



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
VIADUTO SANTA EFIGÊNIA, 266, 4º ANDAR - Bairro CENTRO, São Paulo/SP, CEP 1033907
Telefone: (11) 3544-3320 e Fax: @fax_unidade@ - http://www.inss.gov.br

Projeto Básico - Permuta de Imóvel por Imóvel

Processo nº 35014.268575/2022-77

ANEXO II - PROJETO BÁSICO
PERMUTA DE IMÓVEL POR IMÓVEL

PERMUTA de bens imóveis que entre si fazem o Instituto Nacional do Seguro Social, como **PRIMEIRO PERMUTANTE**, e terceiro interessado, como **SEGUNDO PERMUTANTE**.

1. **GENERALIDADES**

1.1. **OBJETO**

O presente Projeto Básico tem por objeto a PERMUTA de imóveis de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social localizados no município de Santos/SP, a serem ofertados conjuntamente, por imóveis de terceiros aptos a abrigar sede da Gerência Executiva de Santos (GEX-SAN) e cinco Agências da Previdência Social (APS Santos, APS Santo Amaro, APS Cidade Dutra, APS Ataliba Leonel e APS Praia Grande).

Os imóveis serão ofertados em permuta em conjunto, em único item, de modo que o proponente deve, necessariamente, considerar o conjunto de imóveis para realizar sua oferta. Os imóveis que compõe o item 1 estão listados na Tabela abaixo:

Tabela 01: Imóveis ofertados em permuta

Item	Descrição do Imóvel	Matrícula	Endereço	Área (m ²)	
				Terreno	Construída
1	Prédio onde está a atual GEX e APS Santos	97200	Av. Dr. Epitácio Pessoa, 437, Aparecida, Santos SP	4.506,66	1.960,00
	Prédio onde funcionou a GEX Santos	97199	Av. Dr. Epitácio Pessoa, 441, Aparecida, Santos SP	8.800,99	5.249,49

Terreno entre os prédios 437 e 441	97202	Av. Dr. Epitácio Pessoa, s/n, Aparecida, Santos SP	2.170,77	0,00
Prédio onde funcionou a Receita Federal	97198	Av. Dr. Epitácio Pessoa, 409, Aparecida, Santos SP	2.782,03	1.334,00

1.2. OBJETIVO

Orientar a alienação por meio da Permuta 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 visando obter a melhor opção para atender as necessidades da Instituição.

2. JUSTIFICATIVA

Inicialmente, a Gerência Executiva e a Agência da Previdência Social de Santos funcionavam em imóveis separados. A GEX encontrava-se instalada no prédio à Av. Epitácio Pessoa nº 441, em área construída de 5.249,49 m² e terreno de 8.800,99 m². Considerando a redução no número de servidores da GEX e a precariedade do estado de conservação do prédio, a unidade foi transferida para o imóvel vizinho (nº 437), onde anteriormente já funcionava a APS.

Hoje, o imóvel de nº 441 se encontra desocupado e apresenta risco de invasão por terceiros. É necessária a manutenção de equipe de vigilância e de sistema de vigilância eletrônica no imóvel, o que gera custos mensais para o Instituto. Conforme Relatório de Vistoria (SEI [8366300](#)), é necessária a intervenção urgente na edificação. Há recomendação de substituição do telhado, das tubulações de entrada e saída de água e de combate a incêndio. O beiral e o forro apresentam manchas de infiltração. Há trincas nas paredes de alvenaria e nos revestimentos de argamassa. O imóvel precisa de reforma geral em todo o sistema hidráulico e elétrico. Não conta com sistema de proteção contra descargas elétricas nem atende às normas de acessibilidade.

O imóvel que atualmente abriga a GEX e APS (nº 437) possui 1.960,00 m² de área construída, em um terreno de 4.506,66 m². Conforme Relatório de Vistoria (SEI nº 8364615), o prédio não atende às normas de acessibilidade, sendo necessária considerável reforma para atendimento à legislação e para melhoria das condições de ocupação. Há recomendação para substituição de tubulações, recuperação estrutural devido a armaduras expostas, reparos em gradis, portas, reforma para acessibilidade, execução de obras de SPDA, reforma de calçada, pinturas entre outras.

Este imóvel apresenta alto grau de ociosidade e mau estado de conservação. Conseqüentemente, o custo de manutenção, vigilância, limpeza, e demais contratos de logística é elevado. Eventual reforma do imóvel também não se mostra viável, já que demandaria um retrofit de elevada extensão e custo, sem resolver, no entanto, o problema da ociosidade da área do imóvel. O imóvel não mais atende às necessidades do Instituto e não há perspectiva de ocupação integral do imóvel, considerando a diminuição da mão de obra à disposição da Autarquia e o novo modelo de atendimento ao público.

Há ainda o imóvel de nº 409, onde funcionou a antiga Arrecadação Previdenciária do INSS, foi posteriormente cedido para a Receita Federal do Brasil e atualmente se encontra desocupado desde 2018. Conforme Relatório de Vistoria SEI nº 8365123, a área construída é de 1.334,00 m² em um terreno de 2.782,03 m². O imóvel vem sofrendo degradação, como demonstrado no Relatório Fotográfico Documento SEI nº 8434982. Citando o Relatório de Vistoria:

(...) Para que a edificação esteja em condições de uso, será necessário uma reforma geral como troca de pisos, forro, vidros, infraestrutura de rede elétrica, telecomunicações, instalações hidráulicas, climatização, instalações de elevadores, acessibilidade, entre outras.

Para adequação dos prédios ofertados em permuta seriam necessárias intervenções por todos eles, o que impactaria em um alto custo de reforma em áreas que não viriam a ter utilização pela autarquia. Além disso, no atual cenário de restrições orçamentárias, não se mostra viável realizar reformas nos prédios.

Ainda, não há orçamento para novas construções, o que inviabiliza a utilização do terreno (matrícula 97202) vizinho. Trata-se de terreno com área de 2.170,77 m², situado entre os prédios de nº 437 e 441. O imóvel está classificado como Reserva Técnica, entretanto, considerando as restrições orçamentárias vigentes e a escassez de pessoal no corpo de engenheiros do Instituto, não é viável a construção de prédio para abrigar as unidades de Santos.

