



Rua Pedro Lessa, 36, 12º ANDAR - Centro - Rio de Janeiro/RJ, CEP 20.030-030
<http://www.inss.gov.br>

Projeto Básico de Permuta de Imóvel Próprio por Imóvel de terceiros.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2023

ANEXO II - PROJETO BÁSICO

ESPECIFICAÇÕES EXIGIDAS PARA IMÓVEIS DE TERCEIROS OFERTADOS À PERMUTA

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO

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

1.2. OBJETIVO

1.2.1. Orientar a alienação através da Permuta de imóveis de forma a alcançar a melhor proposta à Administração. Neste contexto, busca-se nortear os interessados quanto aos imóveis a serem ofertados, apresentando as características e especificações visando obter a melhor opção para atender às necessidades da Instituição.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. O imóvel que abriga a APS Valença está localizado na Rua Nilo Peçanha, nº 128, Centro, Valença/RJ e é de propriedade de terceiros, sendo locado para o INSS, o que representa mais um custo para a Administração, além dos contratos necessários para manter operacional uma agência do INSS (manutenção predial, limpeza, vigilância, etc.). Possuindo quatro pavimentos distribuídos em aproximadamente 630,00 m², a agência possui muitos espaços ociosos ou subutilizados, representando um gasto desnecessário.

2.2. Conforme programa de necessidades (SEI 7906895) a APS Valença/RJ atualmente conta com um total de treze colaboradores (nove servidores e quatro estagiários), além dos empregados terceirizados que atuam nas empresas contratadas de limpeza e vigilância. O serviço de perícia médica conta com um perito médico, contabilizado no total de colaboradores da APS. Atualmente a APS conta com duas salas de perícia médica e seis guichês de atendimento, sendo assim, não se justifica um imóvel de 630,00 m² para atender essa demanda.

2.3. Conforme despacho SEGAT - GEXVRD (SEI 7913793), com base nas informações contidas no Programa de Necessidades e aplicação do contido na Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, que institui o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis

ocupados por órgãos do ministério da Economia, foi preenchida a Planilha de Parâmetros de Ocupação (SEI 8281148) que contém as áreas mínima e máxima necessárias para abrigar a APS Valença.

2.4. Segundo a planilha acima mencionada as áreas construídas mínima e máxima são 472,17 m² e 542,89 m², respectivamente.

2.5. Apesar do imóvel locado possuir uma área maior do que a necessária, a distribuição desta em quatro pavimentos dificulta muito o desenvolvimento de um layout eficiente e confortável para todos os ocupantes, o que na prática gera ambientes apertados, sem funcionalidade e desconfortáveis. Somado a isso, o imóvel não apresenta condições ideais de uso, pois, não atende às normas de acessibilidade e de prevenção de incêndios, além de apresentar diversas patologias, como infiltrações.

2.6. Uma vez sendo um imóvel locado, o INSS não pode reformá-lo de forma a atender às necessidades de uma APS. Além disso, para adequar o prédio serão necessárias intervenções em toda edificação, o que impactaria num alto custo de reforma, não sendo interessante, a princípio, ao proprietário.

2.7. Em contrapartida, o imóvel a ser oferecido pelo INSS é um terreno localizado na rua Padre Luna, s/n, no Centro da cidade de Valença, a poucos metros da atual APS. O imóvel possui 400,00 m², formato regular, superfície seca, topografia plana e ao nível do logradouro. Possui potencial construtivo atrativo numa região com bastante movimento e todas as benfeitorias e serviços de uma área urbana. Contudo, devido às restrições orçamentárias, não existe previsão para construção de uma unidade própria do INSS nesse terreno ou em qualquer outro.

2.8. 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.

2.9. Diante dessa necessidade foi publicada a [INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 119, DE 3 DE AGOSTO DE 2021](#), que dispõe sobre a permuta de imóveis do INSS/FRGPS por imóveis de terceiros em prol da racionalização de custos, da modernização e/ou do aperfeiçoamento das condições de prestação dos serviços previdenciários. Essa instrução normativa 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.

2.10. Entendemos que para a situação da unidade de Valença, o uso da permuta de imóveis se apresenta como uma solução cabível. Além de substituir um imóvel com os diversos problemas apontados por um imóvel sem nenhum problema e mais eficiente, atendendo à racionalização de custos, a modernização e/ou o aperfeiçoamento das condições de prestação dos serviços previdenciários, o processo de permuta poderá resultar em tornar em pecúnia à administração, recurso que alimentará o FRGPS - Fundo do Regime Geral da Previdência Social.

