



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE EM PERMUTAR IMÓVEIS DO INSS/FRGPS POR IMÓVEIS DE TERCEIROS

O **Instituto Nacional do Seguro Social - INSS**, considerando os princípios constitucionais da isonomia, da impessoalidade e da publicidade, torna público o presente Chamamento para identificar interessados em permutar imóveis de sua propriedade aptos para utilização, em conformidade com a legislação vigente e com os termos deste Edital, por imóveis de sua propriedade considerados desnecessários ou não vinculados às suas atividades operacionais.

1. DO OBJETO

1.1. Identificar interessados em permutar imóveis de propriedade do INSS/Fundo do Regime Geral de Previdência - FRGPS, relacionados no Anexo I, pelo domínio pleno de seus respectivos imóveis caracterizados como aptos ao uso pelo INSS, contendo as especificações mínimas descritas no Anexo II.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A autorização para alienação de imóveis de propriedade do INSS por permuta está prevista no art. 1º da Lei nº 9.702, de 17 de novembro de 1998.

2.2. O procedimento de permuta encontra lastro para contratação direta nos arts. 74 e 76, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, tendo em vista que as áreas edificadas a serem adquiridas serão destinadas para o atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública Federal, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

2.3. O presente Chamamento segue o rito procedimental e normativo previsto pela INSTRUÇÃO NORMATIVA PRES/INSS Nº 176, DE 8 DE JANEIRO DE 2025.

3. DA VISITAÇÃO AOS IMÓVEIS DO INSS

3.1. Quando se tratar de terrenos de livre acesso, os imóveis objeto do presente Chamamento encontrar-se-ão abertos e poderão ser visitados em quaisquer dias e horários sem autorização prévia ou ateste de visitação por parte do INSS.

3.2. Quando se tratar de imóveis edificados ou terrenos sem livre acesso, os interessados deverão agendar visita por meio dos seguintes contatos: (81) 3419-2473 ou correio eletrônico dengpai.srne@inss.gov.br, das 9h às 12h e das 14h às 17h.

4. DA HABILITAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS PARA APRESENTAÇÃO DA

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

4.1. Poderão participar do presente Chamamento pessoas físicas e jurídicas, bem como em consórcio, que comprovarem ser proprietários de imóveis em **Paulo Afonso/BA** ou seus representantes legalmente constituídos mediante instrumento de procuração pública que comprove poderes para praticar, em nome do (s) proprietário (s), os atos referentes ao objeto deste Edital, sendo que os interessados poderão apresentar imóvel que não esteja em sua propriedade na fase de propostas, desde que apresentem declaração de que irão adquirir o imóvel antes da assinatura do Contrato de Promessa de Permuta, assim como, neste caso, anuência do proprietário do imóvel para apresentação de proposta, conforme os modelos constantes dos Anexos VI e VII, respectivamente.

4.1.1. Tratando-se de interessados reunidos em consórcio, deverão ser observadas, além das exigências contidas art. 15 da Lei nº 14.133, de 2021 e demais comprovações de que tratam os itens 4.3.3 e 4.3.4 deste Edital, os seguintes requisitos:

4.1.1.1. comprovação da existência de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelas empresas que dele participarão, com indicação da empresa-líder, que deverá possuir amplos poderes para representar as consorciadas no procedimento do chamamento e no instrumento contratual, receber e dar quitação, responder administrativa e judicialmente, inclusive receber notificação, intimação e citação;

4.1.1.2. apresentação da documentação de habilitação especificada no edital por empresa consorciada;

4.1.1.3. responsabilização solidária das empresas consorciadas pelas obrigações do consórcio, nas fases do chamamento e durante a vigência do contrato;

4.1.1.4. obrigatoriedade de liderança por empresa brasileira no consórcio formado por empresas brasileiras e estrangeiras;

4.1.1.5. constituição e registro do consórcio antes da celebração de eventual contrato;

4.1.1.6. comprovação de que o imóvel apresentado para permuta está na propriedade dos consorciados, de forma individual ou em condomínio, ou declaração de Compromisso de Aquisição de Imóvel, conforme modelo constante do Anexo VI, quando os consorciados não forem proprietários do imóvel. Neste caso deverá ser apresentada a documentação dos consorciados e também do proprietário (se couber); e

4.1.1.7. Autorização do Proprietário do Imóvel para Apresentação de Proposta de Permuta, conforme modelo do Anexo VII. (se couber)

4.2. Os interessados deverão protocolar sua manifestação de interesse até o dia 14 de Agosto de 2026, das 9:00 h às 15:00 h no Setor de Protocolo da Superintendência Regional Nordeste do INSS, localizada à Av. Dantas Barreto, nº 300, Recife/PE ou por meio do correio eletrônico dengpai.srne@inss.gov.br.

4.3. A manifestação de interesse deverá ser apresentada juntamente com a seguinte documentação:

4.3.1. formulário preenchido de manifestação de interesse constante do Anexo III;

4.3.2. cópia da matrícula do imóvel no respectivo cartório de registro de imóveis devidamente atualizada;

4.3.3. quando o interessado for:

4.3.3.1. pessoa física:

I - cédula de identidade ou outro documento hábil que a substituir (carteira de nacional de habilitação, carteira expedida por órgão ou conselho de classe que tenha força de documento de identificação, Carteira de Trabalho e Previdência Social);

II - certidão de estado civil atualizada;

III - prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas; e

4.3.3.2. pessoa jurídica, prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, e no caso de:

I - empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

II - sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

III - sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

IV - microempresa ou empresa de pequeno porte: certidão expedida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso, que comprove a condição de microempresa ou empresa de pequeno porte;

V - sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971;

4.3.4. comprovação da constituição do consórcio, bem como os atos constitutivos dos seus componentes, na forma do subitem 4.3.3.2, se os proprietários forem pessoas jurídicas em consórcio;

4.3.5. instrumentos de procuração pública, caso a manifestação de interesse constante do Anexo III seja assinada por representante (s) do (s) proprietário (s);

4.3.6. se o interessado não for o proprietário do imóvel:

4.3.6.1. cópia dos documentos de qualificação do (s) proprietários (s) do imóvel (is) e de seu (s) representante (s) legal (is), conforme subitem 4.3.3. deste Edital;

4.3.6.2. Declaração de Compromisso de Aquisição do Proponente, conforme modelo constante do Anexo VI; e

4.3.6.3. Autorização do Proprietário do Imóvel para Apresentação de Proposta de Permuta, conforme modelo constante do Anexo VII; e

4.3.7. cronograma de realização das adequações necessárias, observado os prazos limites estabelecidos no Termo de Referência, o qual servirá como referência para a operação e não vinculará o interessado ou a operação, exceto quanto ao prazo final e total de adequação do (s) imóvel (is).

4.4. Os imóveis 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 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.

4.4.1. Caso o imóvel ofertado apresente alguma irregularidade e desde que seja o único que atenda aos interesses do INSS, a irregularidade poderá ser saneada, desde que isso ocorra antes da assinatura do Contrato de Promessa de Permuta.

4.4.2. Em nenhuma hipótese será firmado Contrato de Promessa de Permuta contemplando imóvel de terceiro irregular.

5. DOS EFEITOS DO CHAMAMENTO PÚBLICO

5.1. O presente Edital tem por objetivo tornar pública a intenção do INSS de promover a (s) permuta (s) enunciada (s), por meio de pesquisa ao mercado imobiliário, de forma a encontrar imóveis que atendam às necessidades de instalação de unidade (s) da Autarquia Federal, constante (s) do Anexo I, a fim de subsidiar a decisão pela forma de contratação mais isonômica, imparcial, transparente e vantajosa para a Administração, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, e:

5.1.1. declarar a:

5.1.1.1. inexigibilidade de licitação, caso venha a ser apresentada somente uma única proposta válida, com fundamento no art. 74 da Lei nº 14.133, de 2021;

5.1.1.2. dispensa de licitação, caso venha a ser apresentada mais de uma proposta válida e seja demonstrada a existência de proposta justificadamente mais vantajosa aos interesses do INSS que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, certificando-se do atendimento aos requisitos previstos no art. 76, inciso I, alínea c, da Lei nº 14.133, de 2021; ou

5.1.2. realizar o procedimento licitatório na íntegra, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, e demais legislações aplicáveis, a fim de julgar a proposta mais vantajosa à Administração.

5.1.3. Considera-se proposta:

5.1.3.1. válida aquela que atenda aos requisitos essenciais estabelecidos no Anexo II deste Edital, incluindo todas as especificações e características informadas para o imóvel objeto de interesse do INSS; e

5.1.3.2. mais vantajosa à Administração aquela que atenda aos requisitos solicitados no Anexo II deste Edital, sopesados os aspectos de economicidade, localização, áreas e adequações, ou seja, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha, entre outros fatores julgados de maior relevância para as melhores condições de interesse público.

5.2. Manifestações de interesse por particular não obrigarão o INSS a deflagrar qualquer procedimento administrativo visando concretizar a intenção de permuta anunciada neste Edital.

5.3. A concretização de qualquer permuta ou mesmo a deflagração de quaisquer procedimentos administrativos necessários à sua formalização constituem ato discricionário da Administração, sujeitos exclusivamente à sua conveniência e oportunidade, observados os requisitos de contratação previstos em lei.

5.4. O não atendimento das especificações mínimas exigidas para cada imóvel, descritas no Anexo II deste Edital, implicará a exclusão do proponente do processo de Chamamento.

5.4.1. Excepcionalmente, poderão ser apresentadas propostas de imóvel (is) que não atenda

(m) aos parâmetros de ocupação relacionados às dimensões dos imóveis estabelecidos no Anexo II deste Edital, sendo que nesta hipótese serão avaliadas as condições de vantajosidade técnica e financeira para o aceite da proposta.

5.5. A (s) oferta (s) de permuta apresentada (s) pelo (s) particular (es) será (ão) encaminhada (s) para avaliação e escolha da oferta específica mais vantajosa à Administração, respeitado o devido processo licitatório, permitida a dispensa ou a inexigibilidade deste, nos termos da lei.

5.6. Para julgamento do Chamamento e eventual efetivação da permuta, o laudo de avaliação de valor de mercado para venda contendo o valor do imóvel ofertado pelos interessados será realizado pelo INSS, mediante profissional legalmente habilitado em avaliações de imóveis.

5.7. Para fins de avaliação e escolha da oferta mais vantajosa, os demandantes poderão realizar diligências em relação ao imóvel ofertado.

5.8. Quando os imóveis escolhidos para a permuta não forem de propriedade do interessado, conforme faculta o item 4.1, 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;

5.8.1. A comprovação de aquisição do (s) imóvel (s) deverá (ão) ser apresentada (s) no prazo de até 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado, justificadamente, por até igual período, contado após a elegibilidade do (s) imóvel (is) do proponente pelo INSS para a realização da permuta, mediante comunicação da Superintendência Regional.

5.9. O valor do (s) imóvel (is) a ser (em) recebido (s) pelo INSS , apurados em laudo de avaliação, é o valor limite a ser negociado pela Autarquia, devendo ser o parâmetro para negociação e fixação do valor da torna, se for o caso, sendo vedado ao INSS efetuar qualquer complementação financeira.

5.10. O valor da torna da operação deverá ser estabelecido para fins de celebração de Contrato de Promessa de Permuta com base nos laudos de avaliação dos imóveis elaborados há menos de 12 (doze) meses, exceto na hipótese e condição específica prevista no subitem 5.11.3 deste Edital, quando a torna será estabelecida nos termos do referido dispositivo.

5.11. Na hipótese de previamente à assinatura do Contrato de Promessa de Permuta o (s) laudo (s) de avaliação do (s) imóvel (is) a ser (em) envolvido (os) em permuta ter sido elaborado há mais de 12 (doze) meses, deverá (ão) ser elaborado (s) novo (s) laudo (s) de avaliação, podendo a operação seguir com o proponente elegido, desde que observadas as seguintes condições, no caso do (s) novo (s) laudo (s) de avaliação referente (s) ao (s) imóvel (is) ofertado (s) pelo INSS resultar (em) em valor (es):

5.11.1. igual (es) ao (s) valor (es) estabelecido (s) no momento da publicação do edital, manter-se-á o valor do (s) imóvel (is) ofertado (s) pelo INSS no momento da publicação do Edital;

5.11.2. superior (es) ao (s) valor (es) estabelecido (s) no momento da publicação do edital, o interessado elegido deverá aceitar expressamente a variação a maior da torna a favor do INSS;

5.11.3. inferior (es) ao (s) valor (es) estabelecido (s) no momento da publicação do edital, o interessado deverá aceitar expressamente o (s) valor (es) estabelecido (s) no (s) laudo (s) inicial (is) para o cálculo da torna.