Logo, a manutenção destes imóveis na carteira imobiliária do INSS não é mais vantajosa. Por outro lado, a localização dos prédios e terrenos a serem permutados é privilegiada. A área se encontra a duas quadras da orla marítima da cidade e próxima a grande centro comercial, em região com construções novas de alto padrão. Sendo assim, espera-se grande interesse do mercado nos imóveis.

O Tribunal de Contas da União (TCU), ao responder consulta formulada pelo Ministério do Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão (MPDG), editou o ACÓRDÃO Nº 1273/2018. Na decisão o TCU não só autoriza, mas também recomenda, diante do atual cenário deficitário de recursos orçamentários e financeiros, o uso do instrumento “Permuta de imóveis” como alternativa oportuna e pertinente para a solução dos problemas no patrimônio imobiliário da administração.

Diante dessa necessidade, foi publicada a [INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 119, DE 3 DE AGOSTO DE 2021](#), que dispõe sobre a permuta de imóveis do INSS/FRGPS por imóveis de terceiros em prol da racionalização de custos, da modernização e/ou do aperfeiçoamento das condições de prestação dos serviços previdenciários. Essa instrução normativa além de permitir a permuta de imóvel do INSS pertencente ao Fundo do Regime Geral da Previdência Social por imóvel de terceiros, também regulamenta a permuta de imóvel classificado como de uso operacional.

Diante do estado de conservação dos prédios, do excesso de área construída, dos altos custos para reforma e da inviabilidade de construção de novo prédio, fica claro que para os imóveis em Santos o uso da permuta de imóveis se mostra a melhor solução cabível. Além disso, o processo poderá resultar com torna em pecúnia à administração, recurso que alimentará o FRGPS – Fundo do Regime Geral da Previdência Social.

No mais, a permuta dos imóveis em questão se coaduna com a Portaria nº 2.517/PRES/INSS, de 06 de Setembro de 2019, que dispõe sobre as medidas de racionalização de gastos e redução de despesas, no âmbito do INSS, que prevê a otimização de espaços físicos das unidades como medida de economicidade.

Pelo exposto, entende-se como solução técnica, administrativa e financeira mais viável, a permuta dos imóveis em Santos por imóvel de terceiros apto a abrigar: sede da Gerência Executiva de Santos, e sede das Agências da Previdência Social - APS Santos, APS Praia Grande, APS Cidade Dutra, APS Ataliba Leonel e APS Santo Amaro.

A escolha de tais unidades foi detalhada na Nota Técnica 2 (SEI nº [10113231](#)). De forma resumida, neste processo de permuta, para seleção das unidades a serem reinstaladas, foi considerada a distância da unidade até os imóveis próprios em Santos, o estado de conservação e a ociosidade do prédio e o valor da despesa de locação, se existente. Tratam-se de unidades instaladas em imóveis com alto custo de manutenção e/ou significativa área ociosa, necessitando, portanto, serem reinstaladas em imóvel mais adequado.

Diante disso, elaborou-se o presente Projeto Básico, descrevendo detalhadamente as necessidades que demandam a aquisição dos imóveis para desempenho das atividades operacionais e administrativas do INSS em Santos, Praia Grande e São Paulo/SP, em termos de localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos, de modo a abrigar servidores, estagiários e funcionários terceirizados, possibilitando racionalizar as despesas de adequação, manutenção e custeio de cada unidade.

3. **QUADRO DE ÁREAS NECESSÁRIAS**

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.

Atendendo a referida legislação o cálculo de áreas foi realizado utilizando a Planilha de Dimensionamento de Área - Parâmetros de Ocupação Permuta SPU-INSS_Decreto10193_V1.0.0_11-AGO-21, disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário. Onde consideramos:

Área Construída: somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento.

Área Útil: Área Construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes. Divide-se em:

Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial, etc.

Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como, área de espera para atendimento ao público, arquivos permanentes, rotas de fuga, espera da recepção, sanitários de público e sala de justificção administrativa.

As áreas destinadas a vagas de garagem não serão consideradas dentro das áreas acima citadas.

Na tabela 02 constam os imóveis a serem buscados pelo INSS em permuta:

Tabela 02: Imóveis a serem recebidos em permuta

IMÓVEL	UNIDADE	ÁREA
01	Gerência Executiva Santos/SP	Área Construída Mínima de 839,64 m² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 992,86 m² ;
02	Agência da Previdência Social Santos	Área Construída Mínima de 757,55 m² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 957,90 m² ;
03	Agência da Previdência Social Praia Grande	Área Construída Mínima de 424,67 m² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 528,38 m² ;
04	Agência da Previdência Social Ataliba Leonel	Área Construída Mínima de 1.434,43 m² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 1.828,07 m² ;
05	Agência de Previdência Social Santo Amaro	Área Construída Mínima de 896,80 m² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 1.125,45 m² ;
06	Agência de Previdência Social Cidade Dutra	Área Construída Mínima de 621,04 m² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 743,99 m² ;

Os imóveis de terceiro, objeto de permuta, serão considerados inadequados quando sua Área Construída total superar a Área Construída máxima calculada, **salvo se**, a permuta 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 permuta e um estudo técnico com levantamento dos custos para manter o referido imóvel, comprovando ou não a viabilidade da permuta.

4. DOS REQUISITOS DOS IMÓVEIS PRETENDIDOS

Foram consideradas duas condições:

1. **Requisitos essenciais:** itens que se fundamentam nas necessidades do INSS e em determinações legais e normativas, os quais deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado;
2. **Requisitos desejáveis:** itens explicitamente citados em separado, ao final de cada seção, baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação sobre a aquisição de imóveis.

Em anexo a este Projeto Básico, apresenta-se o Caderno de Especificações Técnicas ([11469170](#)), que orienta a forma como deverão ser feitas as adequações e características dos materiais a serem empregados. As informações contidas no Caderno não visam direcionar a seleção de imóvel, não sendo exigidas no momento da apresentação das propostas, mas sim orientar o segundo permutante, após a assinatura do Contrato, quanto às adaptações a serem executadas. Na parte de sistema de prevenção e combate a incêndio se apresentam condições necessárias de documentações. Estas adequações deverão ser feitas a partir de imóveis que atendam preliminarmente a este projeto básico, ressaltando-se que alguns requisitos previstos entre os itens de 4.1 a 4.13 também correspondem a adequações a serem realizados nos imóveis pós selecionados.