2.11. 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.

2.12. Considerando o acima exposto, entende-se como solução técnica, administrativa e financeira mais viável no momento, a permuta por imóvel de terceiros apto a abrigar a agência da previdência social em Valença.

2.13. Diante disso, elaborou-se o presente Projeto Básico, descrevendo detalhadamente as necessidades que demandam a aquisição de imóvel para desempenho das atividades operacionais do INSS em Valença, em termos de localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos, de modo a abrigar a Agência da Previdência Social. A edificação deverá ter condições de receber todos os servidores, estagiários e funcionários terceirizados lotados na unidade, possibilitando racionalizar as despesas de adequação, manutenção e custeio.

3. PRAZO PRETENDIDO DE ENTREGA

3.1. Para a completa adequação do(s) imóvel(is) a ser(em) permutado(s) ao projeto básico fornecido pelo INSS, o SEGUNDO PERMUTANTE terá até 120 (cento e vinte) dias da data de pactuação do Contrato de Promessa de Permuta, prorrogáveis por até 60 (sessenta) dias, mediante apuração de penalidade por atraso, quando este se der por culpa exclusiva do SEGUNDO PERMUTANTE, sob pena ainda de rescisão contratual quando ultrapassado os prazos máximos estabelecidos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei nº 8.666, de 1993, e da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

4. QUADRO DE ÁREAS NECESSÁRIAS

4.1. O Ofício SEI Circular nº 2/2020/CGEPI/DGPA/INSS (SEI 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, 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.

4.2. Atendendo à 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. Em que consideramos:

4.2.1. **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;

4.2.2. **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:

4.2.2.1. **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;

4.2.2.2. **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.;

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

4.2.2.4. **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.

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

4.4. O imóvel a ser buscado pelo INSS para substituição do prédio atual, onde está instalada a APS Valença, deverá:

4.4.1. Ter Área Construída Mínima de **472,17 m²**, não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de **542,89 m²**.

4.5. O imóvel de terceiro, objeto de permuta, será considerado inadequado quando sua Área Construída total superar a Área Construída máxima calculada, salvo se, a permuta se justificar financeiramente, diante da redução de despesas relativas ao imóvel ocupado atualmente. Para

comprovação, se houver proposta com área superior ao estipulado, a equipe de engenharia deverá realizar análise da planta do imóvel apresentado à permuta e um estudo técnico com levantamento dos custos para manter o referido imóvel, comprovando ou não a viabilidade da permuta.

5. DOS REQUISITOS DO IMÓVEL PRETENDIDO

5.1. Foram consideradas duas condições:

5.1.1. **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;

5.1.2. **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.

5.2. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

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

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

5.2.1.2. Edificações inteiras construídas para fins comerciais.

5.2.2. Ser atendido, em vias adjacentes, pela rede de transporte público regular do município, se houver, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviço e público usuário do órgão.

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

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

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

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

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

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

5.2.9. O imóvel a ser buscado pelo INSS para substituição do prédio atual, onde está instalada a APS Valença, deverá:

5.2.9.1. Ter Área Construída Mínima de **472,17 m²**, não podendo ultrapassar o limite de Área

Construída Máxima de **542,89 m²**.

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

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

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

5.2.13. São requisitos **desejáveis**:

5.2.13.1. Edificação térrea;

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

5.2.13.3. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta;

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

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

5.3. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO E ENTORNO

5.3.1. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

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

5.3.3. Possuir ou providenciar a pavimentação das calçadas e meios-fios íntegros e em atendimento às normas de acessibilidade, inclusive com relação ao rebaixamento de meios-fios para acesso de cadeirantes e piso tátil direcional e de alerta.

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

5.3.5. São requisitos **desejáveis**:

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

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

5.3.5.3. Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos;

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

5.4. VALOR MÉDIO

5.4.1. O imóvel de propriedade do INSS ofertado para permuta foi avaliado, por profissional habilitado, no valor de **R\$ 1.150.000,00** (um milhão, cento e cinquenta mil reais). O valor médio esperado

para o imóvel pretendido deverá ser no mínimo 50% do valor do imóvel do INSS, ou seja R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais).

