



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
AV. DANTAS BARRETO, 300,, - Bairro SANTO ANTONIO, Recife/PE, CEP 50010360  
Telefone: (81) 3224-9522 e Fax: @fax\_unidade@ - <http://www.inss.gov.br>

Processo nº 35014.241787/2022-15

## **PROJETO BÁSICO**

### **ESPECIFICAÇÕES EXIGIDAS PARA IMÓVEIS DE TERCEIROS OFERTADOS À PERMUTA**

#### **1. GENERALIDADES**

##### **1.1. OBJETO**

O presente Projeto Básico tem por objeto a PERMUTA de imóvel de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social localizado no município de Paulo Afonso/BA por imóvel de propriedade de terceiros localizado no mesmo município. O imóvel pretendido abrigará a sede da Agência da Previdência Social do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) no município em questão.

##### **1.2. OBJETIVO**

Orientar a alienação através 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**

O edifício de propriedade do INSS onde funcionava a Agência da Previdência Social em Paulo Afonso na Bahia, pertencente a Gerência Executiva de Juazeiro, foi desocupado devido à patologias estruturais provocadas pela elevada oxidação das ferragens do concreto armado, levando ao descolamento de partes do recobrimento das peças estruturais, motivo pelo qual foi necessária a desocupação do imóvel, culminando com a locação de um prédio para reinstalação da unidade.

Hoje a Agência funciona em um imóvel locado de 635 m<sup>2</sup> de área, gerando uma despesa no valor mensal de R\$ 19.265,00 (dezenove mil duzentos e sessenta e cinco reais).

Ressalte-se ainda que o imóvel objeto da pretendida permuta possui uma boa planta arquitetônica (espaçosa e adaptável) e possui uma boa localização. Ao todo, o edifício possui 3.528 m<sup>2</sup> de área construída. Destacamos que a área da APS locada representa apenas 18% da área do imóvel de propriedade do INSS.

Para adequação do prédio seriam necessárias intervenções em toda edificação e não somente na área que seria utilizada pela agência, o que impactaria num alto custo de reforma em áreas que não viriam a ter utilização pela autarquia. Cabe ressaltar que o alto percentual de área ociosa demandaria gastos desnecessários com manutenção, limpeza, vigilância, água e energia. O imóvel a ser recebido terá área substancialmente menor, além de que possuirá melhores condições, o que certamente acarretará uma redução de despesa de custeio e manutenção bastante significativa para a unidade.

Em 2015, foi elaborado um orçamento para a recuperação estrutural que, na época, foi estimado em aproximadamente R\$ 3,8 milhões de reais, em valores SINAPI 2015, contudo tal orçamento limitou-se à recuperação estrutural, não contemplando as demais reformas necessárias ao restabelecimento das condições de uso do imóvel.

Sendo assim, uma reforma para adequar a edificação às atuais necessidades do INSS não é vantajosa para administração, face ao elevado valor envolvido, além das restrições orçamentárias vigentes. Da mesma forma, não há orçamento para novas construções.

Diante do exposto e por falta de outras opções viáveis que enseje a permanência do imóvel sob domínio do INSS, decidiu-se pela opção de permuta do imóvel em comento por edificação contendo as configurações necessárias à operacionalização adequada da APS Paulo Afonso.

Em recente decisão, 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](#) e suas alterações, conforme Instrução Normativa nº 139, de 10 de novembro de 2022, 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 não só permite a permuta de imóvel do INSS pertencente ao Fundo do Regime Geral da Previdência Social por imóvel de terceiros, como também regulamenta a permuta de imóvel classificado como de uso operacional;

Fica claro que para o objeto em questão o uso da Permuta de imóveis se mostra a melhor solução cabível. Além disso, o processo poderá resultar em torna em pecúnia à administração, recurso que alimentará o FRGPS – Fundo do Regime Geral da Previdência Social.

Além disso, a permuta do imóvel 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 por imóvel de terceiros apto a abrigar a APS Paulo Afonso - BA.

Diante disto, elaborou-se o presente Projeto Básico, descrevendo detalhadamente as necessidades que demandam a aquisição de imóvel para desempenho das atividades operacionais do INSS em Paulo Afonso, em termos de localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos, de modo a abrigar, em uma única edificação, todos os servidores, estagiários e funcionários terceirizados, possibilitando racionalizar as despesas de adequação, manutenção e custeio de sua 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 justificação administrativa.

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

O imóvel a ser buscado pelo INSS para instalação da APS Paulo Afonso deverá:

- Ter Área Construída Mínima de **414,00 m<sup>2</sup>**, não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de **515,00 m<sup>2</sup>**;

Os imóvel(is) de terceiro, objeto de permuta, será(ão) considerado(s) inadequado(s) quando sua(s) área(s) construída(s) total(is) superar(em) as áreas construídas máximas calculadas, 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 DO IMÓVEL PRETENDIDO

Foram consideradas duas condições:

- a. **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;
- b. **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.