4.1. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

4.1.1. Serão aceitas como objeto da permuta as seguintes tipologias de imóveis:

4.1.1.1. Pavimentos inteiros em edificações comerciais, desde que contíguos;

4.1.1.2. Edificações inteiras construídas para fins comerciais.

4.1.2. 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.

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

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

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

4.1.6. As áreas computadas como passíveis de ocupação por escritório não estejam localizadas em subsolos, considerados estes os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, que apresentem 60% ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno. No caso de pavimento semienterrado (pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo do pavimento térreo, que apresenta menos de sessenta por cento de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno), só computar as áreas passíveis de ocupação por escritório aquelas situadas em porções não enterradas do pavimento.

4.1.7. O imóvel ofertado deverá estar concluído, em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento, respeitando os prazos específicos de eventuais ajustes necessários.

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

4.1.9. Na tabela 03 constam os imóveis a serem buscados pelo INSS em substituição aos imóveis descritos na tabela 01:

Tabela 03: Imóveis a serem recebidos em permuta

IMÓVEL	UNIDADE	ÁREA
01	Gerência Executiva Santos/SP	Área Construída Mínima de 839,64 m ² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 992,86 m ² ;
02	Agência da Previdência Social Santos	Área Construída Mínima de 757,55 m ² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 957,90 m ²
03	Agência da Previdência Social Praia Grande	Área Construída Mínima de 424,67 m ² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 528,38 m ² ;
04	Agência da Previdência Social Ataliba Leonel	Área Construída Mínima de 1.434,43 m ² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 1.828,07 m ²
05	Agência de Previdência Social Santo Amaro	Área Construída Mínima de 896,80 m ² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 1.125,45 m ² ;
06	Agência de Previdência Social Cidade Dutra	Área Construída Mínima de 621,04 m ² , não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de 743,99 m ² ;

4.1.10. O interessado poderá apresentar Formulário de Manifestação de Interesse para os imóveis indicados na Tabela 01, ofertando **obrigatoriamente** imóveis conforme indicado na tabela 03;

4.1.11. Os imóveis de terceiros ofertados ao INSS em permuta deverão estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome do interessado que tenha se apresentado ao Chamamento Público **OU** em nome de terceiro mediante apresentação de Declaração de Compromisso de Aquisição de Imóvel, 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.

4.1.12. No caso do(s) imóvel (is) estar (em) em nome de terceiro, antes da celebração do Contrato de Promessa de Permuta, o (s) imóvel (is) deverá(ão) estar sob a propriedade do interessado com o devido registro da propriedade em Cartório;

4.1.13. Caso as áreas ofertadas para arquivo sejam em pavimento superior deverão suportar as cargas conforme previsto em normas. Caso necessário será realizada uma análise pela equipe do INSS.

4.1.14. Para todos os efeitos deste instrumento, deverão ser observados os termos do Código do Consumidor (CDC), Lei 8.078/90, em especial atenção ao inciso VIII do artigo 39, não obstante eventual omissão na citação de normas ou legislação aplicável.

4.1.15. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, carpetes, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

4.1.16. São requisitos **desejáveis**:

4.1.16.1. Edificação térrea (no caso de APS);

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

4.1.16.3. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

4.1.16.4. Em edificação com mais de um ocupante, vagas de estacionamento ofertadas em pavimento único, ou, se em mais de um pavimento, em pavimentos contíguos.

4.1.16.5. Vagas de estacionamento ofertadas de forma que haja apenas um ponto de controle para acesso às áreas privativas de estacionamento do INSS.

4.2. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO E ENTORNO

4.2.1. Os imóveis a serem buscados pelo INSS em substituição aos imóveis descritos na tabela 01 devem estar localizados:

Tabela 04: Localização dos imóveis a serem recebidos em permuta

IMÓVEL	UNIDADE	LOCALIZAÇÃO
01	Gerência Executiva Santos/SP	A GEX deve ser instalada na região dos bairros de: Aparecida, Boqueirão, Gonzaga, Ponta da Praia, Embaré - Santos/SP. Preferencialmente deve ser instalada no mesmo imóvel da nova Agência da Previdência Social em Santos/SP.
02	Agência da Previdência Social Santos	A nova APS deve ser instalada na região dos bairros de: Aparecida, Boqueirão, Gonzaga, Ponta da Praia, Embaré - Santos/SP, com proximidade a transporte público e agências bancárias.
03	Agência da Previdência Social Praia Grande	A nova APS deve estar situada preferencialmente na região dos bairros Canto do Forte, Boqueirão, Guilhermina, Aviação, Tupi, Mirim, Ocian de Praia Grande/SP, em local com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.
04	Agência da Previdência Social Ataliba Leonel	A nova APS deve estar situada preferencialmente na região dos bairros Casa Verde, Santana, Limão, Vila Guilherme, Vila Maria, Tucuruvi em São Paulo/SP, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.
05	Agência de Previdência Social Santo Amaro	A nova APS deve estar localizada na região de Santo Amaro em São Paulo/SP, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.
06	Agência de Previdência Social Cidade Dutra	A nova APS deve estar localizada na região do bairro Cidade Dutra, Socorro e Grajaú em São Paulo/SP, com fácil acesso a transporte público e agências bancárias.

4.2.2. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

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

4.2.4. Possuir ou providenciar a pavimentação das calçadas e meios-fios íntegros e em atendimento às normas de acessibilidade, inclusive com relação ao rebaixamento de meios-fios para acesso de

cadeirantes e piso tátil direcional e de alerta.

4.2.5. Possuir ou providenciar a sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas condições (área de embarque/desembarque, carga/descarga / área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para Pessoa com Deficiência - PCD).

4.2.6. São requisitos **desejáveis**:

4.2.6.1. Localização na região central do município. Para fins de classificação das propostas, quanto mais próximo, melhor.

4.2.6.2. Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.

4.2.6.3. Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos.