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

5.5. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

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

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

5.6. SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)

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

5.6.2. Possuir ou instalar/adaptar: infraestrutura elétrica segregada (quadros e redes elétricas distintas) da seguinte forma:

5.6.2.1. Rede dedicada e dimensionada para atender aos sistemas de tecnologia da informação (sala de equipamentos de telecomunicações e computadores). Considerar, pelo menos: 4 (quatro) tomadas estabilizadas por estação de trabalho, conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS. Na sala de equipamentos/telecomunicações deverão ser disponibilizados dois circuitos independentes para *nobreaks* de 2 kVA;

5.6.2.2. Rede comum: destinada e dimensionada a atender às cargas de iluminação, às tomadas de uso geral e aos específicos (equipamentos tais como copiadoras, cafeteiras, equipamento de refrigeração, de limpeza, de ar-condicionado, etc.), conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS. Os circuitos de tomadas instalados em áreas molhadas, como copa e sanitários deverão estar protegidos por DDR (dispositivo diferencial residual) ou DR (disjuntor diferencial residual), conforme norma NBR5410.

5.6.3. No caso do prédio possuir subestação de energia, deverá atender às normas técnicas e às do CBMERJ, bem como incorporar em suas instalações a correção automática do fator de potência. Contando com banco de capacitores dimensionado para atender à situação atual e eventuais acréscimos de carga reativa.

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

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

5.6.6. O proprietário do imóvel ofertado é responsável pela contratação de profissional habilitado para realizar todos os projetos e adequações necessárias.

5.6.7. São requisitos desejáveis:

5.6.7.1. Distinção de cargas dos quadros gerais (após o barramento geral), sendo estes: Quadro geral de ar-condicionado, quadro geral de energia estabilizada (sala de equipamentos de telecomunicações e

computadores) e quadro geral de energia normal. Com relação aos circuitos elétricos finais deverão ser obrigatoriamente distintos (iluminação, tomadas de uso geral, de uso específico, computadores/equipamentos de informática, etc.). Prever circuito independente para cada equipamento de ar-condicionado.

5.7. SISTEMAS MECÂNICOS

5.7.1. Elevadores e plataformas de elevação, se houver:

5.7.1.1. Sistema de elevadores de passageiros dimensionado para transportar a população estipulada e atendendo aos valores mínimos de tráfego definidos pela ABNT NBR 5665:1983, versão corrigida: 1987. Quando necessário mais de um elevador em um mesmo *hall*, a operação deverá ser em conjunto, com controle de chamadas/despacho (e.g. duplex);

5.7.1.2. Os elevadores de passageiros deverão estar em perfeito estado de funcionamento, com todas as placas e todos os cartazes informativos previstos na Lei Estadual nº 7.326, de 07/07/2016, e na norma ABNT NBR 16858:2020 e suas partes, sendo avaliada sua manutenção pela ABNT NBR 16083:2012. Sua operação deverá ser com quadros de comando microprocessados, com inversores de frequência e motores de corrente alternada, pisos de cabines com elevada resistência ao desgaste e em cor contrastante com o piso dos pavimentos;

5.7.1.3. Nos elevadores, as cabines deverão possuir portas sem perfurações, com extremidades abauladas e feitas com material resistente ao fogo (por 30 minutos). Eles deverão atender à norma ABNT NBR 16858:2020 e todas as suas partes ou à ABNT NBR 15597:2010 ou à ABNT NBR NM 267:2002;

5.7.1.4. Pelo menos elevador de passageiros deverá atender à norma ABNT NBR NM 313:2007, garantindo acessibilidade aos passageiros e deverá estar localizado em hall de elevadores, cujo trajeto seja completamente acessível até a entrada do imóvel;

5.7.1.5. 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 à norma ABNT NBR ISO 9386-1:2013 e ABNT NBR ISO 9386-2:2013 respectivamente;

5.7.1.6. São requisitos desejáveis:

5.7.1.6.1. Sistema de antecipação de chamadas;

5.7.1.6.2. Sistema de resgate automático;

5.7.1.6.3. Iluminação da cabina em LED;

5.7.1.6.4. Utilizar soluções que sejam padrões de mercado (não seja de fabricação proprietária; o fabricante deverá estar constituído há, no mínimo, 3 anos; qualquer empresa conservadora futuramente contratada deve ser capaz de realizar as manutenções nos componentes mecânicos, elétricos e eletrônicos e/ou deve haver oficinas na região com competência para realizar corretivas especializadas nos componentes específicos);

