



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
RUA SÃO PAULO, 1883 D, - Bairro SALESIANOS, Juazeiro do Norte/CE, CEP 63050262  
Telefone: (88) 3512-5405 e Fax: @fax\_unidade@ - <http://www.inss.gov.br>

## **PROJETO BÁSICO**

Processo nº 35014.200134/2021-97

## **LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

### **1. DA APRESENTAÇÃO**

1.1. O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, através de sua Superintendência Regional Nordeste em Recife, torna público que necessita locar, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, prorrogável a critério da Administração, um imóvel/espaço físico com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço), de no mínimo 166,96 m<sup>2</sup> e no máximo 185 m<sup>2</sup>, localizado no município de Assaré-CE, para a reinstalação da Agência de Previdência Social de Assaré-CE.

### **2. DO OBJETIVO**

2.1. Orientar os interessados a apresentarem propostas para locação de imóvel, fixando as configurações mínimas das instalações e condições para contratação do imóvel a ser obtido.

### **3. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER OFERTADO**

#### **3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS.**

3.1.1. Para dimensionamento da área foram utilizados os critérios da PORTARIA Nº 19.385/2020, Publicada em 18/08/2020 no DOU.

3.1.2. Área construída mínima sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço: 166,96 m<sup>2</sup>.

3.1.3. Área construída máxima sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço: 185,00 m<sup>2</sup>.

3.1.5. Preferencialmente em localização central na cidade, próximo a transporte público, bancos e lotéricas, facilitando o acesso da população a esses serviços.

3.1.6. Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio.

#### **3.2. ACESSIBILIDADE**

Todas as instalações devem atender às condições de acessibilidade em conformidade com o Decreto 5.296/2004 e Norma NBR 9050/2020.

### **3.3. INSTALAÇÕES CIVIS**

3.3.1. Os ambientes internos devem possuir forro ou laje pintada com acabamento em cor clara.

3.3.2. Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas.

3.3.3. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.

3.3.4. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.

3.3.5. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

### **3.4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

3.4.1. As instalações elétricas devem estar em conformidade com ABNT NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão e demais normas condizentes.

3.4.3. Todas as salas, ambientes e compartimentos devem dispor de iluminação eficiente que atendam às necessidades do local conforme preconiza a ABNT NBR/ISO 8995 – Iluminação de Ambientes de Trabalho, ABNT NBR 5413 - Iluminância de Interiores, ABNT NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão e demais normas condizentes.

3.4.6. Cada ambiente deve possuir acionamento independente de iluminação através de interruptor.

### **3.5. CIRCUITOS DE REDE E TELEFONIA**

3.5.1. Todo o cabeamento estruturado deverá suportar os tráfegos de dados e voz, obedecendo aos padrões estabelecidos pelas normas NBR 14565:2013 e NBR 16415:2015 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas seguintes normas da Associação Industrial de Telecomunicações (TIA) e Associação de Indústrias Eletrônicas (EIA): TIA/EIA 568-B, TIA/EIA 569 e TIA/EIA 606.

3.5.2. As instalações lógicas deverão ser realizadas seguindo os padrões definidos pelas normas acima citadas, utilizando-se dos materiais de instalação especificados e acessórios como curvas, suportes, terminações e outros, que sejam adequados, não sendo aceitos componentes improvisados.

3.5.4. Os cabos deverão ser protegidos fisicamente em toda sua extensão, utilizando-se de um ou mais materiais de instalação, não devendo em nenhuma circunstância serem instalados expostos. Todos os materiais de instalação deverão ser firmemente fixados às estruturas de suporte, formando conjuntos mecânicos rígidos e livres de deslocamento pela simples operação. Todas as curvas a serem utilizadas, não deverão em hipótese alguma ter ângulo inferior a 90°.

3.5.5. Para evitar interferências eletromagnéticas, as tubulações de telecomunicações devem cruzar perpendicularmente as lâmpadas e cabos elétricos e devem prever afastamento mínimo de:

1,20 metros de grandes motores elétricos ou transformadores;

30 cm de condutores e cabos utilizados em distribuição elétrica;

12 cm de lâmpadas fluorescentes.

3.5.6. Para contemplar o prédio será utilizado cabeamento do tipo não blindado (UTP), com 04 pares para atender a rede local padrões: Ethernet padrão 100BASE-TX e 1000BASE-T, categoria 5E. O comprimento físico do cabo horizontal não pode exceder 90 m.

3.5.12. Os equipamentos de informática e telefonia (computadores, racks, switches, roteadores, centrais, patch painel e outros) ficam a cargo do INSS.

### **3.9. PROJETO LEGAL E ATESTADO DE REGULARIDADE**

3.9.1. A edificação deverá atender as Legislações Técnicas estabelecidas cujo cumprimento é obrigatório no estado do Ceará no tocante a Segurança Contra Incêndio e Pânico.