5.12. O recolhimento da torna devida, quando aplicável, deverá ser realizada previamente à assinatura da escritura, mediante recolhimento de Guia de Recolhimento da União - GRU, em favor do

5.12.1. Nos termos dispostos no art. 44 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, é vedada a aplicação da torna para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos.

6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Este Edital encontra-se integralmente disponível no *endereço eletrônico* <https://www.gov.br/inss/pt-br/assuntos/imoveis> e, alternativamente, poderá ser fornecida cópia eletrônica.

6.2. As solicitações de cópias, bem como esclarecimentos adicionais, deverão ser encaminhados à Superintendência Regional Nordeste do INSS, por meio dos seguintes contatos: dengpai.srne@inss.gov.br.

6.3. Integram este Edital de Chamamento Público o:

6.3.1. Anexo I – Tabela de Imóveis de Propriedade do INSS/FRGPS Disponíveis para Permuta;

6.3.2. Anexo II – Termo de Referência;

6.3.3. Anexo III – Formulário de Manifestação de Interesse para Permuta de Imóvel;

6.3.4. Anexo IV – Minuta de Contrato de Promessa de Permuta;

6.3.5. Anexo V – Modelo de Escritura;

6.3.6. Anexo VI – Declaração de Compromisso de Aquisição do Proponente;

6.3.7. Anexo VII – Autorização do Proprietário do Imóvel para Apresentação de Proposta de Permuta;

6.3.8. Anexo VIII – Estudos Técnicos Preliminares; e

6.3.9. Anexo IX – Cronograma de Marcos da Operação.

DERALDO SALVADOR DE LIMA

Coordenador de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística

Superintendência Regional Nordeste



Documento assinado eletronicamente por **DERALDO SALVADOR DE LIMA, Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística**, em 22/06/2026, às 17:52, 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 **25906188** e o código CRC **D6B3C04E**.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

ANEXO I

INSTRUÇÃO NORMATIVA PRES/INSS Nº 176, DE 8 DE JANEIRO DE 2025

TABELA DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO INSS/FRGPS DISPONÍVEIS PARA PERMUTA

Item	Localidade	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Descrição	Situação (Terreno de livre acesso / Terreno sem livre acesso / Imóvel edificado)	Valor de Avaliação (R\$)
1	Paulo Afonso	Avenida do Contorno, SN, Fátima, Paulo Afonso/BA (SGPI: 10021-04-00000-0)	2.602,26m ²	3.528 m ²	Trata-se de imóvel comercial urbano de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS. Terreno de razoáveis dimensões para um centro urbano (aproximadamente 51,00 x 51,00 m), com índice de ocupação aproximado de 49% (quarenta e nove por cento), de formato regular, topografia plana, no nível do greide das vias do contorno e eminentemente seco.	Imóvel Edificado	R\$ 5.600.000,00 (Cinco milhões e seiscentos mil reais)



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 22/06/2026, às 16:23, 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 **25904549** e o código CRC **50AB5683**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.108653/2025-28

SEI nº 25904549

Termo de Referência 25/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
25/2025	510677-SUPERINTENDENCIA REGIONAL NORDESTE	JAILSON LOPES DE LIMA	07/06/2025 01:33 (v 2.1)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
I - alienação e concessão de direito real de uso de bens/Alienação		35014.108653/2025-28

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

PERMUTA de imóvel de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social localizado no município de Paulo Afonso/BA

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O presente Termo de Referência 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, 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.

O imóvel pretendido abrigará a sede da Agência da Previdência Social do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) no município em questão.

3. REQUISITOS DA OPERAÇÃO

3.1. 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, switchs, 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 **451 m²**, não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de **527 m²**;

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.

3.2. REQUISITOS DO IMÓVEL PRETENDIDO

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.

3.3. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

O segundo permutante deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

- A otimização de recursos materiais;

- A redução de desperdícios materiais, energia e água por parte de seus profissionais no desempenho das atividades diárias;
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Receber, do primeiro permutante, informações a respeito dos programas de uso racional dos recursos que impactem o meio ambiente;
- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- Destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades diárias;
- Respeito as Normas Brasileiras – NBRpublicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

As especificações e demais exigências do termo de referência para contratação de obras e serviços de engenharia devem ser elaboradas de modo a proporcionar a economia da manutenção e operacionalização da edificação e a redução do consumo de energia e água, por meio de tecnologias, práticas e materiais que reduzam o impacto ambiental.

3.4. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

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

Pavimentos inteiros em edificações comerciais, desde que contíguos;

Edificações inteiras construídas para fins comerciais.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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

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

- Área construída mínima, sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço: **451 m²**.
- Área construída máxima, sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço: **527 m²**.
- Proximidade ao sistema de transporte coletivo metropolitano.

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.

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.

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.

São requisitos **desejáveis**:

Edificação térrea;

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

Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

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

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

As vagas de estacionamento devem estar de acordo com o Código de Obras da cidade de Paulo Afonso.

3.5. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO E ENTORNO

Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

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

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.

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)).

São requisitos **desejáveis**:

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

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

Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos.

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.

3.6. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

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.

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

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.

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

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

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

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.

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

3.7. 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.

3.8. DOCUMENTAÇÃO ADMINISTRATIVA

Formulário de manifestação de interesse (Anexo III do Edital);

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)

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;

Certidão negativa de débitos com a Fazenda Municipal;

Quitação com o condomínio, quando for o caso;

Habite-se;

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

IPTU;

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

3.9. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

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

Projeto Legal Aprovado;

Projeto Estrutural, se necessário.

3.10. DOCUMENTAÇÃO DE USO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO

São requisitos **desejáveis**:

Manual de Uso, operação e Manutenção (Manual do Proprietário/Síndico);

Contas de consumo de energia, água e gás;

Laudos de Inspeção Predial anteriores;

IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais;

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

3.11. PROJETOS DE ADEQUAÇÃO

EXIGÊNCIAS

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

Projeto de Fundações;

Projeto de estruturas;

Projetos de reforço/reabilitação estrutural, se houver;

Projeto de Instalações Prediais Hidráulico-sanitária, se necessário;

Projeto de Instalações Prediais de águas pluviais, se necessário;

Projeto de Instalações Prediais elétricas;

Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio aprovado;

Projeto de Cabeamento Estruturado/Vigilância Eletrônica, se houver;

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

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

Leiaute das áreas de trabalho e áreas técnicas;

Projeto de adequação da acessibilidade;

Projeto de Cabeamento Estruturado;

Projeto de Instalações Elétricas;

Projeto de Vigilância Eletrônica, **se necessário**;

Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio;

Projeto de Instalações Prediais contra descargas atmosféricas (SPDA), **se necessário**;

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:

Dar pronto seguimento às providências para a execução dos projetos;

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

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;

A contratada deverá dar ciência imediata de qualquer imprevisto ou embaraço que possa comprometer os prazos de execução estipulados neste Projeto Básico.

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.”

3.12. DEFINIÇÕES GERAIS PARA O PROJETO DE ADEQUAÇÃO

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.

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

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.

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.

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.

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

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.

3.13. MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

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.

Para os detalhes e orientações pertinentes e complementares, consultar o MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES - Orientações para Construtoras e Incorporadoras.

3.14. DO ACOMPANHAMENTO DAS ADAPTAÇÕES

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.

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.

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

3.15. DA NEGOCIAÇÃO E DA TORNA

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.

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.

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.

É expressamente vedado ao INSS efetuar qualquer complementação financeira.

3.16. DOS PRAZOS DE ANÁLISE E DO RECEBIMENTO DO(S) IMÓVEL(IS)

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.

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.

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.

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;

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;

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

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

4.1.ARQUITETURA E ACESSIBILIDADE

4. 1.1ARQUITETURA

4.1.1.1 Critérios gerais

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.

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;

4.1.1.1.3 São requisitos desejáveis:

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.

4.1.1.2. Revestimentos de áreas externas

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

Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas caso as mesmas não estejam em boas condições.

4.1.1.3. Revestimentos de ambientes de trabalho

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

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.

Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas caso as mesmas não estejam em boas condições.

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

Não será aceito forro monolítico, pois inviabiliza a manutenção, as possíveis alterações e adequações com instalações aparentes. Salvo em ambientes que não necessitem de instalações aparentes.

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

Atenda a legislação pertinente, principalmente com relação as normas de segurança;

Permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados, bem como o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução.

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).

Ser de fácil limpeza e manutenção.

Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares Dry Wall, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 95 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute. A composição sugerida é de 1 placa com 12,5 milímetros de cada lado e um perfil interno de 70 milímetros. permitir a passagem interna de fiação elétrica, lógica e telefônica. 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 e retardar a propagação de chamas. (Deverá atender à legislação do Corpo de Bombeiros em vigor, na localidade).

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.

4.1.1.3.9. São requisitos desejáveis:

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

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

4.1.1.4 Áreas molhadas

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

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

Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) sanitário acessível feminino para público na área destinada ao público e também 1 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) sanitário acessível feminino para servidores, nas áreas restritas aos servidores, conforme NBR 9050:2020;

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

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

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

Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário;

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

4.1.1.4.5 São requisitos desejáveis:

Possuir ou instalar ao menos 1 vestiário, com:

No mínimo 1 box com chuveiro aquecido;

Bancada com no mínimo 1 lavatório em cada vestiário;

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

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

Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário.

4.1.2. ACESSIBILIDADE

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

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

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

Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) sanitário acessível feminino para público na área destinada ao público e também 1 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) sanitário acessível feminino para servidores, nas áreas restritas aos servidores, conforme NBR 9050:2020;

Possuir ou instalar piso tátil pelo menos em 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.

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.

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

Possuir ou instalar todas as tomadas, interruptores, alarmes e demais dispositivos de acionamento dentro da faixa de alcance preestabelecida pela NBR 9050/2020

4.1.2.9. São requisitos desejáveis:

Possuir ou instalar vestiários localizados no térreo ou no pavimento imediatamente inferior e conter pelo menos 1 Vestiário, contendo peças acessíveis - chuveiros, bacias sanitárias, lavatórios, barras de apoio e bancos.

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, conforme resolução 303/2008 do Contran, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres e com especificações técnicas conforme NBR 9050/2020

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).

4.2. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

4.2.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DE BAIXA TENSÃO E ILUMINAÇÃO

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

As instalações elétricas devem estar em conformidade com as normas da Neoenergia COELBA .

As instalações elétricas devem estar em conformidade com a norma NBR IEC 61439 – Conjuntos de manobras e comando de baixa tensão.

A edificação deverá possuir, ou ser adaptada após entrega do anteprojeto de instalações elétricas, infraestrutura elétrica segregada e dedicada visando atender os sistemas de tecnologia da informação, conforme leiaute a ser apresentado pelo INSS após a etapa de seleção do imóvel, e rede comum destinada ao atendimento das cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos.

A proteção contra sobrecorrente no sistema elétrico de baixa tensão será feita através de disjuntores termomagnéticos NBR IEC 60947-2, instalados em diversos quadros de distribuição com uniformidade de fabricante. Será utilizado dispositivo DR (Diferencial-residual), conforme solicita a NBR 5410.

A edificação deverá possuir 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 local de energia.

A medição não sendo independente e única, deverá ser configurada para este formato.

No caso de existir ou vir a ser instalada subestação, deverá ser considerada a correção automática do fator de potência em atendimento à demanda e células reserva para ampliação futura. Deverá ser apresentado o projeto da subestação de acordo com as normas da concessionária.

Todas as salas, ambientes e compartimentos devem dispor de iluminação eficiente que atendam às necessidades do local conforme preconiza a ABNT NBR ISO/CIE 8995 – Iluminação de Ambientes de Trabalho, apresentando iluminância mínima de 500 lux. As lâmpadas devem ser LED em toda a edificação.

A iluminação externa deve contemplar comando por fotocélula.

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

Todas as luminárias deverão ser aterradas (portanto cada circuito de iluminação deverá ser dotado do seu condutor de proteção terra).

Conforme natureza das cargas, deverá haver quadros distintos para cada carga, a saber: Quadro geral de ar condicionado; quadro geral de energia estabilizada (sala de equipamentos de telecomunicações e computadores); quadro geral de energia normal.