4.2.6.4. Possuir ou providenciar canteiros e áreas não pavimentadas em pátios internos ou no entorno da edificação com aplicação de grama, vegetação, pedrisco ou outro substrato permeável, devidamente podado e limpo no momento da entrega do imóvel.

4.3. **VALOR MÉDIO**

4.3.1. Os imóveis de propriedade do INSS ofertados em permuta foram avaliados, por profissionais habilitados e são aderentes quanto a metodologia e especificações normativas, no valor de R\$ 118.300.000,00 (cento e dezoito milhões trezentos mil reais). O valor médio esperado para os imóveis pretendidos deverá ser no mínimo 50% do valor do imóvel do INSS, ou seja R\$ 59.150.000,00 (cinquenta e nove milhões cento e cinquenta mil reais).

4.3.2. O valor de um imóvel está diretamente relacionado às características e peculiaridades do mesmo, tais como idade, estado de conservação, localização, benfeitorias, sendo assim não é possível aplicarmos um valor médio, pois o valor só poderá ser apurado através de laudo de avaliação.

4.4. **SISTEMAS CONSTRUTIVOS**

4.4.1. Serão admitidos imóveis sem restrição de sistemas construtivos, desde que se coadunem com o uso administrativo/institucional e apresentem soluções que permitam sem complexidades promover a manutenção, conservação, limpeza e segurança.

4.4.2. É **desejável** que a edificação atenda à ABNT NBR 15.575:2013, no que for aplicável.

4.5. **SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)**

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

4.5.2. Possuir ou instalar/adaptar após entrega do anteprojeto pelo INSS: infraestrutura elétrica segregada (quadros e redes elétricas distintas) da seguinte forma:

4.5.2.1. Rede dedicada e dimensionada para atender os sistemas de tecnologia da informação (sala de equipamentos/telecomunicações e computadores). Considerar, pelo menos: 4 (quatro) tomadas estabilizadas por estação de trabalho, conforme leiaute a ser disponibilizado

pelo INSS. Na sala de equipamentos/telecomunicações deverão ser disponibilizados dois circuitos independentes para nobreaks de 2KVA.

4.5.2.2. Rede comum: destinada e dimensionada a atender as cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos (equipamentos tais como copiadoras, cafeteiras, equipamento de refrigeração, de limpeza, ar-condicionado, iluminação de emergência, sistemas de detecção e alarme de incêndio, etc.), conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS. Os circuitos de tomadas instalados em áreas molhadas, como copa e sanitários deverão estar protegidos por DDR (dispositivo diferencial residual) ou DR (disjuntor diferencial residual), conforme norma NBR5410. Deverá ser previsto circuito independente para cada equipamento de ar condicionado;

4.5.3. No caso de o prédio possuir subestação de energia, deverá incorporar em suas instalações a correção automática do fator de potência. Contando com banco de capacitores dimensionado para atender a situação atual e eventuais acréscimos de carga reativa.

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

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

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

4.5.7. São requisitos **desejáveis**:

4.5.7.1. Distinção de cargas dos quadros gerais (após o barramento geral), sendo estes: Quadro geral de ar-condicionado, Quadro geral de energia estabilizada (sala de equipamentos de telecomunicações e computadores) e Quadro geral de energia normal. Com relação aos circuitos elétricos finais deverão ser obrigatoriamente distintos (iluminação, tomadas de uso geral, de uso específico, computadores/equipamentos de informática, ar condicionado, sistemas mecânicos, etc.). Previsão de circuitos independentes para cada equipamento de ar condicionado.

4.6. SISTEMAS MECÂNICOS

4.6.1. Elevadores e plataformas de elevação, **se houver**:

4.6.1.1. Sistema de elevadores de passageiros dimensionado para transportar a população estipulada e atendendo aos valores mínimos de tráfego definidos pela ABNT NBR 5665:1983 - Versão corrigida: 1987. Quando necessário mais de um elevador a operação deverá ser em conjunto (ex.: duplex).

4.6.1.2. Sua operação deverá ser com quadros de comando microprocessados, com inversores de frequência do tipo VVVF e deverá possuir pisos de cabinas com elevada resistência ao desgaste. Eles deverão atender a norma ABNT NBR 16858:2020, partes 1 e 2 ou a ABNT NBR 15597:2010 ou a ABNT NBR NM 267:2002. Um ou mais elevador deverá atender a norma ABNT NBR NM 313:2007.

4.6.1.3. Elevadores de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 12892:2009 e as plataformas de elevação verticais e inclinadas deverão atender a norma ABNT NBR ISO 9386-1:2013 e ABNT NBR ISO 9386-2:2013 respectivamente.

4.6.2 As especificações detalhadas dos elevadores, características operacionais, requisitos construtivos e de instalação constam do Anexo - Caderno de Especificações Técnicas (11469170).

4.6.3. Sistemas de climatização, exaustão e renovação forçada de ar:

4.6.3.1. A edificação deverá ser provida de sistema de climatização capaz de garantir temperatura efetiva de 23°C durante todas as estações do ano e umidade relativa do ar na faixa entre 40% a 65%;

4.6.3.2. A edificação deverá fornecer, nas áreas de uso geral, renovação de ar de 27 m³/h.pessoa e velocidade do ar não superior a 0,25 m/s medidos a 1,5 m do piso, conforme Resolução ANVISA N° 9, de 2003;

4.6.3.5. Para se atender ao requisito acima, preferencialmente deverá ser utilizado sistema de renovação forçada do ar, com classe de filtragem mínima G4, conforme ABNT NBR 16401-3:2008;

4.6.3.6. No dimensionamento e projeto do sistema de climatização deverão ser seguidas as normas ABNT NBR 16401-1:2008, ABNT NBR 16401-2:2008 e ABNT NBR 16401-3:2008;

4.6.2.7. Os sanitários e copas deverão dispor de exaustão mecânica com vazão mínima de 35 L/s.bacia (trinta e cinco litros por segundo por bacia) e 1,5 L/s.m² (um litro e meio por segundo por metro quadrado), respectivamente, quando ausente infiltração e exfiltração suficientes com o ambiente externo. Os critérios da norma técnica brasileira poderão ser atualizados pela metodologia da ANSI/ASHRAE 62.1 mais recente.