5.7.1.6.5. Ativação temporária de características específicas de acessibilidade (por exemplo, a possibilidade de ligar o “modo acessível”, que aumente o tempo de abertura de portas ou que limite o início de seu fechamento apenas pela bocal, ou modifique a forma de atendimento de chamados nos pavimentos, etc.);

5.7.1.6.6. Acabamento em aço inoxidável e piso em granito;

5.7.1.6.7. Lubrificador automático de guias;

5.7.1.6.8. Recipientes de recolhimento de lubrificação de guias e/ou *rollerguides*;

5.7.1.6.9. Ação do operador de porta com inversor de frequência;

5.7.1.6.10. Sintetizador de voz;

5.7.1.6.11. Sistema de alarme de incêndio e fumaça integrado ao sistema de elevadores;

5.7.1.6.12. Portas de cabina automáticas, com barreira eletrônica de varredura completa.

5.7.2. Sistemas de climatização, se houver:

5.7.2.1. 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);

5.7.2.2. 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, exceto para unidades com capacidade de refrigeração de até 60.000 BTU/h (sessenta mil unidades térmicas britânicas por hora), quando será admissível sistema complementar dotado de filtros classe G3. A taxa de renovação de ar para alta rotatividade de pessoas prevista pela ANVISA poderá ser usada para avaliação da conformidade de seu normativo;

5.7.2.3. 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;

5.7.2.4. 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).

5.7.2.5. São requisitos desejáveis:

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

5.7.2.5.2 Não utilizar fluido refrigerante HCFC;

5.7.2.5.3 Tubulação frigorífica entre unidades divididas feita de cobre;

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

5.7.2.5.5 Controle do sistema de climatização independente por ambiente.

5.8. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

5.8.1. A proponente deverá apresentar Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico para a edificação, considerando o uso/ocupação adequado à Instalação da Agência da Previdência Social o qual deverá ser implementado com a instalação e/ou adaptação dos sistemas, contemplando as normas vigentes e todas as especificações dos sistemas projetados e de seus componentes.

5.8.2. Apresentar o laudo e ART da adequação e eficiência dos sistemas elétricos, automatizados ou não.

5.8.3. Todos os componentes dos Sistemas de segurança e prevenção de incêndio deverão ser certificados.

5.8.4. Providenciar o Certificado de Aprovação emitido pelo CBMERJ, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

5.9. ARQUITETURA

5.9.1. Critérios gerais:

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

5.9.1.2. Serão admitidos imóveis que possuam um pé direito mínimo que atenda às 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.

5.9.1.3. São requisitos **desejáveis**:

5.9.1.3.1 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.

5.9.2. Revestimentos de áreas externas:

5.9.2.1. 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;

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

5.9.3. Revestimentos de ambientes de trabalho:

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

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

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

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

5.9.3.5. 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;

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

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

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

5.9.3.6.3. 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);

5.9.3.6.4. Ser de fácil limpeza e manutenção.

5.9.3.7. Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 35 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute. Os painéis serão individuais, autoportantes, com miolo tipo colmeia, requadro em madeira maciça ou MDF, contraplacado com chapas de fibra de madeira prensada de espessura mínima 3 mm, constituídos por núcleo de madeira aglomerada e revestidas de laminado melamínico na cor cinza caucaia. Os perfis metálicos, produzidos em chapas pré-tratadas e pintados pelo processo eletrostático com acabamento acetinado na cor cinza claro, serão em estrutura tipo guias de teto, montantes com tampa, travessas, batentes dotados de amortecedores acústicos, em aço galvanizado, pintado em epóxi poliéster por eletrodeposição com camada mínima de 60 micra, com acabamento acetinado na cor cinza caucaia. Os rodapés serão duplos e terão altura mínima de 50 mm para permitir a passagem interna de fiação elétrica,

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

5.9.3.8. Todos os revestimentos (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.

5.9.3.9. São requisitos **desejáveis**:

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

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

5.9.4. Áreas molhadas:

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

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

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

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

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

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

5.9.4.4.3. Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário;

5.9.4.4.4. Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira, 1 (um) micro-ondas.