#### 4.1. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

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 Instituto.

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 as 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. O imóvel a ser buscado pelo INSS para substituição do prédio atual deverá:

- Área construída mínima, sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço: **414 m²**.
- Área construída máxima, sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço: **515 m²**.
- Proximidade ao sistema de transporte coletivo metropolitano.

4.1.10. 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.

4.1.11. Para todos os efeitos desse 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.

4.1.12. 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.

4.1.13. São requisitos **desejáveis**:

- 4.1.13.1. Edificação térrea;
- 4.1.13.2. Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.
- 4.1.13.3. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.
- 4.1.13.4. Em edificação com mais de um ocupante, vagas de estacionamento ofertadas em pavimento único, ou, se em mais de um pavimento, em pavimentos contíguos.
- 4.1.13.5. Vagas de estacionamento ofertadas de forma que haja apenas um ponto de controle para acesso às áreas privativas de estacionamento do INSS.
- 4.1.13.6. As vagas de estacionamento devem estar de acordo com o Código de Obras da cidade de Paulo Afonso.

## 4.2. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO E ENTORNO

- 4.2.1. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.
- 4.2.2. Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.
- 4.2.3. 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.
- 4.2.4. 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)).
- 4.2.5. São requisitos **desejáveis**:
  - 4.2.5.1. Localização na região central do município. Para fins de classificação das propostas, quanto mais próximo, melhor.
  - 4.2.5.2. Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.
  - 4.2.5.3. Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos.
  - 4.2.5.4. 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 ESTIMADO

O imóvel de propriedade do INSS ofertado para permuta foi avaliado, por profissional habilitado, no valor de **R\$ 7.100.000,00 (sete milhões e cem mil reais)**, estimado através do método evolutivo, conforme detalhamento constante em laudo de avaliação. O valor médio esperado para o imóvel pretendido deverá ser no mínimo 50% do valor avaliado do imóvel do INSS, ou seja R\$ 3.550.000,00 (três milhões quinhentos e cinquenta mil reais).

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. **Os ambientes internos devem possuir forro ou laje pintada com acabamento na cor clara.**

4.4.3. 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.

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

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

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

4.4.7. É **desejável** que a edificação atenda à ABNT NBR 15.575:2013-2 e NBR 15.575:2021 e suas partes, no que for aplicável.

4.4.8. Os critérios relacionados à Acessibilidade, Arquitetura, Instalações Hidrossanitárias, Elétricas, Lógicas, Mecânicas e de Segurança estão descritas nos documentos anexos a este Projeto Básico.

#### 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 também 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 do Edital);

5.1.2. Título de propriedade (Escritura Pública, Contrato de Compra e Venda, Termo de Adjudicação, Escritura Pública de Dação em Pagamento) ou Declaração de compromisso de aquisição de imóvel (Anexo IV do edital)

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(s) 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 e gás;

5.3.1.3. Laudos de Inspeção Predial anteriores;

5.3.1.4. IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais;

5.3.1.5. Certidão atualizada do Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, livre de qualquer ônus.

## 6. PROJETOS DE ADEQUAÇÃO

### 6.1. EXIGÊNCIAS

6.1.1. Para elaboração dos projetos de adequação o proprietário deverá fornecer **quando solicitado** pelo INSS, além dos entregues no momento da manifestação de interesse:

6.1.1.1. Projeto de Fundações;

6.1.1.2. Projeto de estruturas;

6.1.1.3. Projetos de reforço/reabilitação estrutural, se houver;

6.1.1.4. Projeto de Instalações Prediais Hidráulico-sanitária, se necessário;

6.1.1.5. Projeto de Instalações Prediais de águas pluviais, se necessário;

6.1.1.6. Projeto de Instalações Prediais elétricas;

6.1.1.7. Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio aprovado;

6.1.1.8. Projeto de Cabeamento Estruturado/Vigilância Eletrônica, se houver;

6.1.1.9. Projeto de Instalações Prediais contra descargas atmosféricas (SPDA), se houver;

6.1.2. No prazo de até 30 dias, a área técnica do INSS será responsável pela elaboração dos seguintes projetos de adequação:

6.1.2.1. Leiaute das áreas de trabalho e áreas técnicas;

- 6.1.2.2. Projeto de adequação da acessibilidade;
  - 6.1.2.3. Projeto de Cabeamento Estruturado;
  - 6.1.2.4. Projeto de Instalações Elétricas;
  - 6.1.2.5. Projeto de Vigilância Eletrônica, **se necessário**;
  - 6.1.2.6. Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio;
  - 6.1.2.7. Projeto de Instalações Prediais contra descargas atmosféricas (SPDA), **se necessário**;
- 6.1.3. O SEGUNDO PERMUTANTE deverá realizar as adequações, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir da assinatura do Contrato de Promessa de Permuta, prorrogáveis por mais 60 (sessenta) dias, devendo:
- 6.1.3.1. Dar pronto seguimento às providências para a execução dos projetos;
  - 6.1.3.2. Providenciar o imediato protocolo nos órgãos públicos dos projetos que necessitam de aprovação prévia (Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio);
  - 6.1.3.3. Todas as alterações de projetos pertinentes às adequações necessárias na parte estrutural/hidrossanitária que impliquem em aprovação/licença dos órgãos competentes ficarão a cargo da contratada;
  - 6.1.3.4. A contratada deverá dar ciência imediata de qualquer imprevisto ou embaraço que possa comprometer os prazos de execução estipulados neste Projeto Básico.
- 6.1.4. Deverá ser entregue, em conjunto aos projetos de adequação, as ART ou RRT dos respectivos responsáveis técnicos, bem como Termo de Cessão, segundo o disposto no art. 111 da Lei 8666/93, in verbis:

*“Art. 111. A Administração só poderá contratar, pagar, premiar ou receber projeto ou serviço técnico especializado desde que o autor ceda os direitos patrimoniais a ele relativos e a Administração possa utilizá-lo de acordo com o previsto no regulamento de concurso ou no ajuste para sua elaboração. Os direitos patrimoniais relativos aos serviços do objeto abaixo discriminado, que poderão ser utilizados, a seu critério, nos locais e quantidades que lhe for conveniente, não restando direitos de futuros pagamentos pelo uso dos projetos contratados.”*

## 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 gráficas.
- 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 **desejável** 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.

### 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:

- Emitir os Relatórios Técnicos referentes aos documentos entregues pelo SEGUNDO PERMUTANTE.
- Representar o INSS junto ao SEGUNDO PERMUTANTE no trato dos assuntos pertinentes à execução dos serviços técnicos profissionais especializados de engenharia.
- 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.
- 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 do(s) imóvel(is) de interesse do INSS ser(em) mais valioso(s) que o(s) seu(s) disponibilizado(s) à permuta, a contratação fica condicionada a que o interessado renuncie irrevogavelmente a qualquer complementação financeira.

7.1.1. 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.

7.2. Sendo o valor do(s) imóvel(is) de terceiro a permutar inferior ao da avaliação do (s) imóvel(is) disponibilizado(s) 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.

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

## **8. DOS PRAZOS DE ANÁLISE E DO RECEBIMENTO DO(S) IMÓVEL(IS)**

8.1. A partir do término do prazo de recebimento das propostas, em qualquer uma das modalidades adotadas, o INSS terá até 60 (sessenta) dias para 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. Encerrado o prazo de análise ou a análise de fato, as áreas técnicas do INSS, em até 20 (vinte) dias úteis, elaborarão 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 em até 10 (dez) dias úteis, baseado na manifestação técnica do art. 24, qual(is) imóvel(is) atende(m) aos requisitos/exigências do Edital de Chamamento Público.

8.4. Caso haja um imóvel apto, o INSS terá até 30 (trinta) dias, a contar da manifestação da Superintendência, para elaborar o layout e os projetos complementares, conforme relacionados no item 7.1.1, para a total adequação do imóvel;

8.5. Após o recebimento dos projetos, o SEGUNDO PERMUTANTE terá até 120 (cento e vinte) dias, prorrogáveis por mais 60 (sessenta) dias para realizar, às suas expensas, as adequações requisitadas nos projetos. O SEGUNDO PERMUTANTE deverá, em até 5 (cinco) dias úteis após o final do prazo para comunicar ao INSS da conclusão dos serviços;

8.6. Em paralelo, o INSS deverá providenciar o Laudo de Avaliação do imóvel ofertado considerando as benfeitorias e adequações definidas em projeto;

8.7. Após o recebimento da comunicação de disponibilização para entrega do(s) imóvel(is) permutado(s) pelo SEGUNDO PERMUTANTE, o INSS terá até 15 (quinze) dias úteis para realizar o recebimento provisório e, após o recebimento provisório, 10 (dez) dias úteis para proceder o recebimento definitivo.

8.7.1. 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.

8.7.2. Excepcionalmente, quando as eventuais pendências elencadas para o recebimento dependerem de providências de órgãos públicos, o prazo estabelecido em 9.7.1 poderá ser prorrogado, a critério da Autoridade Competente do INSS.

8.8. 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.

8.8.1. 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.

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

8.9. 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.

8.9.1. A transmissão da posse do(s) imóvel(is) ao SEGUNDO PERMUTANTE ocorrerá após o prazo de desocupação acima estipulado, desde que a escritura já esteja devidamente registrada no registro de imóveis.

8.9.2. Ainda que o INSS desocupe o imóvel em prazo inferior ao estipulado no item 9.9 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.

**MARTA ALESSANDRA RODRIGUES**

Analista do Seguro Social - Eng. Eletricista - 3170374



Documento assinado eletronicamente por **MARTA ALESSANDRA TAVARES DE ALMEIDA RODRIGUES, Analista do Seguro Social**, em 01/12/2022, às 14:15, 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 **9778256** e o código CRC **634E62B1**.