4.6.4. As especificações detalhadas de equipamentos de ar condicionado, exaustão e renovação forçada de ar, características operacionais, requisitos de projeto, construtivos e de instalação constam do Anexo - Caderno de Especificações Técnicas (11469170).

4.7. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Seguem especificações como adequações a serem realizadas nos imóveis após serem selecionados, que se complementam ao previsto no Anexo - Caderno de Especificações Técnicas (11469170).

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

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

4.8. ARQUITETURA

4.8.1. Critérios gerais

4.8.1.1. Serão admitidos imóveis sem restrição de concepção estrutural e partido arquitetônico, desde que se coadunem com o uso administrativo/institucional, e apresentem soluções arquitetônicas de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança. Ademais, a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, lumínico, térmico e acústico da edificação deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas.

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

4.8.1.3. As estruturas de telhado, metálicas e de concreto armado deverão ser compatíveis com os carregamentos a serem aplicados e conforme normas técnicas, principalmente aquelas destinadas a trânsito de pessoas, veículos e de arquivos.

4.8.1.4. São requisitos **desejáveis**:

a) Possuir ou providenciar após a entrega do leiaute pelo INSS: áreas destinadas à ocupação de escritórios que admitam a implantação de leiaute do tipo planta livre.

4.8.2. Revestimentos de áreas externas:

4.8.2.1. O revestimento externo deverá estar em ótimas condições de conservação. Eventuais patologias, como desprendimentos de placas e revestimentos, infiltrações, eflorescências, etc., deverão ser totalmente sanadas.

4.8.2.2. Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas.

4.8.3. Revestimentos de ambientes de trabalho:

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

4.8.3.2. Caso o imóvel possua piso elevado, os revestimentos sobre o piso elevado deverão ter resistência compatível com o uso comercial e serem facilmente removíveis para acesso às instalações. Em caso de granito, porcelanato, formipiso, ou outro revestimento rígido, as placas devem coincidir com a modulação do piso elevado.

4.8.3.3. Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas

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

4.8.3.5. O forro deverá ser de placas removíveis, não sendo aceito forros monolíticos, pois inviabiliza a manutenção, as possíveis alterações e adequações com instalações aparentes. Salvo em ambientes que não necessitem de instalações aparentes.

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

- a) Atenda a legislação pertinente, principalmente com relação às normas de segurança;
- b) Permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados, bem como o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução.
- c) Ter Coeficiente de Isolamento Acústico (CAC) maior ou igual a 35 (trinta e cinco) e Coeficiente de Redução de Ruído (NRC) maior ou igual a 0.50 (zero vírgula cinquenta).
- d) Ser de fácil limpeza e manutenção.

4.8.3.7. Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 35 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute. Os painéis serão individuais, autoportantes, com miolo tipo colméia, requadro em madeira maciça ou MDF, contraplacado com chapas de fibra de madeira prensada de espessura mínima 3 mm, constituídos por núcleo de madeira aglomerada e revestidas de laminado melamínico na cor cinza caucaia. Os perfis metálicos, produzidos em chapas pré-tratadas e pintados pelo processo eletrostático com acabamento acetinado na cor cinza claro, serão em estrutura tipo guias de teto, montantes com tampa, travessas, batentes dotados de amortecedores acústicos, em aço galvanizado, pintado em epóxi poliéster por eletrodeposição com camada mínima de 60 micra, com acabamento acetinado na cor cinza caucaia. Os rodapés serão duplos e terão altura mínima de

50 mm para permitir a passagem interna de fiação elétrica, lógica e telefônica. Deverão ser fixados por encaixe, sem parafusos. No encontro das divisórias com as esquadrias de fachada, não deverão restar vãos entre os ambientes, devendo estes ser preenchidos com divisórias para garantir o isolamento visual e acústico.

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

4.8.3.9. São requisitos **desejáveis**:

a) Revestimento de fácil limpeza: Ex: Granito; Porcelanato; Piso Vinílico; Formipiso.

b) Em caso de vidro no revestimento externo da edificação, que seja do tipo "segurança laminado" e atenda a NBR 14.697:2001.

4.8.4. Áreas molhadas

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

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

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

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

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

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

c) Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário;

d) Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira, 1(um) microondas;

4.8.4.5. São requisitos **desejáveis**:

a) Possuir ou instalar ao menos 1 vestiário, com:

b) No mínimo 1 box com chuveiro aquecido;

c) Bancada com no mínimo 1 lavatório em cada vestiário;

d) Divisórias sanitárias em granito ou outro material resistente à umidade, se for o caso;

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

f) Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário.

4.9. **ACESSIBILIDADE**

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

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

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

4.9.4. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) feminino para público na área destinada ao público, conforme NBR 9050:2020;

4.9.5. Possuir ou instalar pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.

4.9.6. Possuir ou adequar desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013.

4.9.7. Possuir ou instalar sinalização visual e tátil para orientação de pessoas portadoras de deficiência auditiva e visual, em conformidade com ABNT NBR 16537:2016.

4.9.8. São requisitos **desejáveis**:

4.9.8.1. Possuir ou instalar vestiários localizados no térreo ou no pavimento imediatamente inferior e conter vestiários acessíveis excedentes, cujas peças acessíveis - chuveiros, bacias sanitárias, lavatórios e bancos - estejam integrados aos demais.

4.9.8.2. Possuir ou instalar estacionamento interno com reserva de, pelo menos, dois por cento do total de vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho e traçado conforme NBR 16537:2016.

4.9.8.3. Caso seja necessário, possuir ou instalar pelo menos um elevador com cabine que permita acesso e movimentação cômoda de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida e, junto às botoeiras externas do elevador, estar sinalizado em braile em qual andar da edificação a pessoa se encontra, de acordo com ABNT NBR 16537:2016, ABNT NBR NM 313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013. (para o caso de prédios com mais de um pavimento).

4.10. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

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

Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes na data de publicação do edital de chamamento público relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes, independente da data de aprovação do projeto e emissão da Carta de Habite-se.

4.10.2. Possuir ou instalar, nos sanitários acessíveis, torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

4.10.3. O reservatório de água deverá atender o número de servidores lotados no INSS, bem como a população atendida pela agência e não será aceito amianto.