Os circuitos elétricos finais deverão ser obrigatoriamente distintos (iluminação, tomadas de uso geral, de uso específico, computadores/equipamentos de informática, etc.).

Deverá ser previsto circuito independente para cada equipamento de ar condicionado e instaladas as respectivas tomadas.

Deverá possuir ou ser providenciado todos os diagramas unifilares da instalação.

Deverá possuir ou serem instaladas todas as tomadas na quantidade mínima de um ponto para cada fração de 3m de perímetro, ou um ponto para cada 4m² de área, o que conduzir a um maior número, para ambientes até 40 m². Em ambientes acima de 40 m², dez pontos para os primeiros 40 m² e um ponto para cada 10 m² ou fração de área restante.

Os quadros de distribuição deverão atender às normas técnicas pertinentes e serem submetidos aos ensaio de rotina com a entrega do relatório contendo os resultados obtidos.

Os quadros de distribuição deverão possuir espaço para circuitos de reserva conforme tabela 59 da NBR 5410

A instalação elétrica deverá e identificação dos componentes tal como consta no diagrama unifilar.

4.2.2. SPDA

Para o prédio de uso exclusivo do INSS, deverá ser dotado de um sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo a ABNT NBR 5419:2015.

O SPDA deverá ser homologado e certificado pelo Corpo de Bombeiros do Estado da Bahia.

Caso não haja necessidade de SPDA esta deverá ser evidenciada através de análise de risco com respectiva ART.

A Proteção contra Descargas Atmosféricas deve ser constituída por SPDA e MPS, conforme recomendações da norma NBR5419:2015. No caso de não possuir, e for verificada a necessidade do mesmo na avaliação de gerenciamento de risco ou de cumprimento de exigência para aprovação do PPCI.

4.3. INSTALAÇÕES DE TELECOMUNICAÇÕES

4.3.1. CIRCUITOS DE REDE E TELEFONIA

Todo o cabeamento estruturado deverá suportar os tráfegos de dados, voz e de videoconferência, 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.

A rede de cabeamento estruturado deverá ser certificada para “Categoria 6”.

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.

A topologia do cabeamento estruturado será estrela, isto é, cada ponto de telecomunicações localizado na Área de Trabalho será interligado a um único cabo dedicado até um painel de conexão instalado no Armário de Telecomunicações.

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°.

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.

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 6. O comprimento físico do cabo horizontal não pode exceder 90 m.

Um cabo de fibra óptica ou par metálico proveniente do backbone chega ao prédio em um quadro instalado normalmente no Distribuidor Geral de Telecomunicações, e deste é estendido até a Sala de Equipamentos e nesta haverá um dispositivo de comunicação (modem, rádio, cable modem, satélite etc.) integrado ou não a um equipamento que executa funções de roteador.

Nos casos de edificações com mais de um andar sendo atendido pelo cabeamento deverá ser instalado um rack por andar; e deverá ser definida uma sala que irá interligar os andares e onde serão instalados os patch panels interligando o cabeamento vertical ao cabeamento horizontal.

Possuir viabilidade técnica para instalação de fibra óptica com velocidade superior ou igual a 10Mbps e para instalação de linha telefônica convencional.

Os pontos de rede deverão ser distribuídos conforme o seguinte critério:

- Para ambientes até 40 m²: 01(um) ponto a cada fração de 3 m de perímetro, ou 01(um) ponto para cada 4 m² de área, adotando-se o critério que conduzir ao maior número.
- Para ambientes acima de 40 m²: 10 (dez) pontos para os primeiros 40 m² e 01(um) ponto a cada 10 m² ou fração de área restante.

Os pontos telefônicos deverão ser distribuídos conforme o seguinte critério:

- 01 (um) ponto a cada 20 m² de escritório.

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

4.4. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

4.4.1. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

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.

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

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.

São requisitos **desejáveis**:

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;

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

4.5. SISTEMAS MECÂNICOS

4.5.1. Elevadores e plataformas de elevação:

Para imóveis com mais de um pavimento, passa a ser obrigatória disponibilização de elevadores que suportem a movimentação regular dos servidores e usuários. Estes equipamentos devem estar em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável.

O sistema de elevadores de passageiros deve ser dimensionado para transportar a população estipulada e atender 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 (e.g. duplex).

Os elevadores de passageiros deverão estar em perfeito estado de funcionamento, sendo avaliada sua manutenção pela ABNT NBR 16083:2012. Sua operação deverá ser com quadros de comando microprocessados, com inversores de frequência, 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 de passageiros deverá atender a norma ABNT NBR NM 313:2007.

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.

São requisitos **desejáveis**:

Sistema de antecipação de chamadas;

Sistema de resgate automático;

Iluminação da cabina em LED;

Utilizar soluções que sejam padrões de mercado (não seja proprietária);

Ativação temporária de características específicas de acessibilidade;

Acabamento em aço inoxidável e piso em granito;

Lubrificador automático de guias;

Recipientes de recolhimento de lubrificação de guias;

Acionamento do operador de porta com inversor de frequência;

Sintetizador de voz.

4.5.2. Sistemas de climatização:

Todos os recintos/salas (exceto os de área molhada) deverão ser climatizados, de modo a proporcionar conforto térmico aos ocupantes, atendendo ao desempenho mínimo de qualidade do ar interno de forma a melhorar a qualidade do ar no empreendimento e contribuir para o conforto e bem-estar dos usuários.

Define-se como padrões a serem adotados para conforto térmico dos ambientes:

- Temperatura de Bulbo Seco: $24^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$
- Umidade relativa: $50\% \pm 10\%$
- Nível Máximo de CO_2 : 1.000 ppm

Em geral, deverá ser disponibilizado, em Toneladas de Refrigeração (TR = 12.000 Btu/h):

- 01 (um) TR a cada 18 (dezoito) m^2 para ambientes com taxa de ocupação inferior a 15 (quinze) pessoas por 100 (cem) m^2 (ex: escritórios);
- 01 (um) TR a cada 15 (quinze) m^2 para ambientes com taxa de ocupação de 15 (quinze) a 41 (quarenta e uma) pessoas por 100 (cem) m^2 (ex: salas de reunião, escritórios de maior densidade, área de atendimento);
- 01 (um) TR para cada 12 (doze) m^2 para ambientes com taxa de ocupação superior a 41 (quarenta e uma) pessoas por 100 (cem) m^2 (ex: auditórios);
- 01 (um) TR para cada 10 (dez) m^2 para salas de Rack.

A depender da demanda de renovação de ar do ambiente e fontes internas de calor e umidade, esta estimativa pode ser alterada.

Os parâmetros apresentados não eliminam a efetiva necessidade de realização de cálculo de carga térmica por ambiente para o correto dimensionamento do sistema.

Para o cálculo de carga térmica dos ambientes, devem ser adotadas as seguintes premissas (Tabela A.4 da ABNT NBR 16401-1:2008) para as condições externas que melhor represente a Cidade de Paulo Afonso - BA.

Nos termos do Decreto N° 2.783, de 1998 e Resolução CONAMA N° 267, de 2000, é vedada a oferta de equipamento que contenha ou faça uso de qualquer das Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio - SDO abrangidas pelo Protocolo de Montreal (notadamente CFCs, Halons, CTC e tricloroetano).

O sistema de climatização deve prover renovação de ar que atenda a Resolução ANVISA N° 9, de 2003, e a ABNT NBR 16401-3:2008 em seu nível 1 ou maior. Sistema complementar ao sistema de climatização poderá ser usado na renovação de ar. A classe mínima de filtragem do sistema deverá ser G4. A taxa de renovação de ar para alta rotatividade de pessoas prevista pela ANVISA poderá ser usada para avaliação da conformidade de seu normativo.

A ocupação estimada para quantificar a renovação de ar seguirá a densidade de Edifícios de Escritórios da norma técnica brasileira no melhor critério de enquadramento para o futuro uso do ambiente climatizado, com fator de diversidade de ocupação de 0,8.

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.

O sistema de climatização poderá ser submetido à comprovação de operação dentro dos limites de níveis de pressão sonora em ambientes internos a edificações de acordo com ABNT NBR 10152: 2017 nos valores de referência RL_Aeq de 45 dB (quarenta e cinco decibéis), RL_ASmáx de 50 dB (cinquenta decibéis) e RL_NC de 40 (quarenta).

Todos os componentes dos sistemas de climatização e renovação - inclusive ventiladores, dutos, grelhas, difusores, tubulações frigorígenas, isolamentos térmicos, controles, etc - devem estar em perfeito estado de funcionamento, apresentar ótimo estado de conservação e instalados conforme melhores práticas de engenharia e conforme recomendação do fabricante. As instalações devem seguir a ABNT NBR 16655-1:2018 – Instalação de sistemas residenciais de ar-condicionado, no que couber.

São requisitos **desejáveis**:

Enquadramento na Etiqueta Nacional de Conservação de Energia classe "A", considerando Portaria INMETRO N° 42, de 2021;

Não utilizar fluido refrigerante HCFC;

Tubulação frigorífica entre unidades divididas feita de cobre;

Utilizar soluções que sejam padrões de mercado (não seja proprietária).

Controle do sistema de climatização independente por ambiente.

4.6. SISTEMAS DE COMBATE A INCÊNDIO

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 da **Bahia**.

O segundo permutante deverá fornecer ao INSS o Projeto de Prevenção Contra Incêndio aprovado pelo CBM com o layout atual do imóvel, a fim de que, após a assinatura do Contrato de Promessa de Permuta, no prazo de até 30 dias, a área técnica do INSS realize os projetos de adequação ao novo layout.

Após adequação, o INSS fornecerá ao segundo permutante o projeto das Instalações de Proteção e Combate a Incêndio e Pânico para que este providencie os devidos trâmites administrativos junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado em que se encontra a Edificação para ser aprovado.

Após a aprovação do Projeto, pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado em que se encontra a Edificação, o proprietário deverá executar o projeto e, após a execução das instalações, deverá solicitar a vistoria junto ao CBM para emissão do AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS – AVCB e entregar ao INSS.

4.7. ESTRUTURAS

4.7.1. INFRA E SUPER ESTRUTURAS

Sobre as condições estruturais da edificação, é desejável a apresentação do projeto estrutural e de fundações, bem como informações sobre eventuais serviços executados de recuperação ou reparo estrutural, reformas executadas, data e empresa responsável pela construção etc.

A estrutura não deve apresentar patologias, tais como: trincas, fissuras, rachaduras, deformações, rupturas, recalques, manchas e armações expostas oxidadas ou corroídas, as quais podem comprometer a vida útil da edificação.

A edificação deverá estar em perfeito estado de conservação e sua construção atender às leis e normas vigentes, em especial a NBR 6118, com atenção na ausência de armaduras expostas devido à utilização correta de recobrimento mínimo para as mesmas.

5. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO DA PERMUTA

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 m² de área, gerando uma despesa no valor mensal de R\$ 23.927,89 (vinte e três mil, novecentos e vinte e sete reais, oitenta e nove centavos).

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 m² 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 PRES/INSS Nº 176, DE 8 DE JANEIRO DE 2025, 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 Termo de Referência, 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.

6. ESTIMATIVA DE VALORES DE IMÓVEIS

O último laudo de avaliação realizado no ano de 2023 indicou o valor de venda do imóvel próprio do INSS de R\$ 6.380.000,00 (seis milhões, trezentos e oitenta mil reais).

O último laudo de avaliação do imóvel locado indicou o valor de R\$ 34,17 por m² para locação.

A relação entre o valor da locação (aluguel) e o valor de venda de um imóvel pode ser calculada usando a regra de que o aluguel geralmente corresponde a uma porcentagem do valor de mercado do imóvel. Essa porcentagem costuma estar entre 0,5% e 1% do valor de venda.

Com base nas informações acima, o valor estimado de venda, considerando acréscimo de 50% para as adequações, para um imóvel reformado, é de R\$ 10.251,00 por m².

Desta forma, a estimativa de valor de um novo imóvel é de R\$ 5.402.277,00 (cinco milhões, quatrocentos e dois mil, duzentos e setenta e sete reais).

O valor estimado da torna é de R\$ 1.097.723,00 (um milhão, noventa e sete mil setecentos e vinte e três reais).

7. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JAILSON LOPES DE LIMA

Chefe DENGPAI



Assinou eletronicamente em 07/06/2025 às 01:33:09.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

ANEXO III

MODELO DE FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DE PERMUTA DE IMÓVEL

1	Nome (s) do (s) Proprietário (s) Interessado (s):
2	Documento (s) de Identidade do (s) Proprietário (s):
3	CPF / CNPJ do (s) Proprietário (s):
4	Nome (s) do (s) Representante (s) (se for o caso):
5	Documento (s) de Identidade do (s) Representante (s) (se for o caso):
6	CPF / CNPJ do (s) Representante (s):
7	Telefone (s) para Contato (s):
8	Imóvel do INSS/FRGPS constante do Anexo I cuja permuta repousa o interesse ITEM Nº: X ITEM Nº: Y ITEM Nº: Z
9	Documento contendo as especificações físicas do (s) imóvel (is) ofertado (s) e consonância com o Termo de Referência apresentado pelo INSS:
10	Número da Matrícula e Indicação do Respectivo Cartório de Registro do Imóvel:
11	Valor do Imóvel Particular para Permuta:

(Local) , (dia) de (mês) de (ano) .

Assinatura do Proprietário ou Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA**, **Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 22/06/2026, às 16:39, 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 **25905042** e o código CRC **9FD3DEB7**.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

ANEXO IV

MODELO DE MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA

CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA de bens imóveis que entre si fazem o INSS, como PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE, e _____, como SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, dos imóveis que menciona, localizados no Município de _____, conforme Processo nº _____, e que será concluída após o atendimento das obrigações previstas neste contrato.

Aos _____ do mês de _____ do ano de dois mil e _____, na Superintendência Regional X, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE, o INSS, representada neste ato pelo Superintendente Regional Sr. _____, e de outro lado, como SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, _____ (nome, qualificação, identidade e CPF/CNPJ). E, perante as testemunhas nomeadas no final do presente contrato, foi dito o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Que o INSS é senhor e legítimo possuidor do imóvel com área de _____ m², com área construída de _____ m², situado no Município de _____ à Rua _____, o qual se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____ sob a matrícula nº _____ do Livro ___ fls. ___, avaliado em R\$ _____ (valor por extenso) e assim se descreve:

CLÁUSULA SEGUNDA – Que o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE é legítimo possuidor de um imóvel(residencial/comercial) _____, constituído de _____, com área de _____ m² e área construída de _____ m², localizado no Município de _____, o qual se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____ sob a matrícula nº _____ do Livro ___ fls. ___, avaliado em R\$ _____ (valor por extenso) e assim se descreve:

CLÁUSULA TERCEIRA – (no caso de haver complementação de valores pelo interessado) Que o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE efetuará o pagamento ao Fundo do Regime Geral da Previdência Social, previamente à assinatura da ESCRITURA, da importância de R\$ _____ (valor por extenso) a título de complementação do valor de seu imóvel, pago mediante Guia de Recolhimento da União - GRU, Código da Receita XXXX, anexado ao Processo em referência.

CLÁUSULA QUARTA – Que, em obediência às determinações contidas no Processo nº _____, fundamentada no 1º da Lei nº 9.702, de 17 de novembro de 1998, e no art. 30

da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, pelo presente instrumento os contratantes prometem permutar entre si, os imóveis descritos e caracterizados nas cláusulas primeira e segunda, após o cumprimento das obrigações estabelecidas neste contrato e mediante a reposição da quantia de R\$ _____ (valor por extenso), pelo que dá o PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE plena, geral, rasa e irrevogável quitação dessa quantia quando houver diferença de valores entre os imóveis a serem permutados.

CLÁUSULA QUINTA – Que, após o recebimento definitivo e cumpridas todas as demais obrigações contratuais, será assinada a escritura pública de permuta. Com o seu registro, o domínio pleno do imóvel consignado na Cláusula Primeira passará a integrar o patrimônio do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE e, ao mesmo tempo, o domínio pleno do imóvel consignado na Cláusula Segunda passará a integrar o patrimônio do INSS.

CLÁUSULA SEXTA – Que ambos os imóveis identificados neste contrato se acham completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, impostos, taxas e ônus reais, inclusive quanto às ações reais e pessoais reipersecutórias.

CLÁUSULA SÉTIMA – Que após o registro da escritura pública de permuta, os contratantes terão entre si justo e convencionado permutá-los, como permutado tem, transferindo cada qual e reciprocamente ao outro PROMITENTE PERMUTANTE, o domínio, posse, direito e ação que exerciam sobre os imóveis mencionados, obrigando-se os contratantes, por si, a fazerem este contrato sempre bom, firme e valioso.

CLÁUSULA OITAVA – Pelo presente instrumento o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE declara expressamente e para todos os fins de direito que está de acordo com as seguintes condições:

I - que por ocasião da assinatura da Escritura Pública de Permuta o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE se responsabilizará por todas as providências e despesas pertinentes aos impostos de transmissão, ao laudêmio, se couber, do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR, bem como as referentes ao custo dos emolumentos cartoriais de lavratura de escritura e posterior registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Por ocasião da assinatura da Escritura Pública de Permuta deverá, ainda, apresentar ao INSS:

a) o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR que será (ão) recebido (s) pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE;

b) as Certidões Negativas da Secretaria da Receita Federal, de Débito do INSS e do FGTS;

c) as cópias autenticadas dos estatutos, atas ou contrato social, se couber;

d) as Certidões de Situação Fiscal e enfitêutica, se couber, da Prefeitura; e

e) o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro - AVCB aprovado, bem como o Habite-se da edificação;

II - que a presente venda é feita "**ad corpus**", não respondendo o PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE pelos riscos de evicção (arts. 447 a 457 do Código Civil Brasileiro).

CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO – O prazo de vigência do contrato será de (.....) meses/anos, com início na data de(.....) e encerramento em (.....).

§ 1º O prazo de vigência será automaticamente prorrogado quando a operação não for concluída no período firmado no contrato, sendo que quando a não conclusão decorrer de culpa do SEGUNDO PERMUTANTE:

I - este será constituído em mora, aplicáveis a ele as respectivas sanções administrativas; e

II - a Administração poderá optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO PRAZO PARA ENTREGA – Para a completa adequação do imóvel a ser permutado ao Termo de Referência fornecido pelo INSS, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE terá até *[90 / 180 dias (ajustar prazo fixo conforme caso concreto)]* dias do marco de início estabelecido no cronograma de marcos da operação, anexo ao edital de chamamento público, prorrogáveis por até 60 (sessenta) dias, mediante apuração de penalidade por atraso, quando este se der por culpa do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, sob pena ainda de extinção contratual quando ultrapassado os prazos destacados, nos termos da Cláusula Décima Segunda.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO – O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consiste na verificação da conformidade da operação, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes do INSS, especialmente designados, na forma dos arts. 117 e 140 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observadas as seguintes condições:

I - o representante do INSS deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato;

II - a verificação da adequação da execução deverá ser realizada com base nos critérios previstos no Termo de Referência e neste Contrato;

III - o descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades, assumidas pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Contrato e na legislação vigente, podendo culminar em extinção contratual, conforme disposto nos arts. 155 e 156 da Lei nº 14.133, de 2021;

IV - as atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização ou único servidor, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato; e

V - a fiscalização de que trata esta Cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do INSS ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INFORMAÇÃO DE CONCLUSÃO PARA RECEBIMENTO – Observado o prazo estabelecido na Cláusula Nona, quando o imóvel a ser permutado estiver desocupado e em condições de recebimento pelo INSS, isto é, quando completada a adequação ao Termo de Referência fornecido pelo INSS e detalhamento demonstrado nas plantas em anexo ao presente contrato, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE efetuará comunicação formal para que o INSS proceda às providências para análise do recebimento provisório e definitivo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO – O

recebimento provisório será realizado pela equipe de fiscalização designada pelo INSS, após a entrega da comunicação prevista na Cláusula Décima Primeira, observadas as seguintes providências:

I - a realização de inspeção minuciosa das condições de apresentação do (s) imóvel (is), da documentação dominial e técnica requisitada pelos artefatos da operação, assim como a verificação dos eventuais serviços de adaptação executados, por meio de profissionais técnicos competentes, com a finalidade de verificar a conformidade do (s) imóvel (is) e documentação apresentada;

II - a Contratada fica obrigada a no prazo estabelecido pelo INSS reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto ou documentações em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções verificadas, até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório, sem prejuízo da aplicação de penalidades correspondentes;

III - as eventuais pendências apontadas pela equipe designada pelo INSS poderão ser saneadas pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período desde que apresentadas justificativas;

IV - excepcionalmente, quando as pendências elencadas dependerem de providências de órgãos públicos, o prazo estabelecido no inciso III poderá ser prorrogado, a critério da Autoridade Competente do INSS que celebra este contrato; e

V - no prazo de até 15 (quinze) dias úteis a partir do recebimento da comunicação elencada na Cláusula Décima e quando não verificada a necessidade de adequações ou correções, a equipe designada deverá elaborar Relatório Circunstanciado que traga as informações, imagens e constatações de conformidade do (s) imóvel (is) recebido (s) com os artefatos da operação e emitir o Termo de Recebimento Provisório.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO RECEBIMENTO DEFINITIVO – O recebimento definitivo será realizado no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do Recebimento Provisório por equipe designada de no mínimo 3 (três) servidores do INSS, diferente da equipe designada para o Recebimento Provisório, observadas as seguintes providências:

I - a realização de análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada que subsidiaram o Recebimento Provisório e, caso haja irregularidades que impeçam a concretização da operação, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, por escrito e com prazo fixado, as respectivas correções, sem prejuízo da aplicação de penalidades correspondentes;

II - as eventuais pendências apontadas pela equipe designada pelo INSS para o Recebimento Definitivo poderão ser saneadas pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE no prazo de até 30 (trinta) dias;

III - excepcionalmente, quando as pendências elencadas dependerem de providências de órgãos públicos, o prazo estabelecido no inciso II poderá ser prorrogado, a critério da autoridade competente do INSS que celebra este contrato; e

IV - não sendo consignada pendências, a equipe designada emitirá Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo da operação, com base nos relatórios e documentações apresentadas, e emitira comunicação à Autoridade Competente do INSS para as providências decorrentes da formalização da permuta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS – O atraso injustificado no cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato de Promessa de Permuta sujeitará o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, garantida a prévia defesa, à multa de% (.... por cento) por (....) dia (s) e por ocorrência, até o máximo de% (.... por cento) sobre o valor do (s) imóvel (is) do

INSS envolvido na permuta. O INSS poderá ainda, garantida a prévia defesa, aplicar ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa de até ...% (... por cento) sobre o valor de R\$, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contado da comunicação oficial;

III - impedimento de licitar e contratar; e

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Pelos motivos a seguir elencados, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE estará sujeito às penalidades tratadas no **caput** pelo:

I - não cumprimento dos prazos propostos e aceitos;

II - não recolhimento da TORNA nas datas estabelecidas no presente Contrato; e

III - descumprimento de outras Cláusulas estipuladas neste Contrato de Promessa de Permuta e em sua proposta.

§ 2º Além das penalidades relacionadas no § 1º, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE ficará sujeito, ainda, ao registro das penalidades sofridas junto ao SICAF e, no que couber, às demais penalidades referidas no Capítulo I do Título IV da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 3º Comprovado o impedimento ou reconhecida a força maior, devidamente justificados e aceitos pelo INSS, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE ficará isento das penalidades mencionadas.

§ 4º As sanções de advertência, suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, bem como a declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública poderão ser aplicadas ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE concomitantemente com a multa.

§ 5º A multa aplicada não impede que o INSS extinga unilateralmente o Contrato de Promessa Permuta e aplique as demais sanções previstas nesta Cláusula.

§ 6º A mora no cumprimento da obrigação, além de sujeitar o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE à aplicação de multa, autoriza o INSS, em prosseguimento ou na reincidência que caracterize falta extremamente grave, a extinguir o Contrato de Promessa Permuta e a punir o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE faltoso com a aplicação das demais sanções previstas nesta Cláusula.

§ 7º A defesa do interessado deverá ser apresentada no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da intimação do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE;

§ 8º Não conhecido, ou improvido, o recurso cabível, o valor da multa aplicada deverá ser recolhido ao INSS, dentro de ~~3 (três)~~ 15 (quinze) dias úteis após a respectiva notificação.

§ 9º A aplicação de quaisquer das penalidades previstas neste Edital será comunicada por escrito ao SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE infrator, publicada no Diário Oficial da União e registrada no SICAF.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E DA EXTINÇÃO CONTRATUAL – A inexecução deste Contrato de Promessa de Permuta, por parte do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, bem como nos casos

citados no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, assegurará ao INSS a aplicação da multa máxima de que trata a Cláusula anterior e, concomitantemente, o direito de extinção contratual nos termos do art. 155, assegurado o contraditório e a ampla defesa, sempre mediante notificação por escrito.