### **4. DO PRAZO PRETENDIDO DE ENTREGA**

4.1. As adequações essenciais e funcionais no prédio a ser oferecido devem ser atendidas, até no máximo 30 (trinta) dias prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias a partir da assinatura do contrato ou da entrega do layout pelo INSS, conforme estiver definido em cada requisito, exceto em casos específicos, em que os prazos estarão explicitamente definidos de maneira diversa.

### **5. DAS PROPOSTAS**

5.1. As propostas deverão ser entregues na Gerência Executiva Juazeiro do Norte, na Rua São Paulo, nº 1883-D, bairro Santa Tereza, Juazeiro do Norte/CE, até às 17:00 horas da data fixada no Aviso de Procura.

5.2. As propostas deverão conter, além do prazo de validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, os seguintes dados: descrição minuciosa do imóvel/espço físico, localização, área física, instalações existentes, valor locativo mensal em moeda corrente, assim como se fazer acompanhar do croqui ou planta baixa do imóvel/espço físico, cópia da documentação dominial, ou seja, escritura e certificado atualizado do RGI livre de quaisquer ônus, além de informações sobre a existência de equipamentos de prevenção contra incêndio compatível com a área do imóvel/espço físico e de acordo com a ABNT.

5.3. As propostas deverão ser entregues, conforme período definido dentro do aviso de procura.

5.4. Não serão aceitas propostas fora do prazo.

5.5. O INSS poderá até a assinatura do contrato solicitar documentos e detalhes referentes ao imóvel ou a atualização de documentos já apresentados.

### **6. DOS DOCUMENTOS**

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

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

### **7. DA CONTRATAÇÃO**

7.1. A locação reger-se-á pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores 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.

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

7.3. A celebração do contrato se dá em data anterior à disponibilização do imóvel pelo LOCADOR, que antes da efetiva entrega, deverá promover, às suas custas, as devidas adequações conforme as especificações contidas neste Projeto Básico.

7.4. Fica a cargo do Locador a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, para adequação à nova configuração do imóvel. Todas as despesas serão custeadas pelo Locador, a quem incumbirá o cumprimento de quaisquer exigências porventura apresentadas pelos referidos órgãos.

7.5. A entrega das chaves ao INSS ocorrerá após Termo de Vistoria a ser lavrado pelo SENGPAI, pelo qual dar-se-á a aprovação, ou não, das adequações realizadas. Somente a partir de então os efeitos financeiros do contrato terão início, inclusive reajustes.

7.6. O Termo de Vistoria, a que se refere o parágrafo anterior, fará parte integrante e inseparável deste Contrato.

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

## **8. DO REAJUSTE**

8.1. O aluguel avençado será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

## **9. DA ESCOLHA DA PROPOSTA VENCEDORA**

9.1. Como critério de julgamento, será considerada vencedora a proposta que atenda a todas as exigências deste Projeto Básico e apresentar o menor valor, total em reais, observando-se a vantajosidade para a Administração.

9.2. Para escolha da proposta vencedora serão considerados os custos indiretos decorrentes de taxas condominiais, impostos e outros emolumentos que possam incidir sobre o imóvel durante a vigência da locação.

9.3. Serão aceitas propostas com área superior a área indica no item 3.1.3, porém a avaliação do valor locatício se limitará a área máxima indicada.

9.4. O INSS reserva-se o direito de optar pelo imóvel/espço físico que melhor atender às suas necessidades.

## **10. DISPOSIÇÕES FINAIS**

10.1. As dúvidas e os atendimentos presenciais para esclarecimentos do procedimento de locação, em decorrência da Pandemia COVID 19, deverão ser solicitados por escrito através do e-mail [gexjzn@inss.gov.br](mailto:gexjzn@inss.gov.br).

*O presente documento segue assinado pelo servidor Elaborador, pela autoridade Requisitante e pela autoridade responsável pela Aprovação da conveniência e oportunidade, com fulcro no art. 6º, inciso IX, da Lei nº 8.666/1993 e art. 15 da IN nº 02/2008-SLTI/MPOG, cujos fundamentos passam a integrar a presente decisão por força do art. 50, § 1º, da Lei nº 9.784/1999.*



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO FABIO DE SOUSA FEITOSA, Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil**, em 13/04/2022, às 17:21, 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 **ISAAC MENEZES PEREIRA, Técnico do Seguro Social**, em 14/04/2022, às 07:52, 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 **NICEAS AUGUSTO GUSMAO ROCHA, Analista do Seguro Social**, em 18/04/2022, às 09:30, 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](https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **7109975** e o código CRC **D42D2D29**.