4.10.4. Desejável que os vasos sanitários para público deverão ter válvula de descarga ou sem caixas acopladas sobre o vaso, para inibir furtos.

4.10.5. Quando se tratar de imóvel destinado a instalação de Agência da Previdência Social - APS, deverá possuir ou instalar lavatório(s) na(s) sala(s) que será(ão) destinada(s) a perícia médica, conforme leiaute a ser fornecido pela equipe técnica do INSS.

4.10.6. São requisitos **desejáveis**:

4.10.6.1. Existência ou implantação de sistemas de reuso de água e/ou de aproveitamento de água pluvial. Os sistemas devem primar pelo princípio da sustentabilidade, contemplar

soluções economicamente viáveis, ambientalmente corretas e socialmente adequadas;

4.10.6.2. Possuir vasos sanitários sem caixas acopladas, ou válvulas de descarga, do tipo duplo fluxo para 3 e 6 litros.

4.11. SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

Seguem especificações como adequações a serem realizadas nos imóveis após serem selecionados, que se complementam ao previsto no Anexo - Caderno de Especificações Técnicas ([11469170](#)).

4.11.2. Descrições gerais

4.11.3. Nos pontos de rede estruturada serão instaladas tomadas fêmeas (RJ-45) categoria 6 com seus espelhos de proteção. Será fornecida e executada pelo Permutante, toda a instalação da rede de lógica incluindo a infraestrutura de encaminhamento (eletrocalhas, perfilados e eletrodutos), o cabeamento completo das estações de trabalho até ao patch panel localizado dentro do Rack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

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

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

4.11.6. O cabeamento e componentes de rede deverão ser certificados: UL Listed e/ou ETL Listed, e atender Normas: ANSI/TIA-568.2-D, Poe++

4.11.7. Garantia de performance de no mínimo **10 anos**. A garantia de performance será entregue pelo instalador e se estabelecerá entre o cliente e o fabricante dos componentes/cabeamento;

4.11.8. Entrega do As-built com a lista de equipamentos e materiais, layouts e encaminhamento;

4.11.8. Sistema de monitor de chamada nas esperas de perícia e atendimento;

4.11.9. Sistema de botões de pânico nos consultórios das perícias;

4.12. SISTEMA DE SEGURANÇA

4.12.1. Prover e adequar o prédio, caso não haja, o prédio de portas de metal com fechaduras seguras, que dificultem arrombamento e violações

4.12.2. Prover as janelas com grades para impedir invasões

4.12.3. Prover de elementos perfurantes na periferia vulnerável do prédio com concertinas ou cercas elétricas (no caso de Santos e Praia Grande, devem ser usados materiais mais resistentes a maresia)

4.12.4. Prover as portas de garagem de acionamento motorizado com controle remoto (2 controles por portão)

4.12.5. São requisitos **desejáveis**:

4.12.5.1. Prover as janelas com vidros encaixilhados, com vidros laminados de mínimo de 6 mm

4.12.5.2. Sistema de controle de acesso para visitantes e servidores, se necessário;

4.13. **SINALIZAÇÃO VISUAL**

4.13.1. São requisitos **desejáveis**:

4.13.1.1. Executar a sinalização visual externa e interna conforme projeto a ser desenvolvido pela equipe técnica do INSS.

5. **LAUDOS E PROJETOS - EXISTENTES E DE ADEQUAÇÃO**

A proponente deverá fornecer os documentos abaixo listados, imprescindíveis à caracterização da edificação e também necessários à avaliação para o uso, operação e manutenção. A lista apresentada não é exaustiva, podendo ser requeridos outros documentos não explicitados neste Projeto Básico. É **desejável** que os projetos sejam entregues em mídia digital, sendo que os aprovados nos órgãos competentes sejam os originais.

5.1. **DOCUMENTAÇÃO ADMINISTRATIVA**

5.1.1. Formulário de manifestação de interesse (Anexo III);

5.1.2. Título de propriedade (Escritura Pública, Contrato de Compra e Venda, Termo de Adjudicação, Escritura Pública de Dação em Pagamento);

5.1.3. Certidão de matrícula atualizada do Registro Geral de Imóveis - RGI, com as averbações de modificações no imóvel, quando houver, com negativas de ônus, ações e alienações;

5.1.4. Certidão negativa de débitos com a Fazenda Municipal;

5.1.5. Quitação com o condomínio, quando for o caso;

5.1.6. Habite-se;

5.1.7. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, facultativamente na apresentação da proposta e obrigatoriamente previamente à celebração de Escritura Pública;

5.1.8. IPTU;

5.1.9. Laudos de avaliação do(s) imóvel(is) a ser(em) recebido(os) em permuta, elaborados por profissional devidamente habilitado ou empresa contratada;

5.2. **DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA**

5.2.1. Relatórios de vistoria do(s) imóvel(is) a ser(em) permutado(s);

5.2.2. Projeto Legal Aprovado;

5.2.3. Projeto Estrutural, se necessário.

5.3. **DOCUMENTAÇÃO DE USO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO**

5.3.1. São requisitos **desejáveis**:

- 5.3.1.1. Manual de Uso, operação e Manutenção (Manual do Proprietário/Síndico);
- 5.3.1.2. Contas de consumo de energia, água, esgoto e gás;
- 5.3.1.3. Laudos de Inspeção Predial anteriores.

6. PROJETOS DE ADEQUAÇÃO

6.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1.1. Após a apresentação do Formulário de Manifestação de Interesse, a área técnica do INSS será responsável pela elaboração de proposta de leiaute das áreas de trabalho e áreas técnicas do imóvel ofertado, verificando se o imóvel atende às necessidades da autarquia. Se o imóvel for considerado apto, o projeto de leiaute definirá as intervenções que serão necessárias no imóvel ofertado. O interessado deverá manifestar concordância às adequações propostas e interesse no prosseguimento no processo de permuta.

6.1.2. O SEGUNDO PERMUTANTE deverá elaborar os projetos de adaptação do imóvel, a partir das especificações elencadas no Caderno de Especificações Técnicas.