Parágrafo Único. A extinção do Contrato de Promessa de Permuta, nos termos do art. 138 da Lei nº 14.133, de 2021, poderá ser:

I - determinada por:

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

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

c) decisão judicial;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse para o INSS.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA FORMALIZAÇÃO DA PERMUTA – Pago integralmente o valor da TORNA em pecúnia (se couber) e cumpridas as demais obrigações do presente Contrato, serão adotadas as formalidades legais para a transmissão da propriedade do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR, por meio da outorga de Escritura Pública de Permuta. A entrega da posse do imóvel, no entanto, somente ocorrerá após a apresentação da certidão atualizada do competente Cartório de Registro de Imóveis comprovando a averbação da escritura, conforme o caso, em nome do PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE e do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE, ocasião em que serão consideradas cumpridas todas as obrigações da promessa de permuta.

§ 1º Por ocasião da assinatura da Escritura Pública de Permuta, o SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE deverá apresentar:

I - o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR;

II - as Certidões Negativas da Secretaria da Receita Federal, de Débito do INSS e do FGTS;

III - as cópias autenticadas dos estatutos, atas ou contrato social, se couber;

IV - as Certidões de Situação Fiscal e enfiteuticada da Prefeitura, se couber;

V - as certidões atualizadas dos Cartórios de Registro de Imóveis, referentes ao (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR; e

VI - o comprovante de pagamento do laudêmio, se for o caso.

§ 2º Serão de inteira responsabilidade do SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE as providências e despesas pertinentes aos impostos de transmissão, lavratura de escritura, laudêmio, se couber, e ao registro cartorial do (s) IMÓVEL (IS) A PERMUTAR.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO REAJUSTE – Após o interregno de um ano da data de assinatura do presente Contrato Promessa de Permuta, o valor estipulado inicialmente para a TORNA devida pelo SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE será reajustado, mediante a aplicação, pelo PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE, da Taxa Referencial - TR.

§ 1º Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

§ 2º No caso de atraso ou não divulgação do (s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja (m) divulgado (s) o (s) índice (s) definitivo (s).

§ 3º Caso o (s) índice (s) estabelecido (s) para reajustamento venha (m) a ser extinto (s) ou de qualquer forma não possa (m) mais ser utilizado (s), será (ão) adotado (s), em substituição, o (s) que vier (em) a ser determinado (s) pela legislação então em vigor.

§ 4º Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento da TORNA, por meio de termo aditivo.

§ 5º O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL DO INSS – o INSS terá, sem qualquer ônus, o prazo de até 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período desde que justificado, para a desocupação do imóvel permutado e mudança para o novo endereço, contados da data de assinatura da escritura.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA PUBLICAÇÃO – A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de sua assinatura, na forma prevista no art. 94, da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO FORO – O foro da Seção Judiciária da Justiça Federal na cidade de é o único competente para dirimir quaisquer questões oriundas da presente contratação.

E para firmeza e como prova de assim haver, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente Contrato de Promessa de Permuta, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, cujo extrato fica registrado às fls. do Livro Especial de Contrato do INSS, de acordo com o art. 91 da Lei nº 14.133, de 2021, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes e testemunhas abaixo nomeadas.

Local, de de

SIGNATÁRIO SEGUNDO PROMITENTE PERMUTANTE

AUTORIDADE RESPONSÁVEL DO INSS



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 22/06/2026, às 16:40, 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 **25905081** e o código CRC **CEDD3BA4**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.108653/2025-28

SEI nº 25905081



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

ANEXO V

MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA

ESCRITURA DE PERMUTA que fazem entre si o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS e na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que aos dias do mês de do ano de, nesta cidade de, em Cartório, perante mim Tabelião, comparecerem partes entre si justos e contratados, de um lado, como PRIMEIRO PERMUTANTE, o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, Autarquia Federal vinculada ao Ministério da Previdência Social, criado pela Lei nº 8.029, de 12 de abril de 1990, e reestruturado pelo Decreto nº 10.995, de 14 de março de 2022, CNPJ nº 29.979.036/0001-40, com sede no Setor no Setor de Autarquias Sul, Quadra 2, Bloco "O", Brasília - DF, CEP nº 70070-946 , neste ato representado por sua Superintendência Regional, nesta cidade na [endereço], no Estado do (e), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/.....-....., daqui por diante denominado simplesmente INSS, representado neste ato por seu Superintendente Regional..... [qualificar], cargo para o qual foi nomeado através da Portaria PRES/INSS nº, de/...../....., publicada no Diário Oficial da União nº, de/...../20....., Seção, Pág., por delegação de competência contida na Portaria PRES/INSS nº, de de de 20....., publicada no Diário Oficial da União nº, de/...../20....., Seção, Pág..... e, de outro lado, como SEGUNDO (S) PERMUTANTE (S), o [nome, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, residência], os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios através dos documentos supra citados, a mim Tabelião exibidos do que dou fé.

E, pelas partes, me foi dito:

1º) Que por escritura de compra e venda, lavrada em de de, às fls., do livro, das Notas do Tabelionato desta, transcrita em de de, sob o nº no Cartório de Registro de Imóveis desta, o extinto adquiriu de, um imóvel situado na, distrito, município e comarca da Circunscrição Imobiliária desta, com as seguintes medidas e confrontações: de frente; pelo lado direito; pelo lado esquerdo; e, na linha dos fundos onde confronta com a, encerrando a área de metros quadrados.

2º) Que por força do que estabeleceu o art. 32 do Decreto-Lei nº 72, de 21 de novembro de 1966, que unificou os Institutos de Previdência então existentes, inclusive o acima referido, todos os bens imóveis dessas instituições passaram a pertencer ao Instituto Nacional de Previdência Social (INPS), posteriormente, de acordo com as disposições constantes do inciso VI do art. 14 da Lei nº 6.439, de 1º de setembro de 1977, os bens do SINPAS, inclusive o imóvel descrito, medido e confrontado no item anterior, passaram a integrar o patrimônio do IAPAS, e que, finalmente, conforme o disposto no art. 15 do Decreto nº 99.350, de 27 de junho de 1990, o imóvel ora objeto da presente escritura foi incorporado ao patrimônio do INSS.

3º) Que, por escritura de compra e venda lavrada em, às fls., do livro, das Notas do Tabelionato desta, os ora SEGUNDO (S) PERMUTANTE (S) adquiriu (ram) do um imóvel situado na [endereço], distrito, município, comarca e Circunscrição Imobiliária de [cidade], Estado de, sendo que o imóvel assim se descreve e caracteriza: [confrontantes]. Que foi matriculado sob nº, em de de, no Registro de Imóveis de

4º) Que o PRIMEIRO PERMUTANTE, INSS, foi autorizado pelo art. 1º da Lei nº 9.702, de 17 de novembro de 1998, e art. 97 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, a alienar bens, utilizando neste ato a modalidade permuta, dispensada a licitação nos termos do art. 76 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e, ainda, por decisão do Sr., proferida em, às fls. do processo INSS/.....-....., a permutar o imóvel de sua propriedade, referido no item 1º, com o imóvel do (s) SEGUNDO (S) PERMUTANTE (S).

5º) De acordo com avaliação procedida pelo PRIMEIRO PERMUTANTE, o imóvel referido no item 1º foi avaliado em R\$ (.....), competência [mês e ano] e o imóvel referido no item 3º foi avaliado em R\$ (.....), competência [mês e ano]. As partes atribuem aos imóveis de suas respectivas propriedades, os seguintes e respectivos valores, a saber: R\$ (.....) e R\$ (.....). O (s) SEGUNDO (S) PERMUTANTE (S) pagou (aram) neste ato a complementação de R\$ (.....) equivalente à diferença de valores dos imóveis permutados.

6º) O (s) SEGUNDO (S) PERMUTANTE (S) renuncia (m) expressamente, agora e futuramente, a qualquer indenização pelo excesso de valor atribuído ao imóvel de sua propriedade, em relação ao imóvel de propriedade do PRIMEIRO PERMUTANTE, imóveis esses que ora são permutados.

7º) Que, assim, pela presente e melhor forma de direito, as partes contratantes permutam entre si os imóveis de suas respectivas propriedades, descritos, medidos e confrontados nos itens 1º e 3º desta escritura, imóveis esses que as mesmas partes declaram estarem livres e desembaraçados de quaisquer ônus legais, convencionais, judiciais ou extrajudiciais e inteiramente quites de quaisquer impostos, taxas e multas, cedendo e transmitindo, reciprocamente, todo o domínio, direito e ação que até agora tinha sobre ditos imóveis, para que cada uma das partes disponha, a partir de agora, como lhe convier, do imóvel em seu favor permutado, obrigando-se ambas, por si e seus sucessores, a todo o tempo, fazer a presente transação boa, firme e valiosa, ficando autorizados a matrícula, os registros e as averbações que se fizerem necessários.

8º) As partes declaram, neste ato, que inexistem ações judiciais em trâmite, fundadas em direitos real ou pessoal, sobre os imóveis ora permutados.

9º) O (s) SEGUNDO (S) PERMUTANTE (S), declara (m) sob as penas da lei, que não sendo empregadores, nem produtores rurais, não se acham vinculados às exigências contidas na legislação da Previdência Social, em vigor.

10º) Declaram os contratantes aceitar esta escritura em seus expressos termos, declarações e dizeres, tal como nela se contém e declaram.

11º) Finalmente, pelos contratantes, me foi dito mais, que autorizam a prática de todos os atos necessários à completa formalização desta junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, e, ainda, que conhecem o teor da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 107, de 14 de julho de 1988.

12º) Fica esclarecido que o imóvel de propriedade do PRIMEIRO PERMUTANTE está lançado e cadastrado perante a Prefeitura do Município de, pelo contribuinte nº

....., com o valor venal de R\$ (.....), para o presente exercício, conforme relata a certidão sobre tributos imobiliários, expedida pela Secretaria das Finanças da Prefeitura do Município de em [data], sob nº e, ainda, com relação ao imóvel de propriedade do (s) SEGUNDO (S) PERMUTANTE (S), o mesmo está cadastrado perante a Prefeitura do Município de, com valor venal de R\$ (.....), conforme relata a certidão sobre tributos imobiliários, expedida pela Secretaria das Finanças da Prefeitura do Município de em [data], sob nº

13º) Que o Primeiro Permutante terá, sem qualquer ônus, até 60 (sessenta) dias para a desocupação do imóvel permutado, contados da data da assinatura desta escritura e prorrogáveis por igual período, desde que justificado.

14º) Que a transmissão da posse do imóvel ao Segundo Permutante dependerá da comprovação do registro desta Escritura definitiva de permuta junto à matrícula do imóvel perante o Registro Geral de Imóveis competente, ainda que o INSS venha a desocupar o imóvel em prazo inferior ao que dispõe.

Assim o disseram, do que dou fé, e me pediram lhes lavrasse esta escritura, a qual, depois de feita lhes sendo lida, a aceitaram e assinaram. O imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos devidos a Prefeitura do Município de [endereço/imóvel do INSS] retro descrito e caracterizado, no valor de R\$ (.....), foi pago diretamente pelo (s) SEGUNDO (S) PERMUTANTE (S) através da guia com a seguinte mecanização:, estando o INSS imune do pagamento, por preceito constitucional, art. 150, inciso VI, alínea “a” e § 2º.



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 22/06/2026, às 16:40, 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 **25905116** e o código CRC **E279AF4A**.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Eu, *[Nome e qualificação completa]*, informo que estou apresentando proposta para permuta com o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, contendo o imóvel *[qualificação completa do imóvel]* de propriedade de *[nome e qualificação completa do proprietário]* e me comprometo a adquiri-lo na hipótese de que a minha proposta seja escolhida para a permuta, comprovando a propriedade antes da assinatura do contrato de promessa de permuta.

(Local) , (dia) de (mês) de (ano).