5.9.4.5. São requisitos **desejáveis**:

5.9.4.5.1. Possuir ou instalar ao menos 1 vestiário, com:

5.9.4.5.1.1. No mínimo 1 *box* com chuveiro aquecido;

5.9.4.5.1.2. Bancada com no mínimo 1 lavatório em cada vestiário;

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

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

5.9.4.5.1.5. Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário.

5.10. ACESSIBILIDADE

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

5.10.2. Possuir ou adequar os acessos e as circulações conforme NBR 9050:2020 e suas atualizações.

5.10.3. Possuir ou adequar as maçanetas do tipo alavanca em todas as portas, conforme NBR 9050:2020 e suas atualizações.

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

5.10.5. Possuir ou instalar pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas

as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.

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

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

5.10.8. São requisitos **desejáveis**:

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

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

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

5.11. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

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

5.11.2. 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.

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

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

5.11.5. São requisitos **desejáveis**:

5.11.5.1. Existência ou implantação de sistemas de reuso de água e/ou de aproveitamento de água pluvial. Os sistemas devem primar pelo princípio da sustentabilidade, contemplar soluções economicamente viáveis, ambientalmente corretas e socialmente adequadas;

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

5.12. SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

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

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

5.12.1.2. O cabeamento horizontal deve ser composto por pelo menos 2 (dois) 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;

5.12.1.3. 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 (CAT6) e respeitando as dimensões mínimas para esse ambiente. Pavimentos de subsolo ou que possuam demanda de menos de 24 (vinte e quatro) pontos de telecomunicações poderão ser atendidos pelas salas de telecomunicações de pavimentos adjacentes, se necessário;

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

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

5.12.2. 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.

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

5.12.3.1. 1 (um) a cada componente com 24 (vinte e quatro) portas;

5.12.3.2. 2 (dois) a cada componente com mais de 24 (vinte e quatro) portas;

5.12.3.3. Exemplos de componentes: *switches*, *patch panels*, DIOs.

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

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

5.12.5.1. Identificação do bloco/anexo (quando aplicável);

5.12.5.2. Identificação do pavimento;

5.12.5.3. Numeração sequencial única de 3 (três) dígitos (por pavimento e bloco/anexo).

5.12.6. Devem ser etiquetados, pelo menos, os seguintes itens:

5.12.6.1. Parte frontal dos *patch panels*, tomadas de telecomunicações (TO) e CPs (quando houver);

5.12.6.2. Todas as extremidades dos cabos UTPs no cabeamento horizontal.

5.12.7. 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*.

5.12.8. Todos os pontos de telecomunicações devem ser certificados em CAT6, com correspondente fornecimento dos relatórios de certificação (teste de canal).

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

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

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

5.12.12. Todo o cabeamento elétrico deverá ser segregado do cabeamento dos sistemas de telecomunicações, incluindo-se a separação nos encaminhamentos por eletrocalhas, eletrodutos ou elementos congêneres.

5.12.13. São requisitos desejáveis:

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

- 5.12.13.2. Que as TRs estejam verticalmente alinhadas nos diversos pavimentos;
- 5.12.13.3. Os *racks* sejam do tipo aberto e com organizadores laterais;
- 5.12.13.4. O cabeamento do tipo *backbone* do *campus* seja encaminhado em dutos do tipo *SEALTUBE* com alma de aço e com placas identificadoras de circuitos ópticos (quando aplicável) sempre que o duto estiver visível;
- 5.12.13.5. As TRs sejam climatizadas por, pelo menos, 2 (dois) equipamentos de refrigeração;
- 5.12.13.6. Que a ER possua piso elevado;
- 5.12.13.7. Que o piso elevado da ER tenha altura de pelo menos 60 (sessenta) centímetros;
- 5.12.13.8. Que o piso elevado da ER seja composto de material anti-estática;
- 5.12.13.9. Seja possível instalar circuitos 110 e 220V nos *racks* da ER.