6.1.3. Todas as alterações de projetos pertinentes às adequações necessárias na parte estrutural/hidrossanitária que impliquem em aprovação/licença dos órgãos competentes ficarão a cargo do SEGUNDO PERMUTANTE.

6.2. DEFINIÇÕES GERAIS PARA O PROJETO DE ADEQUAÇÃO

6.2.1. Todos os projetos e documentos deverão ser elaborados de acordo com as boas práticas de desenho técnico e redação, bem como as normas de representação gráfica.

6.2.2. A denominação “SEGUNDO PERMUTANTE” refere-se ao responsável pelo imóvel ofertado e aceito para atender às necessidades do INSS.

6.2.3. Pertencerão ao INSS, sem qualquer ônus adicional, todos os Direitos Autorais Patrimoniais referentes aos projetos de todas as especialidades (e demais serviços realizados no âmbito do Contrato), incluindo os direitos de divulgação em qualquer tipo de mídia, existente ou que venha a existir, garantindo-se, na divulgação, o crédito aos Profissionais Responsáveis pelos mesmos, conforme estabelecido no Termo de Contrato.

6.2.4. Fica sob a responsabilidade do SEGUNDO PERMUTANTE, a identificação dos autores e coautores dos planos e projetos originais a serem alterados, realizando as devidas consultas a esses profissionais em atendimento a Lei nº 9.610 de 19 de fevereiro de 1998 e a Resolução nº 67 de 5 de dezembro de 2013 do CAU/BR, bem como o registro nos planos e projetos alterados dos autores e coautores dos projetos originais, caso esses queiram manter seus nomes associados aos dos autores e coautores dos projetos.

6.2.5. O SEGUNDO PERMUTANTE deverá providenciar aprovação formal da documentação técnica de acordo com as Leis e Regulamentos pertinentes junto às organizações competentes, incluindo os órgãos governamentais, nas esferas federal, estadual e municipal (Corpo de Bombeiros, Concessionárias de serviços públicos para suprimento de água e esgoto, eletricidade, telecomunicações, órgãos ambientais, entre outros), para obtenção das licenças e franquias necessárias à execução dos serviços técnicos.

6.2.6. O SEGUNDO PERMUTANTE deverá providenciar, se for o caso, a alteração do Habite-se para atender ao tipo de ocupação do imóvel pelo INSS.

6.2.7. O SEGUNDO PERMUTANTE deverá arcar com o pagamento dos emolumentos legais para obtenção das referidas licenças e aprovações, bem como de possíveis multas que sejam impostas

pelas Autoridades em razão do descumprimento de Leis e Regulamentos referentes aos serviços contratados.

6.3. **MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO**

6.3.1. É obrigatório apresentar o Manual de Uso, Operação e Manutenção do Prédio, abordados para cada sistema e/ou equipamento todas as rotinas de uso e operação e manutenção necessárias, bem como as garantias previstas.

6.3.2. Para os detalhes e orientações pertinentes e complementares, consultar o MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES - Orientações para Construtoras e Incorporadoras, disponível no endereço eletrônico: <http://www.sinduscon-mg.org.br>

6.4. **DO ACOMPANHAMENTO DAS ADAPTAÇÕES**

6.4.1. Após a assinatura do contrato, será designada uma Comissão Técnica do INSS para o acompanhamento e interlocução com a Contratada acerca das questões técnicas, entre estas, o desenvolvimento e execução dos projetos de adequação.

6.4.2. A Comissão Técnica do INSS terá as seguintes atribuições:

6.4.2.1. Emitir os Relatórios Técnicos referentes aos documentos entregues pelo SEGUNDO PERMUTANTE.

6.4.2.2. Representar o INSS junto ao SEGUNDO PERMUTANTE no trato dos assuntos pertinentes à execução dos serviços técnicos profissionais especializados de engenharia.

6.4.2.3. Acompanhar a execução de todos os serviços técnicos profissionais especializados, de forma a assegurar que cumpra o que estabelece o contrato, e os demais documentos integrantes deste.

6.4.2.4. Dirimir as dúvidas do SEGUNDO PERMUTANTE que porventura surjam durante a execução dos serviços, com relação a qualquer aspecto ligado ao objeto do contrato.

6.4.3. Para fins de interlocução técnica com o INSS, a contratada deverá designar um preposto técnico, preferencialmente com formação em Engenharia Civil.

7. **DA NEGOCIAÇÃO E DA TORNA**

7.1. Os valores dos imóveis a permutar deverão guardar proximidade, sendo que, na hipótese dos imóveis de interesse do INSS serem mais valiosos que os seus disponibilizados à permuta, a contratação fica condicionada a que o interessado renuncie irrevogavelmente a qualquer complementação financeira.

7.2. Na ocorrência da hipótese prevista no item anterior, não será devido ao particular quaisquer indenizações ou ressarcimentos, devendo o proprietário do imóvel objeto da permuta abdicar em caráter irrevogável e irretratável de quaisquer valores que porventura possa julgar-lhe como devidos.

7.3. Sendo o valor dos imóveis de terceiro a permutar inferior ao da avaliação dos imóveis disponibilizados para permuta, deverá o particular, previamente à assinatura da escritura, complementar a diferença, mediante recolhimento de Guia de Recolhimento da União - GRU, em favor do Fundo do Regime Geral da Previdência Social - FRGPS, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pelo INSS.

7.4. É expressamente vedado ao INSS efetuar qualquer complementação financeira.

8.1. A partir do término do prazo de recebimento das propostas, em qualquer uma das modalidades adotadas, o INSS deverá analisar os imóveis ofertados, de modo a poder realizar vistorias e análises técnicas das informações prestadas, bem como conferir as condições e requisitos estipulados no Edital de Chamamento Público.

8.2. Encerradas as vistorias e análises, as áreas técnicas do INSS irão elaborar manifestação fundamentada acerca de qual(is) imóvel(is) atende(m) aos requisitos e exigências do Edital de Chamamento Público.

8.3. O Superintendente Regional decidirá, baseado na manifestação técnica do art. 24 da IN 119, qual(is) imóvel(is) atende(m) aos requisitos/exigências do Edital de Chamamento Público.