Assinatura do Proponente



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 22/06/2026, às 16:41, 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 **25905192** e o código CRC **2AE2E354**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.108653/2025-28

SEI nº 25905192



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

ANEXO VII

MODELO DE AUTORIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA DE PERMUTA

[Nome e qualificação completa], proprietário do imóvel *[matrícula e qualificação completa igual a da matrícula]*, autorizo *[nome e qualificação completa do proponente]* a apresentar proposta de permuta ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, apresentando o imóvel de minha propriedade na sua proposta e me comprometo a alienar o mesmo imóvel se a proposta por ele apresentada for a escolhida para a promessa de permuta. A presente autorização tem validade de *[180 / 270 dias (ajustar prazo fixo conforme caso concreto)]* a contar de sua assinatura

(Local) , (dia) de (mês) de (ano).

Assinatura do Proprietário ou Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 22/06/2026, às 16:43, 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 **25905347** e o código CRC **630A0447**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.108653/2025-28

SEI nº 25905347

Estudo Técnico Preliminar 47/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 35014.108653/2025-28

2. Descrição da necessidade

Permuta do imóvel desativado em Paulo Afonso para substituir imóvel locado

2.1. Descrição da necessidade da operação de permuta, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

Trata-se de processo instruído objetivando a realização de estudos e proposição de solução para prover instalações físicas adequadas para o funcionamento da sede da Agência da Previdência Social em Paulo Afonso/BA através de Permuta de Imóveis.

2.2. Descrição da solução como um todo, acompanhada da justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução.

A Agência da Previdência Social em Paulo Afonso funciona em imóvel locado com despesa no valor MENSAL de 23.927,89 (vinte e três mil, novecentos e vinte e sete reais, oitenta e nove centavos) em um imóvel com área de 635 m².

No mesmo município, o INSS possui um imóvel situado à Avenida do Contorno, SN, Fátima, Paulo Afonso/BA (SGPI: 10021-04-00000-0), área construída de 3.528 m², o qual se encontra sem uso por estar interditado devido a problemas estruturais.

Dentre as possíveis soluções analisadas para a destinação do imóvel, a permuta se mostrou como mais viável para o caso.

2.3. Descrição dos possíveis impactos ambientais ou as devidas justificativas para a não apresentação.

No que tange a obras e serviços de engenharia, o art. 18, § 1º, XII da Lei n. 14.133, de 2021, estabelece a descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável”.

O art. 45 da Lei n. 14.133, de 2021, estabelece que as contratações de obras e serviços de engenharia devem respeitar as normas relativas a:

I - disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelas obras contratadas;

II - mitigação por condicionantes e compensação ambiental, que serão definidas no procedimento de licenciamento ambiental;

III - utilização de produtos, de equipamentos e de serviços que, comprovadamente, favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais;

IV - avaliação de impacto de vizinhança, na forma da legislação urbanística;

V - proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, inclusive por meio da avaliação do impacto direto ou indireto causado pelas obras contratadas;

VI - acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida

Os possíveis impactos ambientais são os inerentes a qualquer obra ou serviço de engenharia. Nesse tocante, a fim de evitar esses impactos, foram estabelecidos os critérios de sustentabilidade que todos os eventuais licitantes terão de seguir. Esses critérios apontam, por consequência, quais são os pontos de impacto possíveis.

Assim, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

- O produto condicionador de ar a ser utilizado na execução dos serviços deverá possuir a Etiqueta Nacional de Conservação de energia – ENCE, na(s) classe(s) "A", nos termos da Portaria INMETRO 7/2011 e suas alterações, que aprova os Requisitos de Avaliação da Conformidade – RAC do produto e trata da etiquetagem compulsória.
- O produto lâmpada LED com dispositivo integrado a ser utilizado na execução dos serviços deverá possuir a Etiqueta Nacional de Conservação de energia – ENCE, na(s) classe(s) "A", nos termos da Portaria INMETRO 144/2015 e suas alterações, que aprova os Requisitos de Avaliação da Conformidade – RAC do produto e trata da etiquetagem compulsória.
- Só será admitida a oferta de lâmpada fluorescente compacta com reator integrado à base que possua a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia – ENCE, nos termos da Portaria INMETRO nº 17, de 14 de janeiro de 2022, que aprova os Requisitos de Avaliação da Conformidade – RAC do produto e trata da etiquetagem compulsória.
- Para a lâmpada de LED com dispositivo de controle integrado à base, cabe registro no INMETRO, considerando a Portaria nº 258, de 6 de agosto de 2020, ou substitutiva, bem como a apresentação de Selo de identificação da conformidade nos termos da Portaria nº 69, de 16 de fevereiro de 2022.
- O segundo permutante deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 3º e 10º da Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01 /2010.
- O segundo permutante deverá utilizar somente matéria-prima florestal procedente, nos termos do artigo 11 do Decreto nº 5.975, de 2006, de:
 - manejo florestal, realizado por meio de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS devidamente aprovado pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA;
 - supressão da vegetação natural, devidamente autorizada pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA;
 - florestas plantadas; e outras fontes de biomassa florestal, definidas em normas específicas do órgão ambiental competente.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
superintendência Regional Nordeste - 510677	Caio Maia Figueiredo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Programa de necessidades da (s) unidade (s) que utilizará (ão) o imóvel, conforme o caso concreto.

Foi realizado o dimensionamento da unidade, Documento SEI nº 20020693, em função do programa de necessidades fornecido, Documento SEI nº 19963916, encontrando-se a faixa de área compreendida entre **451 m² e 527 m²** para abrigar a APS Paulo Afonso.

4.2. Requisitos essenciais e os desejáveis do imóvel pretendido.

O INSS detalhará as adaptações necessárias para aceite do imóvel após a vistoria no local.

Após aceite do imóvel, o INSS fornecerá os projetos de leiaute, elétrico, de rede/telefonia, de climatização, de acessibilidade e outros que se fizerem necessários no caso concreto.

Foram consideradas duas condições:

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;

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.

4.3. Zona de localização:

O imóvel deve estar localizado no Município de Paulo Afonso/BA.

Deve possuir acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

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

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.

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).

São requisitos **desejáveis:**

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

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

Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos.

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.

4.4. Condição de funcionamento dos sistemas elétricos, lógicos, hidráulicos, de telefonia, de prevenção e combate a incêndio e pânico, de acessibilidade e de climatização.

4.4.1. Arquitetura.

4.4.1.1. Critérios gerais

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.

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;

São requisitos desejáveis:

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.

4.4.1.2. Revestimentos de áreas externas

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

Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas caso as mesmas não estejam em boas condições.

4.4.1.3. Revestimentos de ambientes de trabalho

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

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.

Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas caso as mesmas não estejam em boas condições.

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

Não será aceito forro monolítico, pois inviabiliza a manutenção, as possíveis alterações e adequações com instalações aparentes. Salvo em ambientes que não necessitem de instalações aparentes.

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

Atenda a legislação pertinente, principalmente com relação as normas de segurança;

Permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados, bem como o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução.

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).

Ser de fácil limpeza e manutenção.

Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares Dry Wall, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 95 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute. A composição sugerida é de 1 placa com 12,5 milímetros de cada lado e um perfil interno de 70 milímetros. permitir a passagem interna de fiação elétrica, lógica e telefônica. No encontro das divisórias com as esquadrias de fachada, não deverão estar vãos entre os ambientes, devendo estes ser preenchidos com divisórias para garantir o isolamento visual e acústico e retardar a propagação de chamas. (Deverá atender à legislação do Corpo de Bombeiros em vigor, na localidade).

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.

São requisitos desejáveis:

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

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

4.4.1.4. Áreas molhadas

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

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

Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) sanitário acessível feminino para público na área destinada ao público e também 1 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) sanitário acessível feminino para servidores, nas áreas restritas aos servidores, conforme NBR 9050:2020;

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

- Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto;
- Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito, porcelanato ou pintura resistente;
- Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário;
- Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira, 1(um) microondas;

São requisitos desejáveis:

Possuir ou instalar ao menos 1 vestiário, com:

No mínimo 1 box com chuveiro aquecido;

Bancada com no mínimo 1 lavatório em cada vestiário;

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

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

Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário.

4.4.2. Acessibilidade

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

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

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

Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) sanitário acessível feminino para público na área destinada ao público e também 1 (um) sanitário acessível masculino e 01 (um) sanitário acessível feminino para servidores, nas áreas restritas aos servidores, conforme NBR 9050:2020;

Possuir ou instalar piso tátil pelo menos em 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.

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.

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

Possuir ou instalar todas as tomadas, interruptores, alarmes e demais dispositivos de acionamento dentro da faixa de alcance preestabelecida pela NBR 9050/2020

São requisitos desejáveis:

Possuir ou instalar vestiários localizados no térreo ou no pavimento imediatamente inferior e conter pelo menos 1 Vestiário, contendo peças acessíveis - chuveiros, bacias sanitárias, lavatórios, barras de apoio e bancos.

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, conforme resolução 303/2008 do Contran, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres e com especificações técnicas conforme NBR 9050/2020

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).

4.4.3. Instalações Elétricas

4.4.3.1. Instalações Elétricas de Baixa Tensão e Iluminação

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

As instalações elétricas devem estar em conformidade com as normas da Neoenergia COELBA .

As instalações elétricas devem estar em conformidade com a norma NBR IEC 61439 – Conjuntos de manobras e comando de baixa tensão.

A edificação deverá possuir, ou ser adaptada após entrega do anteprojeto de instalações elétricas, infraestrutura elétrica segregada e dedicada visando atender os sistemas de tecnologia da informação, conforme leiaute a ser apresentado pelo INSS após a etapa de seleção do imóvel, e rede comum destinada ao atendimento das cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos.

A proteção contra sobrecorrente no sistema elétrico de baixa tensão será feita através de disjuntores termomagnéticos NBR IEC 60947-2, instalados em diversos quadros de distribuição com uniformidade de fabricante. Será utilizado dispositivo DR (Diferencial-residual), conforme solicita a NBR 5410.

A edificação deverá possuir 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 local de energia.

A medição não sendo independente e única, deverá ser configurada para este formato.

No caso de existir ou vir a ser instalada subestação, deverá ser considerada a correção automática do fator de potência em atendimento à demanda e células reserva para ampliação futura. Deverá ser apresentado o projeto da subestação de acordo com as normas da concessionária.

Todas as salas, ambientes e compartimentos devem dispor de iluminação eficiente que atendam às necessidades do local conforme preconiza a ABNT NBR ISO/CIE 8995 – Iluminação de Ambientes de Trabalho, apresentando iluminância mínima de 500 lux. As lâmpadas devem ser LED em toda a edificação.

A iluminação externa deve contemplar comando por fotocélula.

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

Todas as luminárias deverão ser aterradas (portanto cada circuito de iluminação deverá ser dotado do seu condutor de proteção terra).

Conforme natureza das cargas, deverá haver quadros distintos para cada carga, a saber: Quadro geral de ar condicionado; quadro geral de energia estabilizada (sala de equipamentos de telecomunicações e computadores); quadro geral de energia normal.

Os circuitos elétricos finais deverão ser obrigatoriamente distintos (iluminação, tomadas de uso geral, de uso específico, computadores/equipamentos de informática, etc.).

Deverá ser previsto circuito independente para cada equipamento de ar condicionado e instaladas as respectivas tomadas.

Deverá possuir ou ser providenciado todos os diagramas unifilares da instalação.

Deverá possuir ou serem instaladas todas as tomadas na quantidade mínima de um ponto para cada fração de 3m de perímetro, ou um ponto para cada 4m² de área, o que conduzir a um maior número, para ambientes até 40 m². Em ambientes acima de 40 m², dez pontos para os primeiros 40 m² e um ponto para cada 10 m² ou fração de área restante.

Os quadros de distribuição deverão atender às normas técnicas pertinentes e serem submetidos aos ensaio de rotina com a entrega do relatório contendo os resultados obtidos.

Os quadros de distribuição deverão possuir espaço para circuitos de reserva conforme tabela 59 da NBR 5410

A instalação elétrica deverá e identificação dos componentes tal como consta no diagrama unifilar.

4.4.3.2. SPDA

Para o prédio de uso exclusivo do INSS, deverá ser dotado de um sistema de proteção contra descargas atmosféricas de acordo a ABNT NBR 5419:2015.

O SPDA deverá ser homologado e certificado pelo Corpo de Bombeiros do Estado da Bahia.

Caso não haja necessidade de SPDA esta deverá ser evidenciada através de análise de risco com respectiva ART.

A Proteção contra Descargas Atmosféricas deve ser constituída por SPDA e MPS, conforme recomendações da norma NBR5419:2015. No caso de não possuir, e for verificada a necessidade do mesmo na avaliação de gerenciamento de risco ou de cumprimento de exigência para aprovação do PPCI.

