas do dia **06/09/2024 ao 30/09/2024**, das 08 às 12h e das 13h às 16h, horário de Brasília, na Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário da Superintendência Regional Sudeste I do INSS, localizada no Viaduto Santa Ifigênia 266 - 5º andar - São Paulo/SP ou por meio do correio eletrônico **patriloc.sr1@inss.gov.br**.

5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item acima ou por meios que não os acima previstos.

5.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

5.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

5.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

5.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

5.5. As propostas serão analisadas pela área demandante observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

5.6. Nas análises das propostas ofertadas a área demandante poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do INSS.

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pelo custeado pelo INSS e elaborado por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no

conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

6.2. 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;

6.3. 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.

6.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

6.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até no máximo 120 (cento e vinte) dias prorrogáveis, a critério da Administração, justificada a necessidade, por até igual período, a partir da assinatura do contrato ou da entrega do layout e projetos complementares de Engenharia pelo INSS, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo INSS.

6.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- j) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- k) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

6.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 6.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do INSS.

6.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

6.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

6.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo INSS.

7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital (TERMO DE REFERÊNCIA) e na proposta da proponente.

7.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 7.1 e 7.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo INSS, observado o disposto no subitem 6.6 deste Edital.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. O INSS designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

8.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. O INSS, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

9.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo INSS, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

9.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo INSS, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

9.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo INSS, salvo os desgastes naturais do uso normal.

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

10.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 60 (sessenta) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

10.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo INSS, precedido de vistoria do imóvel.

10.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida 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.

10.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

11. DO PAGAMENTO

11.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2024, sendo nos exercícios seguintes, à conta das

dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

11.2. O INSS pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

12. ANEXOS

12.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo I - Termo de Referência (16219326)
- b) Anexo 2 - Minuta do Contrato (17524491)
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta.

ANEXO 1

TERMO DE REFERÊNCIA (16219326)

ANEXO 2

MINUTA DO CONTRATO (17524491)

ANEXO 3

MODELO DE PROPOSTA

Ao Instituto Nacional do Seguro Social
Superintendência Regional Sudeste I

Endereço: Viaduto Santa Ifigênia 266 - 5º andar - São Paulo/SP

1. Apresentamos ao Instituto Nacional do Seguro Social proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público nº 03/2024, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Boituva/SP, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Agência da Previdência Social (APS) Boituva/SP nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: (endereço, descrição detalhada);
- b) total da área privativa: () metros quadrados;
- c) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): () metros quadrados;
- d) valor mensal do aluguel: R\$();
- e) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- f) Garagem: () vagas privativas.

2. Declaramos que:

I - o imóvel ofertado estará disponível ao INSS, com todas as adaptações necessárias concluídas, conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta

proposta comercial em até 120 dias a contar da data de assinatura do contrato;

II - nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

3. Validade da proposta: (__) dias. (observação: não inferior a 90 dias)

4. Dados da empresa (se aplicável):

Razão Social		
CNPJ (MF) nº:		
Inscrição Estadual nº:		
Inscrição Distrital nº:		
Endereço:		
Telefone:	Fax:	
Cidade:	UF:	
Banco:	Agência:	Conta Corrente:

OU

5. Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF: Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade Estado Civil

Endereço:

Telefone: Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

6. Anexos:

a) certidão de matrícula atualizada do imóvel;

b) cópia do Habite-se;

c) certidão negativa de débitos imobiliários;

d) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel/croqui);

e) AVCB ou CLCB;

f) documentos exigidos e outros julgados necessários.

São Paulo/SP, data da assinatura eletrônica.

HERMENEGILDO PIRES ALVES

Superintendente Regional Sudeste I



Documento assinado eletronicamente por **HERMENEGILDO PIRES ALVES, Superintendente Regional Sudeste I**, em 04/09/2024, às 07:35, 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 **17525977** e o código CRC **08B2BA1A**.