8.4. Caso haja imóveis aptos, o INSS deverá elaborar documentação contendo detalhadamente as adequações a serem realizadas pelo segundo permutante, o qual deverá manifestar concordância às adequações propostas e interesse no prosseguimento no processo de permuta;

8.5. Em caso de concordância no prosseguimento no processo de permuta, o INSS deverá providenciar o Laudo de Avaliação dos imóveis ofertados considerando as benfeitorias e adequações definidas em projeto;

8.6. Após concordância do SEGUNDO PERMUTANTE com os valores apresentados no Laudo de Avaliação, poderá ser procedida a assinatura do Contrato de Promessa de Permuta;

8.7. O início das adequações em cada um dos imóveis, a serem realizadas às expensas do SEGUNDO PERMUTANTE, de modo que as adaptações dos imóveis se iniciem logo após a pactuação do Contrato de Promessa de Permuta.

8.8. Para todos os imóveis, o SEGUNDO PERMUTANTE terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, prorrogáveis por até 60 (sessenta) dias, desde que justificado, para concluir as adequações, sob pena de rescisão contratual.

8.9. (excluído)

8.10. É obrigação do SEGUNDO PERMUTANTE:

8.10.1. Dar pronto seguimento às providências para a execução das adequações;

8.10.2. Providenciar o imediato protocolo nos órgãos públicos dos projetos que necessitam de aprovação prévia (Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio);

8.10.3. Dar ciência imediata de qualquer imprevisto ou embaraço que possa comprometer os prazos de execução estipulados neste Projeto Básico;

8.10.4. Comunicar o INSS da conclusão dos serviços de adequação.

8.11. Após o recebimento da comunicação de disponibilização para entrega de todos os imóveis permutados pelo SEGUNDO PERMUTANTE, o INSS terá até 15 (quinze) dias úteis para realizar o recebimento provisório e, após o recebimento provisório, o prazo de até 10 (dez) dias úteis para proceder o recebimento definitivo.

8.11.1. Caso se verifiquem inadequações, o INSS, a seu critério, poderá oportunizar a correção ou solução das questões verificadas com prazo de resolução pelo SEGUNDO PERMUTANTE de até 30 (trinta) dias prorrogáveis, desde que justificados, por igual período.

8.11.2. Excepcionalmente, quando as eventuais pendências elencadas para o recebimento dependerem de providências de órgãos públicos, o prazo estabelecido em 8.11.1 poderá ser prorrogado, a critério da Autoridade Competente do INSS.

8.12. A partir do recebimento definitivo, o INSS e o SEGUNDO PERMUTANTE assinarão a escritura definitiva de permuta e, na sequência, será realizado, às expensas do SEGUNDO PERMUTANTE, o

registro do título no Registro de Imóveis, momento a partir do qual estará formalmente transferida a propriedade.

8.12.1. Após o recebimento definitivo, e como condição para que a escritura definitiva possa ser outorgada, deverá ser recolhido o valor da torna pelo SEGUNDO PERMUTANTE.

8.12.2. Em hipótese alguma será outorgada escritura definitiva caso não sejam concluídas as adequações e, quando couber, seja recolhido integralmente o valor da torna.

8.13. Quando os imóveis oferecidos em permuta pelo INSS forem previamente de caráter operacional e ainda estiverem ocupados, após assinatura da escritura definitiva de permuta, o INSS deverá dispor, sem qualquer ônus, de até 60 (sessenta) dias para a desocupação e mudança para o novo endereço, prorrogáveis por até igual período, desde que justificado.

8.13.1. A transmissão da posse dos imóveis ao SEGUNDO PERMUTANTE ocorrerá após o prazo de desocupação acima estipulado, desde que a escritura já esteja devidamente registrada no registro de imóveis.

8.13.2. Ainda que o INSS desocupe o imóvel em prazo inferior ao estipulado no item 8.11 é terminantemente proibida a transferência da posse do imóvel em data anterior à comprovação do Registro da Escritura definitiva de permuta junto à matrícula do imóvel perante o Registro Geral de Imóveis competente.

8.14. Eventualmente, caso um ou mais imóveis do grupo do SEGUNDO PERMUTANTE ao final se apresentar em não conformidade com as exigências, ou seja, sem condições de se ter o recebimento definitivo, este não será aceito e tornará os demais imóveis que estejam com suas adequações em conformidade com as exigências igualmente não aceitos.

8.15. A inobservância de prazos e exigências previstas nesse projeto básico sujeitará o SEGUNDO PERMUTANTE as penalidades de advertência, multa e rescisão contratual, mediante processo administrativo instaurado pelo INSS.

ANEXOS:

1 - Anexo - Caderno de Especificações Técnicas ([11469170](#)).

AQUILES TAKIGUTI

Analista do Seguro Social – Eng. Civil
Matr. 1695566 / CREA/SP: 0601456946

ALEX CARDOSO PINTO

Analista do Seguro Social – Eng. De Telecomunicações
Matr. 2181032 / CREA/SP: 55060876013

DIEGO OLIVEIRA DE FREITAS

Analista do Seguro Social – Eng. Eletricista
Matr. 2136978/ CREA/SP: 5069341000

PAULA CARINA EPHIGÊNIO

Analista do Seguro Social – Eng^a. De Segurança do Trabalho
Matr. 2264855 / CREA/SP: 5062982339

LUÍS FELIPE MOREIRA DA SILVA CASSALES

Analista do Seguro Social – Eng. Mecânico
Matr. 2261878 / CREA/SP: 5069196860



Documento assinado eletronicamente por **AQUILES TAKIGUTI, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 30/10/2023, às 12:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **LUIS FELIPE MOREIRA DA SILVA CASSALES, Analista do Seguro Social - Engenheiro Mecânico**, em 30/10/2023, às 12:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **ALEX CARDOSO PINTO, Analista do Seguro Social - Engenheiro de Telecomunicações**, em 30/10/2023, às 12:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **DIEGO OLIVEIRA DE FREITAS, Analista do Seguro Social - Engenheiro Eletricista**, em 30/10/2023, às 12:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **PAULA CARINA EPHIGENIO, Analista do Seguro Social - Engenheiro de Segurança do Trabalho**, em 30/10/2023, às 12:52, 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 **13801288** e o código CRC **6291CFF2**.