4.4.4. Instalações de Telecomunicações

4.4.4.1. Circuitos de Rede e Telefonia

Todo o cabeamento estruturado deverá suportar os tráfegos de dados, voz e de videoconferência, 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.

A rede de cabeamento estruturado deverá ser certificada para "Categoria 6".

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.

A topologia do cabeamento estruturado será estrela, isto é, cada ponto de telecomunicações localizado na Área de Trabalho será interligado a um único cabo dedicado até um painel de conexão instalado no Armário de Telecomunicações.

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°.

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.

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 6. O comprimento físico do cabo horizontal não pode exceder 90 m.

Um cabo de fibra óptica ou par metálico proveniente do backbone chega ao prédio em um quadro instalado normalmente no Distribuidor Geral de Telecomunicações, e deste é estendido até a Sala de Equipamentos e nesta haverá um dispositivo de comunicação (modem, rádio, cable modem, satélite etc.) integrado ou não a um equipamento que executa funções de roteador.

Nos casos de edificações com mais de um andar sendo atendido pelo cabeamento deverá ser instalado um rack por andar; e deverá ser definida uma sala que irá interligar os andares e onde serão instalados os patch panels interligando o cabeamento vertical ao cabeamento horizontal.

Possuir viabilidade técnica para instalação de fibra óptica com velocidade superior ou igual a 10Mbps e para instalação de linha telefônica convencional.

Os pontos de rede deverão ser distribuídos conforme o seguinte critério:

- Para ambientes até 40 m²: 01(um) ponto a cada fração de 3 m de perímetro, ou 01(um) ponto para cada 4 m² de área, adotando-se o critério que conduzir ao maior número.
- Para ambientes acima de 40 m²: 10 (dez) pontos para os primeiros 40 m² e 01(um) ponto a cada 10 m² ou fração de área restante.

Os pontos telefônicos deverão ser distribuídos conforme o seguinte critério:

- 01 (um) ponto a cada 20 m² de escritório.

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

4.4.4.2. Sistemas de Cabeamento Estruturado

Possuir ou instalar sistema de cabeamento estruturado que atenda, no mínimo:

Às normas ABNT NBR 14565:2019, ABNT NBR 14705:2010, ABNT NBR 16415:2015 e demais normas pertinentes.

O cabeamento horizontal deve ser composto por *pelo menos* 2 (dois) de pontos de telecomunicações a cada 10 (dez) m² de área útil. Os pontos de telecomunicações devem ser do tipo CAT6 e poderão ser instalados em diversos locais, incluindo no teto e paredes para o atendimento dos sistemas de segurança eletrônica.

Deve ser disponibilizada *pelo menos* 1 (uma) sala de telecomunicações (TR) a cada pavimento (com pelo menos 10 m²), respeitando o limite de tamanho máximo para o cabeamento horizontal e respeitando as dimensões mínimas para esse ambiente. Pavimentos de subsolo ou que possuam demanda de menos de 24 (vinte quatro) pontos de telecomunicações poderão ser atendidos pelas salas de telecomunicações de pavimentos adjacentes, se necessário.

Deve ser fornecido pelo menos 01 (um) Rack de Cabeamento Horizontal/Servidores;

O rack de Cabeamento Horizontal/Servidores deve ter pelo menos 42U (quarenta e duas unidades de rack) de altura e 800mm de profundidade.

Além disso, o rack de Cabeamento Horizontal/Servidores deve possuir pelo menos 2 (duas) PDUs fabricadas em aço SAE e 10 (dez) tomadas de 20A (vinte amperes) cada;

Devem ser fornecidos pelo menos as seguintes quantidade de guias de cabo horizontal para acomodar o cabeamento nos racks:

- 1 (um) a cada componente com 24 (vinte e quatro) portas;
- 2 (dois) a cada componente com mais de 24 (vinte e quatro) portas;
- Exemplos de componentes: switches, patch panels, DIOS.

Para cada enlace UTP (cabeamento horizontal), devem ser fornecidos 2 (dois) patch cords CAT6, flexíveis, certificados e embalados em fábrica. Os patch cords devem tamanho de 2,5 m (dois metros e meio).

Os enlaces devem possuir etiquetas que possibilitem identificá-los de forma única no imóvel, contendo pelo menos as seguintes informações:

- Identificação do bloco/anexo (quando aplicável);
- Identificação do pavimento.
- Numeração sequencial única de 3 (três) dígitos (por pavimento e bloco/anexo).

Devem ser etiquetados, pelo menos, os seguintes itens:

- Parte frontal dos patch panels, tomadas de telecomunicações (TO) e CPs (quando houver);
- Todas as extremidades dos cabos UTPs no cabeamento horizontal.

As duas extremidades de todos os patch cords. Como nem todos os cabos serão instalados, as etiquetas podem ser fornecidas para posterior fixação nos patch cords.

Devem ser fornecidos os relatórios de certificação (teste de canal) de todos os pontos de telecomunicações.

As estruturas metálicas do sistema de cabeamento (piso elevado, racks, eletrocalhas) estruturado devem ser devidamente aterradas.

A sala do rack deverá ser climatizadas em período integral (24 horas por dia e 7 dias por semana) com parâmetros de temperatura e umidade definidos pelas normas.

Todos os racks instalados na ER devem possuir metade das PDUs ligadas em cada um dos dois quadros de alimentação disjuntores.

São requisitos **desejáveis**:

O cabeamento horizontal contemple a utilização pontos de consolidação (CP) entre as salas de telecomunicações (TRs) e as áreas de trabalho (WA);

Que as TRs estejam verticalmente alinhadas nos diversos pavimentos;

Os racks sejam do tipo aberto e com organizadores laterais;

O cabeamento do tipo backbone do campus seja encaminhado em dutos do tipo SEALTUBE com alma de aço e com placas identificadoras de circuitos óptico sempre que o duto estiver visível;

As TRs sejam climatizadas por, pelo menos, 2 (dois) equipamentos de refrigeração;

Que a ER possua piso elevado;

Que o piso elevado da ER tenha altura de pelo menos 60 (sessenta) centímetros;

Que o piso elevado da ER seja composto de material anti-estática;

Seja possível instalar circuitos 110 e 220V nos racks da ER.

4.4.5. Instalações de sistemas Hidrossanitários

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.

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

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.

São requisitos **desejáveis**:

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;

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

4.4.6. Sistemas Mecânicos

4.4.6.1. Elevadores e plataformas de elevação:

Para imóveis com mais de um pavimento, passa a ser obrigatória disponibilização de elevadores que suportem a movimentação regular dos servidores e usuários. Estes equipamentos devem estar em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável.

O sistema de elevadores de passageiros deve ser dimensionado para transportar a população estipulada e atender 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 (e.g. duplex).

Os elevadores de passageiros deverão estar em perfeito estado de funcionamento, sendo avaliada sua manutenção pela ABNT NBR 16083:2012. Sua operação deverá ser com quadros de comando microprocessados, com inversores de frequência, 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 de passageiros deverá atender a norma ABNT NBR NM 313:2007.

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.

São requisitos **desejáveis**:

Sistema de antecipação de chamadas;

Sistema de resgate automático;

Iluminação da cabina em LED;

Utilizar soluções que sejam padrões de mercado (não seja proprietária);

Ativação temporária de características específicas de acessibilidade;

Acabamento em aço inoxidável e piso em granito;

Lubrificador automático de guias;

Recipientes de recolhimento de lubrificação de guias;

Acionamento do operador de porta com inversor de frequência;

Sintetizador de voz.

4.4.6.2. Sistemas de climatização:

Todos os recintos/salas (exceto os de área molhada) deverão ser climatizados, de modo a proporcionar conforto térmico aos ocupantes, atendendo ao desempenho mínimo de qualidade do ar interno de forma a melhorar a qualidade do ar no empreendimento e contribuir para o conforto e bem-estar dos usuários.

Define-se como padrões a serem adotados para conforto térmico dos ambientes:

- Temperatura de Bulbo Seco: $24^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$
- Umidade relativa: $50\% \pm 10\%$
- Nível Máximo de CO_2 : $\overline{1.000}$ ppm

Em geral, deverá ser disponibilizado, em Toneladas de Refrigeração (TR = 12.000 Btu/h):

- 01 (um) TR a cada 18 (dezoito) m^2 para ambientes com taxa de ocupação inferior a 15 (quinze) pessoas por 100 (cem) m^2 (ex: escritórios);
- 01 (um) TR a cada 15 (quinze) m^2 para ambientes com taxa de ocupação de 15 (quinze) a 41 (quarenta e uma) pessoas por 100 (cem) m^2 (ex: salas de reunião, escritórios de maior densidade, área de atendimento);
- 01 (um) TR para cada 12 (doze) m^2 para ambientes com taxa de ocupação superior a 41 (quarenta e uma) pessoas por 100 (cem) m^2 (ex: auditórios);
- 01 (um) TR para cada 10 (dez) m^2 para salas de Rack.

A depender da demanda de renovação de ar do ambiente e fontes internas de calor e umidade, esta estimativa pode ser alterada.

Os parâmetros apresentados não eliminam a efetiva necessidade de realização de cálculo de carga térmica por ambiente para o correto dimensionamento do sistema.

Para o cálculo de carga térmica dos ambientes, devem ser adotadas as seguintes premissas (Tabela A.4 da ABNT NBR 16401-1:2008) para as condições externas que melhor represente a Cidade de Paulo Afonso - BA.

Nos termos do Decreto N° 2.783, de 1998 e Resolução CONAMA N° 267, de 2000, é vedada a oferta de equipamento que contenha ou faça uso de qualquer das Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio - SDO abrangidas pelo Protocolo de Montreal (notadamente CFCs, Halons, CTC e tricloroetano).

O sistema de climatização deve prover renovação de ar que atenda a Resolução ANVISA N° 9, de 2003, e a ABNT NBR 16401-3:2008 em seu nível 1 ou maior. Sistema complementar ao sistema de climatização poderá ser usado na renovação de ar. A classe mínima de filtragem do sistema deverá ser G4. A taxa de renovação de ar para alta rotatividade de pessoas prevista pela ANVISA poderá ser usada para avaliação da conformidade de seu normativo.

A ocupação estimada para quantificar a renovação de ar seguirá a densidade de Edifícios de Escritórios da norma técnica brasileira no melhor critério de enquadramento para o futuro uso do ambiente climatizado, com fator de diversidade de ocupação de 0,8.

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.

O sistema de climatização poderá ser submetido à comprovação de operação dentro dos limites de níveis de pressão sonora em ambientes internos a edificações de acordo com ABNT NBR 10152: 2017 nos valores de referência RL_Aeq de 45 dB (quarenta e cinco decibéis), RL_ASmáx de 50 dB (cinquenta decibéis) e RL_NC de 40 (quarenta).

Todos os componentes dos sistemas de climatização e renovação - inclusive ventiladores, dutos, grelhas, difusores, tubulações frigorígenas, isolamentos térmicos, controles, etc - devem estar em perfeito estado de funcionamento, apresentar ótimo estado de conservação e instalados conforme melhores práticas de engenharia e conforme recomendação do fabricante. As instalações devem seguir a ABNT NBR 16655-1:2018 – Instalação de sistemas residenciais de ar-condicionado, no que couber.

São requisitos **desejáveis**:

Enquadramento na Etiqueta Nacional de Conservação de Energia classe "A", considerando Portaria INMETRO N° 42, de 2021;

Não utilizar fluido refrigerante HCFC;

Tubulação frigorífica entre unidades divididas feita de cobre;

Utilizar soluções que sejam padrões de mercado (não seja proprietária).

Controle do sistema de climatização independente por ambiente.

4.4.7. Estruturas

Sobre as condições estruturais da edificação, é desejável a apresentação do projeto estrutural e de fundações, bem como informações sobre eventuais serviços executados de recuperação ou reparo estrutural, reformas executadas, data e empresa responsável pela construção etc.

A estrutura não deve apresentar patologias, tais como: trincas, fissuras, rachaduras, deformações, rupturas, recalques, manchas e armações expostas oxidadas ou corroídas, as quais podem comprometer a vida útil da edificação.

A edificação deverá estar em perfeito estado de conservação e sua construção atender às leis e normas vigentes, em especial a NBR 6118, com atenção na ausência de armaduras expostas devido à utilização correta de recobrimento mínimo para as mesmas.

4.4.8. Sistemas de Combate a Incêndio

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 da Bahia**.