5.13. SISTEMA DE SEGURANÇA

- 5.13.1. São requisitos **desejáveis**:
- 5.13.1.1. Executar/Adaptar as instalações existentes de forma a atender a todos os itens relacionados ao plano de segurança, inclusive infraestruturas, cabeamentos e equipamentos;
- 5.13.1.2. Monitoramento por meio de câmeras, nas áreas de circulação (áreas comuns) interna, área de perícia, externa (perímetro), com tecnologia IP, PoE;
- 5.13.1.3. Controle de acesso eletrônico para veículos, se necessário;
- 5.13.1.4. Cabeamento do sistema de segurança eletrônica segregado do sistema de cabeamento estruturado da edificação, independentemente da quantidade de pontos de telecomunicações previstos para estações de trabalho;
- 5.13.1.5. Sistema de controle de acesso para visitantes e servidores, se necessário;
- 5.13.1.6. Integração de todos os sistemas de segurança eletrônica (CFTV, controle de acesso eletrônico de áreas restritas, controle de acesso veicular, controle de acesso de visitantes e servidores);

5.14. SINALIZAÇÃO VISUAL

- 5.14.1. São requisitos **desejáveis**:
- 5.14.1.1. Executar a sinalização visual externa e interna conforme projeto a ser desenvolvido pela equipe técnica do INSS.

6. LAUDOS E PROJETOS - EXISTENTES E DE ADEQUAÇÃO

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

6.2. DOCUMENTAÇÃO ADMINISTRATIVA

- 6.2.1. Formulário de manifestação de interesse (Anexo III).
- 6.2.2. Título de propriedade (Escritura Pública, Contrato de Compra e Venda, Termo de Adjudicação, Escritura Pública de Dação em Pagamento).
- 6.2.3. Certidão de matrícula atualizada do Registro Geral de Imóveis - RGI, com as averbações de

modificações no imóvel, quando houver, com negativas de ônus, ações e alienações.

- 6.2.4. Certidão negativa de débitos com a Fazenda Municipal.
- 6.2.5. Quitação com o condomínio, quando for o caso.
- 6.2.6. Habite-se.
- 6.2.7. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente.
- 6.2.8. IPTU.
- 6.2.9. Laudos de avaliação do(s) imóvel(is) a ser(em) recebido(os) em permuta, elaborados por profissional devidamente habilitado ou empresa contratada.

6.3. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

- 6.3.1. Relatórios de vistoria do(s) imóvel(is) a ser(em) permutado(s).
- 6.3.2. Projeto Legal Aprovado.
- 6.3.3. Projeto Estrutural, se necessário.

6.4. DOCUMENTAÇÃO DE USO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO

- 6.4.1. São requisitos **desejáveis**:
 - 6.4.1.1. Manual de Uso, operação e Manutenção (Manual do Proprietário/Síndico);
 - 6.4.1.2. Contas de consumo de energia, água, esgoto e gás;
 - 6.4.1.3. Laudos de Inspeção Predial anteriores.

7. PROJETOS DE ADEQUAÇÃO

7.1. EXIGÊNCIAS

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

- 7.1.1.1. Projeto de Fundações;
- 7.1.1.2. Projeto de estruturas;
- 7.1.1.3. Projetos de reforço/reabilitação estrutural, se houver;
- 7.1.1.4. Projeto de Instalações Prediais Hidráulico-sanitária, se necessário;
- 7.1.1.5. Projeto de Instalações Prediais de águas pluviais, se necessário;
- 7.1.1.6. Projeto de Instalações Prediais elétricas;
- 7.1.1.7. Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio aprovado;
- 7.1.1.8. Projeto de Cabeamento Estruturado/Vigilância Eletrônica, se houver;
- 7.1.1.9. Projeto de Instalações Prediais contra descargas atmosféricas (SPDA), se houver;
- 7.1.2. Após a assinatura do Contrato de Promessa de Permuta, no prazo de até 30 dias, a área técnica do INSS será responsável pela elaboração dos seguintes projetos de adequação:
 - 7.1.2.1. Leiaute das áreas de trabalho e áreas técnicas;
 - 7.1.2.2. Projeto de adequação da acessibilidade;

7.1.3. O proprietário do imóvel é responsável pela contratação de profissional e/ou empresa responsável pela elaboração dos seguintes projetos de acordo com as necessidades e projeto de leiaute apresentado pelo INSS:

- 7.1.3.1. Projeto de Cabeamento Estruturado;
- 7.1.3.2. Projeto de Instalações Elétricas;
- 7.1.3.3. Projeto de Vigilância Eletrônica, **se necessário**;
- 7.1.3.4. Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio;
- 7.1.3.5. Projeto de Instalações Prediais contra descargas atmosféricas (SPDA), **se necessário**.