Referência: Processo nº 35014.168270/2024-28

SEI nº 17525977



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
VIADUTO SANTA EFIGÊNIA, 266, 5º ANDAR - Bairro CENTRO, São Paulo/SP, CEP 01033-907
Telefone: (11) 3544-3320 - <http://www.inss.gov.br>

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 35014.168270/2024-28

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL - APS BOITUVA

1. DO OBJETIVO

O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, por meio de sua Superintendência Regional Sudeste I, necessita locar, pelo prazo de 60 meses prorrogáveis a critério da Administração, um imóvel/espaco físico com área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço**), de no mínimo **294 m²** e no máximo **348 m²**, localizado no município de **Boituva/SP**, para a instalação dos serviços da **Agência da Previdência Social** em Boituva/SP, subordinada à Gerência Executiva de Sorocaba.

2. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Contratar serviços de locação de imóvel de terceiros no município de Boituva, para reinstalação da Agência da Previdência Social de Boituva, pelo período de sessenta meses, prorrogáveis.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a mudança na forma de atendimento do INSS, com aumento da prestação de serviços de forma digital, a redução do quadro de servidores ativos e a implantação de programas de gestão que permitiram a instituição do teletrabalho na Autarquia, o prédio atualmente ocupado para instalação da APS Boituva se encontra superdimensionado.

Ademais, o INSS não dispõe de imóvel próprio na localidade capaz de abrigar a agência previdenciária. Não foram disponibilizados imóveis ou áreas em cessão, doação ou compartilhamento por parte de outros órgãos públicos. Sendo assim, considerando a necessidade de prestação de serviços previdenciários no município de Boituva, considerando a inadequação do prédio atualmente ocupado e a indisponibilidade de outros imóveis públicos aptos a abrigar a APS, é imperiosa ao INSS a busca de nova sede para a agência em Boituva junto ao mercado imobiliário local.

Não havendo recursos orçamentários disponíveis para aquisição de um imóvel, a locação se torna necessária, de modo a não interromper a prestação de serviços do INSS no município.

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

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. Natureza da Contratação:

Continuada - Por sua essencialidade, visa atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação do serviço público e o cumprimento da missão institucional.

4.2. Modelo de Contratação:

O modelo de locação a ser adotado no presente processo é o da locação tradicional, a saber, o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente,

como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

Os serviços acessórios já são contemplados em contratos administrativos firmados com terceiros e geridos pela Divisão de Logística, Licitação e Contratos desta SRSE-I. Sendo assim, para que não existam dois ou mais contratos com o mesmo objeto, a contratação pretendida se restringirá à locação de espaço físico, somente.

Ademais, não será adotado o modelo de locação built to suit - BTS (em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado), uma vez que não há um imóvel específico identificado para atender às necessidades da APS, devendo ser buscado no mercado qual imóvel tem potencial para abrigar a agência.

Os requisitos listados no edital a ser divulgado no mercado devem ser capaz de caracterizar a necessidade da APS, especialmente quanto à metragem construída, a critérios de acessibilidade arquitetônica e localização geográfica, além de especificações de engenharia (climatização, circuitos elétricos, rede lógica, etc), sem contudo direcionar a contratação para um imóvel em específico. Com isso, espera-se recebimento de maior número de propostas, de modo que seja possível localizar proposta mais vantajosa à Administração.

4.3. Duração Inicial do Contrato:

O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, prorrogáveis, considerando o caráter definitivo da APS na localidade, a intenção do INSS em permanecer no imóvel a ser locado e a previsão constante no Art. 9º da IN SEGES/ME Nº 103/2022. Ademais o prazo atende ao princípio constitucional da eficiência na Administração Pública, evitando-se assim prorrogações anuais burocráticas, visando o melhor aproveitamento dos escassos recursos humanos presentes atualmente no Instituto.

O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

4.4. Regime de Execução:

Prestação de serviços sem investimentos, já que adotado o modelo de locação tradicional.

5. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) 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.

6. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O presente processo visa firmar contrato de Locação de Imóvel de Terceiros na cidade de **Boituva**, com área construída no intervalo de 294 m² a 348 m², para abrigar as instalações da Agência da Previdência Social em Boituva/SP, pelo período de **60 (sessenta) meses**, prorrogáveis, mediante pagamento de aluguel no valor mensal estimado de R\$ 12.516,96 (doze mil quinhentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos).

7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Foi obtido ateste orçamentário no valor mensal estimado de R\$ 12.516,96 (doze mil quinhentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos) - Certificado de Disponibilidade Orçamentária - CDO 305 - 16092264, para fins de formalização de contrato de locação no município de Boituva, pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

8. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

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.