O segundo permutante deverá fornecer ao INSS o Projeto de Prevenção Contra Incêndio aprovado pelo CBM com o layout atual do imóvel, a fim de que, após a assinatura do Contrato de Promessa de Permuta, no prazo de até 30 dias, a área técnica do INSS realize os projetos de adequação ao novo layout.

Após adequação, o INSS fornecerá ao segundo permutante o projeto das Instalações de Proteção e Combate a Incêndio e Pânico para que este providencie os devidos trâmites administrativos junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado em que se encontra a Edificação para ser aprovado.

Após a aprovação do Projeto, pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado em que se encontra a Edificação, o proprietário deverá executar o projeto e, após a execução das instalações, deverá solicitar a vistoria junto ao CBM para emissão do AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS – AVCB e entregar ao INSS.

4.5. Requisitos de sustentabilidade

A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

- A otimização de recursos materiais;
- A redução de desperdícios materiais, energia e água por parte de seus profissionais no desempenho das atividades diárias;
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Receber, da CONTRATANTE, informações a respeito dos programas de uso racional dos recursos que impactem o meio ambiente;
- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- Destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades diárias; Respeito as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

A administração pública federal direta, autárquica e fundacional e as empresas estatais dependentes poderão exigir no instrumento convocatório para a aquisição de bens que estes sejam constituídos por material renovável, reciclado, atóxico ou biodegradável, entre outros critérios de sustentabilidade.

As especificações e demais exigências do termo de referência para contratação de obras e serviços de engenharia devem ser elaboradas de modo a proporcionar a economia da manutenção e operacionalização da edificação e a redução do consumo de energia e água, por meio de tecnologias, práticas e materiais que reduzam o impacto ambiental.

4.6. Caracterização Geral dos Imóveis

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.

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.

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.

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

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.

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

Os imóveis de terceiros ofertados ao INSS 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, 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.

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, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

São requisitos **desejáveis**:

Edificação térrea;

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

Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta;

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

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

4.7. Documentação dominial necessária, bem como outros documentos legais:

Estão presentes nos autos os seguintes documentos:

- Dossiê dominial do imóvel: 19883276;
- Documento dominial: 19883277;
- Certidão Habite-se: 19883278;
- Certidão de inteiro teor: 19883270;
- Certidão imobiliária de 04/12/1980: 19883279;
- Certidão negativa imobiliária: 19883280;
- Certidão de confirmação de endereço: 19883281.

As certidões serão atualizadas antes da submissão para autorização da presidência para a alienação.

4.8. Prazo pretendido para a operação:

A perspectiva de conclusão de todos os procedimentos da permuta é maio de 2026.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Levantamento de mercado com a prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções para o atendimento da necessidade do objeto, contendo, dentre outras:

A Agência da Previdência Social em Paulo Afonso funciona em imóvel locado com despesa no valor MENSAL de 23.927,89 (vinte e três mil, novecentos e vinte e sete reais, oitenta e nove centavos) em um imóvel com área de 635 m².

Abaixo descrevemos as possíveis soluções para a destinação do imóvel.

#	SOLUÇÃO	CONSIDERAÇÕES	EXPECTATIVA DE PRAZO	EXPECTATIVA DE VALOR
1	Reforma geral do imóvel	<ul style="list-style-type: none"> - Devido às normas de acessibilidade, a reforma teria que contemplar a instalação de elevador; - Considerando que já outros imóveis na fila para o desenvolvimento de projetos pela equipe ENG-PRO, haverá a necessidade de contratar uma empresa para confeccioná-los, gerando um custo adicional ao valor acima; - Imóvel reformado só teria 18% de sua área necessária para ser utilizada. 	Perspectiva de prazo de adequação de 3 (três) anos, considerando a necessidade de contratação de empresa de projetos;	Por comparação com o orçamento que vem sendo desenvolvido para a reforma da GEX Caruaru, cuja área construída é equivalente, estima-se um valor de R\$ 3.997.682,01.
2	Transferência do imóvel para a SPU	<ul style="list-style-type: none"> - Continuará com o custo mensal para locação. 	3 meses	R\$ 0,00
3	Demolição e reconstrução com área menor	<ul style="list-style-type: none"> - Caso o imóvel seja demolido, a reconstrução sai da ação orçamentária de reforma e entra na ação orçamentária de construção (116V). A ação orçamentária para construção não vem recebendo recursos nos últimos 4 anos; - Riscos para execução de grandes demolições devido a falta de experiência neste tipo de contratação, sendo necessário contratar o projeto. 	Perspectiva de prazo de adequação de 3 (três) anos, considerando a necessidade de contratação de empresa de projetos de demolição;	Sem estimativa
	Permuta de	<ul style="list-style-type: none"> - Necessário avaliar o potencial imobiliário do município quanto a atratividade do imóvel; 		

4	imóvel	<p>- Há incentivo da Direção Central, sendo estipulada meta de 10 permutas por ano a nível nacional;</p> <p>- Não há necessidade de investimento.</p>	Um ano e meio	R\$ 0,00
---	--------	---	---------------	----------

Apresentadas as possibilidades, vemos como mais viáveis a curto prazo as opções 2 e 4. A opção 1 seria de prazo médio. A opção 3 vemos como a menos viável por conta das dificuldades técnicas e as restrições citadas na tabela.

5.2. Informação quanto à inexistência de imóvel do INSS vago ou com previsão de vacância que disponha de condições para atender a necessidade;

Não há imóvel vago ou com previsão de vacância que esteja em condições de atender a necessidade de abrigar a APS Paulo Afonso.

5.3. Consulta ao SISREI, Governo Estadual e Municipal

Foi realizado o dimensionamento da unidade em função do programa de necessidades fornecido, encontrando-se a faixa de área compreendida entre **451 m² e 527 m²** para abrigar a APS Paulo Afonso, sendo consultados Estado (20026584), Município (20026705) e União (20035075).

Decorrido o prazo, o Estado e o Município não enviaram a resposta.

A união emitiu a Declaração de Indisponibilidade 20359033.

6. Descrição da solução como um todo

Realização de estudos e proposição de solução para prover instalações físicas adequadas para o funcionamento da sede da Agência da Previdência Social em Paulo Afonso/BA através de Permuta de Imóveis.

A Agência da Previdência Social em Paulo Afonso funciona em imóvel locado com despesa no valor MENSAL de 23.927,89 (vinte e três mil, novecentos e vinte e sete reais, oitenta e nove centavos) em um imóvel com área de 635 m².

No mesmo município, o INSS possui um imóvel situado à Avenida do Contorno, SN, Fátima, Paulo Afonso/BA (SGPI: 10021-04-0000-0), área construída de 3.528 m², o qual se encontra sem uso por estar interditado devido a problemas estruturais.

Dentre as possíveis soluções analisadas para a destinação do imóvel, a permuta se mostrou como mais viável para o caso.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Aquisição, por meio de permuta, de um imóvel com área compreendida entre 451m² e 527 m².

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 5.402.277,00

O último laudo de avaliação realizado no ano de 2023 indicou o valor de venda do imóvel próprio do INSS de **R\$ 6.380.000,00 (seis milhões, trezentos e oitenta mil reais)**.

O último laudo de avaliação do imóvel locado indicou o valor de **R\$ 34,17 por m² para locação**.

A relação entre o valor da locação (aluguel) e o valor de venda de um imóvel pode ser calculada usando a regra de que o aluguel geralmente corresponde a uma porcentagem do valor de mercado do imóvel. Essa porcentagem costuma estar entre 0,5% e 1% do valor de venda.

Com base nas informações acima, o valor estimado de venda, considerando acréscimo de 50% para as adequações, para um imóvel reformado, é de R\$ 10.251,00 por m².

A área máxima estimada para um imóvel que atenda a necessidade do INSS é de 527 m².

Desta forma, a estimativa de valor de um novo imóvel é de **R\$ 5.402.277,00 (cinco milhões, quatrocentos e dois mil, duzentos e setenta e sete reais)**.

O valor estimado da torna é de R\$ 1.097.723,00 (um milhão, noventa e sete mil setecentos e vinte e três reais).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Por se tratar de procedimento de permuta, onde será adquirido um único imóvel, não se aplica ao caso.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Permutas de imóveis realizadas com sucesso na Superintendência Regional Sul.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação dos serviços objeto deste documento atende ao Planejamento Estratégico da Direção Central do INSS em Brasília, estando contemplada no Mapa Estratégico do INSS para o quadriênio 2024-2027, aprovado pela RESOLUÇÃO Nº 33 /CEGOV /INSS, de 21 de setembro de 2023, quais sejam:

- a) Otimizar a infraestrutura e a aplicação de recursos; e
- b) Promover a melhoria contínua da qualidade na prestação dos serviços e benefícios

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Redução de custo com locação de imóveis no valor MENSAL de 23.927,89 (vinte e três mil, novecentos e vinte e sete reais, oitenta e nove centavos).

Destinação do imóvel próprio do INSS, atualmente ocioso.

13. Providências a serem Adotadas

Realizar a publicação do edital de permuta e concretizar a operação.

14. Lista de Documentos que Embasaram o ETP

Foram juntados aos autos:

Despachos de solicitação de abertura do procedimento: 19883267;

Documento de Formalização da Demanda (DFD): 19883268;

Ficha de Cadastro SGPIWEB: 19883269;

Ficha de Cadastro ENGWEB: 19883271;

Ficha de Real Ocupação: 19883275;

Análise do Índice de Classificação da Unidade (ICG): 19883272;

Certidão de Confirmação de Endereço: 19883281;

Documentações Dominiais: 19883276, 19883277;

Certidão de Inteiro Teor: 19883270;

Habite-se: 19883278;

Certidão Imobiliária de 04/12/1980: 19883279;

Certidão Negativa Imobiliária de 22/09/2022: 19883280;

Relatório de Vistoria do Imóvel: 19883273;

Portaria de Designação do GT para atuação e instrução nos processos de permuta de imóveis no âmbito da Superintendência Regional Nordeste: 19883292;

Foram consultados Estado (20026584), Município (20026705) e União (20035075).

Decorrido o prazo, o Estado e o Município não enviaram a resposta.

A união emitiu a Declaração de Indisponibilidade 20359033.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A indústria da construção civil ocupa posição de destaque na economia do Brasil, porém apresenta-se como grande geradora de impactos ambientais que resultam na formação de áreas degradadas. Estas áreas acabam causando situações de risco com algumas consequências relevantes como poluição, insalubridades decorrentes da deposição de resíduos e danos à população das proximidades;

Impacto ambiental pode ser definido como qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causado por qualquer forma de matéria resultante das atividades humanas que direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população; as atividades sociais e econômicas; e a qualidade dos recursos ambientais.

Considerando como medida de prevenção, durante a adequação do imóvel, o proponente que ofertar a proposta vencedora deverá aplicar tecnologias e estratégias de redução de impacto ambiental citadas que corroboram um conceito cada vez mais presente: as construções sustentáveis, em seu conjunto de ações, adotam medidas em todas as etapas da obra com o objetivo de minimizar os impactos negativos, promovendo a economia dos recursos naturais e o aumento da qualidade de vida de quem é direta e indiretamente afetado.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

Realização de estudos e proposição de solução para prover instalações físicas adequadas para o funcionamento da sede da Agência da Previdência Social em Paulo Afonso/BA através de Permuta de Imóveis.

Dentre as possíveis soluções analisadas para a destinação do imóvel, a permuta se mostrou como mais viável para o caso.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JAILSON LOPES DE LIMA

Chefe DENGPAI



Assinou eletronicamente em 05/06/2025 às 22:20:07.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Nordeste
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

ANEXO IX

CRONOGRAMA DE MARCOS DA OPERAÇÃO

CRONOGRAMA DE MARCOS DA OPERAÇÃO									
	0 DIAS	15 DIAS	120 DIAS	30 DIAS	30 DIAS	30 DIAS	60 DIAS	60 DIAS	15 DIAS
Assinatura do contrato	■								
Reunião inicial de contrato		■							
Início e término do prazo de adequação do imóvel			■						
Recebimento do imóvel				■					
Alteração de classificação de uso do imóvel					■				
Elaboração da escritura pública do imóvel						■			
Mudança de imóvel							■		
Registro da escritura pública do imóvel								■	
Entrega da chave									■



Documento assinado eletronicamente por **JAILSON LOPES DE LIMA**, **Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 22/06/2026, às 16:47, 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 **25905423** e o código CRC **235AFE5A**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.108653/2025-28

SEI nº 25905423