7.1.4. 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:

- 7.1.4.1. Dar pronto seguimento às providências para a execução dos projetos;
- 7.1.4.2. Providenciar o imediato protocolo nos órgãos públicos dos projetos que necessitam de aprovação prévia (Projeto do Plano de Prevenção Contra Incêndio);
- 7.1.4.3. Todas as alterações de projetos pertinentes às adequações necessárias na parte estrutural/hidrossanitária que impliquem em aprovação/licença dos órgãos competentes ficarão a cargo da contratada;
- 7.1.4.4. A contratada deverá dar ciência imediata de qualquer imprevisto ou embaraço que possa comprometer os prazos de execução estipulados neste Projeto Básico.

7.1.5. 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".

7.2. DEFINIÇÕES GERAIS PARA O PROJETO DE ADEQUAÇÃO

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

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

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

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

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

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

7.2.7. O SEGUNDO PERMUTANTE deverá arcar com o pagamento dos emolumentos legais para obtenção das referidas licenças e aprovações, bem como de possíveis multas que sejam impostas pelas Autoridades em razão do descumprimento de Leis e Regulamentos referentes aos serviços contratados.

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

7.3.1. É desejável apresentar o Manual de Uso, Operação e Manutenção do Prédio, abordados para cada sistema e/ou equipamento todas as rotinas de uso e operação e manutenção necessárias, bem como as garantias previstas. Para os detalhes e orientações pertinentes e complementares, consultar o **MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES - Orientações para Construtoras e Incorporadoras**, disponível no endereço eletrônico: <http://www.sinduscon-mg.org.br>

7.4. **DO ACOMPANHAMENTO DAS ADAPTAÇÕES**

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

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

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

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

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

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

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

8. **DA NEGOCIAÇÃO E DA TORNA**

8.1. Os valores dos imóveis a permitar 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.

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

8.3. Sendo o valor do(s) imóvel(is) de terceiro a permitar 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.

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

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

9.1. A partir do término do prazo de recebimento das propostas, em qualquer uma das modalidades adotadas, o INSS terá até 60 (sessenta) dias para analisar os imóveis ofertados, de modo a poder realizar vistorias e análises técnicas das informações prestadas, bem como conferir as condições e requisitos estipulados no Edital de Chamamento Público.

9.2. Encerrado o prazo de análise ou a análise de fato, as áreas técnicas do INSS, em até 20 (vinte) dias úteis, elaborarão manifestação fundamentada acerca de qual(is) imóvel(is) atende(m) aos requisitos e exigências do Edital de Chamamento Público.

9.3. O Superintendente regional decidirá em até 10 (dez) dias úteis, baseado na manifestação técnica do art. 24, qual(is) imóvel(is) atende(m) aos requisitos/exigências do Edital de Chamamento Público.

9.4. Caso haja um imóvel apto, o INSS terá até 30 (trinta) dias, para elaborar o *layout* e os projetos complementares para a total adequação do imóvel conforme item 5 do presente anexo.

9.5. Após o recebimento dos projetos, o SEGUNDO PERMUTANTE terá até 90 (noventa) 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.

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

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

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

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

9.8. A partir do recebimento definitivo, o INSS e o SEGUNDO PERMUTANTE assinarão a escritura definitiva de permuta e, na sequência, será realizado, às expensas do SEGUNDO PERMUTANTE, o registro do título no Registro de Imóveis, momento a partir do qual estará formalmente transferida a propriedade.

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

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

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

9.9.1. A transmissão da posse do(s) imóvel(is) ao SEGUNDO PERMUTANTE ocorrerá após o

prazo de desocupação acima estipulado, desde que a escritura já esteja devidamente registrada no registro de imóveis;

9.9.2. Ainda que o INSS desocupe o imóvel em prazo inferior ao estipulado no item 9.9 é terminantemente proibida a transferência da posse do imóvel em data anterior à comprovação do Registro da Escritura definitiva de permuta junto à matrícula do imóvel perante o Registro Geral de Imóveis competente.

Rio de Janeiro, 03 de maio de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **HELIO DE OLIVEIRA SOUZA**, Coordenador(a) de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística, em 03/05/2023, às 12:47, 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 **11538879** e o código CRC **88BD8425**.

Referência: Caso responda este Despacho, indicar expressamente o Processo nº 35014.224445/2022-22

SEI nº 11538879