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

Estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula

individualizada e em nome do locador, 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.

9. **DOS DOCUMENTOS**

O locador, para formalização do contrato de locação deverá, conforme o caso, apresentar os seguintes documentos: CNPJ/CPF/MF, documento de identidade, comprovante de estabelecimento/residência, Declaração de Concordância e Veracidade para acesso ao SEI, Certidão atualizada do Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, livre de qualquer ônus.

Será exigido, ainda, situação regular perante o SICAF e CADIN.

10. **DA 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 Termo de Vistoria, a ser lavrado pela Divisão de Engenharia do INSS, fará parte integrante e inseparável do Contrato a ser assinado.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida 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.

O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

11. **DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

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;

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 INSS na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

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

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 INSS;

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;

Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para o imóvel, devendo ainda obter as renovações e prorrogações do Auto;

Notificar o INSS, no caso de alienação do imóvel/espaco 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 INSS quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

O INSS obriga-se a:

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado em 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;

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;

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 INSS 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;

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 INSS;

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, com exceção de multas relacionadas à ausência ou inadequação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, as quais competem ao locador.

12. DO REAJUSTE

O aluguel avençado será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

13. DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DO CONTRATO

A fiscalização do Contrato a ser firmado será exercida por um representante do INSS, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

O locador poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

14. **DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o **locador**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o (nome do órgão ou entidade pública), pelo prazo de até dois anos;

e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o locador ressarcir o **INSS** pelos prejuízos causados;

A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao **INSS**, observado o princípio da proporcionalidade.

As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **INSS** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo **INSS**.

As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. **DOS CASOS OMISSOS**

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.

São
Paulo, 28 de
maio de 2024

JULIANA DENISE CONTE

Chefe do Setor de Caracterização e
Gerenciamento de Ocupação Imobiliária (PAI-OCUP)



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA DENISE CONTE, Chefe de Setor de Caracterização e Gerenciamento de Ocupação Imobiliária**, em 28/05/2024, às 10:11, 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 **16219326** e o código CRC **6E0D8024**.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
VIADUTO SANTA EFIGÊNIA, 266, 5º ANDAR - Bairro CENTRO, São Paulo/SP, CEP 01033-907
Telefone: (11) 3544-3320 - http://www.inss.gov.br

MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 35014.168270/2024-28

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Unidade Gestora: 510178
CONTRATO Nº ____/_____
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº ____/____

Contrato de Locação n.
____/____ de
imóvel/espço físico que
celebram entre si o Instituto
Nacional do Seguro Social
e

como locador, na forma
abaixo:

Pelo presente instrumento particular, o **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, entidade autárquica federal, vinculada ao **MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL**, criado na forma da autorização legislativa contida no art. 17 da Lei nº 8.029, de 12 de abril de 1990 e reestruturado conforme determinação contida no art. 11, Parágrafo Único, da Lei. nº 8.422, de 13 de maio de 1992, pelo Decreto nº 10.995, de 14 de março de 2022, com sede no Setor de Autarquias Sul, Bloco "O", em Brasília - DF, com sede no Setor de Autarquias Sul, Quadra "2", Bloco "O", em Brasília-DF, por meio da Superintendência Regional do INSS em _____, com sede em _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, daqui por diante denominado simplesmente **LOCATÁRIA**, representado neste ato por seu Coordenador de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística, Sr. (a), _____, designado pela Portaria _____, publicada no DOU nº _____, inscrito no CPF nº _____, portador da cédula de identidade nº _____ e, por outro lado, por outro lado, _____, inscrita no CNPJ nº _____, com sede a _____, neste ato representado por _____, portador da cédula de identidade RG nº _____, inscrito no CPF nº _____, residente e domiciliado na _____, doravante denominados apenas **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº _____, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado em _____, registrado no Cartório de Registro de Imóveis _____, matrícula nº _____, com área construída de _____ m², para abrigar as instalações da Agência da Previdência Social de Boituva/SP.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, o qual autoriza a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

OU

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Concorrência/20XX, conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

3.1.2. 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 da **LOCATÁRIA**;

- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- 3.1.10. Fornecer, quando solicitado, à **LOCATÁRIA**, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à **LOCATÁRIA**;
- 3.1.12. 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;
- 3.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.15. 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;
- 3.1.16. Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) para o imóvel, devendo ainda obter as renovações e prorrogações do documento;
- 3.1.17. Notificar a **LOCATÁRIA**, no caso de alienação do imóvel/espaco 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;
- 3.1.18. Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 3.1.19. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4. **CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

4.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. 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;
 - 4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do **LOCADOR**;
- 4.1.3. 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;
- 4.1.4. 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;
 - 4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do **LOCADOR**.
 - 4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, a **LOCATÁRIA** 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 lhes ser indenizado.
- 4.1.5. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** 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;
- 4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8. 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;
- 4.1.9. 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 à **LOCATÁRIA**;
- 4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração;
- 4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.1.12. 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;
- 4.1.13. 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,

com exceção de multas relacionadas à ausência ou inadequação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou do Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros, as quais competem ao **LOCADOR**;

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ _____ (_____), perfazendo o valor total global de R\$ _____ (_____).

6.2. O valor mensal do aluguel poderá ser revisto, para adequá-lo aos preços praticados no mercado, desde que decorridos 3 (três) anos da vigência da contratação ou da última revisão.

6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à **LOCATÁRIA**, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.3.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando **LOCADOR** e **LOCATÁRIA** suas respectivas partes da parcela. Caso a **LOCATÁRIA** a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do **LOCADOR** será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

DA LIQUIDAÇÃO

7.1. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.2. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.3. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.4. Persistindo a irregularidade, o **LOCATÁRIO** deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.5. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

DO PAGAMENTO

7.6. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

7.7. No caso de atraso pelo **LOCATÁRIO**, os valores devidos ao **LOCADOR** serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA/IBGE de correção monetária.

7.8. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.9. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.10. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.10.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início na data de ___/___/20__ e encerramento em ___/___/20__, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços

permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c) Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d) Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.2.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) **dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em / / (DD/MM/AAAA).

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: _____ - Superintendência Regional _____

Fonte: _____

Programa de Trabalho: _____

Natureza de Despesa: _____

PI: _____

NE: _____

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

a) Multa Moratória de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;

b) Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite da alínea (a);

c) Multa Compensatória 2% a 10% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas das alíneas (a) e (b).

14.1.1. A aplicação da multa da alínea (b) acima afasta a da alínea (a).

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes; e

d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022](#).

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

I - não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editais ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;

II - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, que sejam impeditivos da execução do contrato; e

III - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do INSS.

15.3. A extinção do contrato por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais por parte do contratado acarretará, observado o contraditório e a ampla defesa, na execução dos valores das multas e indenizações devidas ao INSS, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas.

15.4. Na hipóteses de extinção contratual por parte do INSS:

15.4.1. de que tratam os incisos II e III do subitem 15.2, o INSS ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; e

15.4.2. caso não ocorra a notificação de que trata o subitem 15.4.1, o INSS ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a no máximo 3 (três) meses do valor locatício referente ao período de vigência inicial do contrato, calculada proporcionalmente à quantidade de meses remanescentes para encerrar a vigência, sendo que, no caso de meses fracionados, o valor deverá ser arredondado imediatamente para a primeira unidade inteira superior.

15.5. A extinção do contrato poderá ser determinada por:

a) ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta; e

b) decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial;

15.6. A extinção do contrato poderá ser consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração.

15.7. A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

15.8. Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o contratado será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito aos pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção, assim como eventuais penalidades estabelecidas no contrato.

15.9. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.9.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.9.3. Indenizações e multas.

15.10. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

15.11. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei n.º 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São Paulo/SP - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA PUBLICAÇÃO

18.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012](#).

E por estarem assim ajustados, o presente Contrato é assinado eletronicamente pelas partes, que assumem o compromisso e a obrigação de fielmente cumprir e respeitar o que aqui fica pactuado, por si, seus herdeiros e sucessores.

_____/UF, __ de _____ de 20__.

INSS

Locador



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA DENISE CONTE, Chefe de Setor de Caracterização e Gerenciamento de Ocupação Imobiliária**, em 03/09/2024, às 15:16, 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 **17524491** e o código CRC **330ADD2A**.