



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Sudeste II
Gerência Executiva Governador Valadares
Administração Gerência Executiva

Anexo

ANEXO I

QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1. REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido (órgão ou entidade pública), as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO / INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil entre 484,35m ² e 564,49m ² . Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município/Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: <ul style="list-style-type: none"> a. Energia elétrica; b. Concessionárias de telefonia e dados; c. Saneamento; d. Serviço de Limpeza Urbana.
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos, dotado de elevador acessível entre os pavimentos.
1.11	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município, caso haja esta previsão.
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.13	O imóvel deve preferencialmente estar localizado em área próxima à região central do município, próximo a comércio, bancos, ponto de ônibus, dentre outros.
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.
1.15	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.16	O imóvel deve ser preferencialmente atendido com área para estacionamento público nas proximidades.

1.17	O imóvel deve contar preferencialmente com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.18	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública.
1.19	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 60 dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.20	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados.
1.21	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.22	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.23	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.24	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI.
1.25	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.26	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

2. REQUISITOS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL E ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

2.1	Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.3	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.4	Os forros/lajes devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia, preferencialmente modulados e removíveis.
2.5	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.6	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação, com acabamento em pintura ou revestimento cerâmico em todas as faces.
2.7	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.8	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor.
2.9	Preferencialmente deve ser Edificação Energeticamente Eficiente, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
2.10	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas.
2.11	O imóvel deve possuir, caso possua mais de um pavimento, sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, para suprir: o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar), as áreas comuns do sistema de iluminação; as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios. No caso de imóvel em um pavimento, é oportuno que possua gerador de energia elétrica para suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios.
2.12	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis preferencialmente por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas

2.13	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.14	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.15	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.

3. REQUISITOS ESSENCIAIS DO IMÓVEL

3. Especificação do Imóvel	
Item	Requisito
3.1	Área construída útil desejada encontra-se no intervalo de 484,35m ² a 564,49 m ² , excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores e outras áreas consideradas de uso comum.
3.2	O imóvel deve estar disponível em perfeitas condições de uso pela APS Caratinga em até 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de assinatura do contrato, atendendo a todas as condições e prescrições estabelecidas em normas específicas, entre elas a adequação às normas vigentes de acessibilidade e de segurança contra incêndio, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional; Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros; atendimento a normativos e padrões de concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água/esgoto, telefonia, dentre outras. Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc., devendo ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel. A responsabilidade pela obtenção/manutenção do AVCB/CLCB para a unidade será de inteira responsabilidade do locador.
3.3	Ao menos: 01 copa/cozinha, equipada com pia em bancada, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente e tomadas para a instalação de 01 geladeira, 01 fogão elétrico, 01 ebulidor para água, e 01 forno de micro-ondas, 01 filtro (incluindo ponto de água). 01 área de serviço, 01 banheiro feminino para servidor, 01 banheiro masculino para servidor, 01 banheiro acessível para servidor, por pavimento, caso a edificação possua mais que um pavimento. Os banheiros deverão possuir espelho. Observar o tipo de bacia sanitária, cuba, válvula de descarga e torneiras, barras de apoio, fixação do espelho, que deverão ser em conformidade com a norma de acessibilidade, quando for o caso; 01 banheiro acessível para público feminino, 01 banheiro acessível para público masculino, por pavimento, caso a edificação possua mais que um pavimento com acesso a público externo a ser atendido. Os banheiros deverão possuir espelho. Observar o tipo de bacia sanitária, cuba, válvula de descarga e torneiras, barras de apoio, fixação do espelho, que deverão ser em conformidade com a norma de acessibilidade; 08 lavatórios para consultório médico e de assistente social, em posição a ser definida pelo layout da Agência, devendo cada consultório possuir ao menos área de 9,00m ² ; Torneiras de lavatórios em inox; Instalações hidrossanitárias adequadas e em quantidade suficiente, em perfeito estado de conservação e condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra, com pontos de inspeção e limpeza apropriados;
3.4	Pré-disposição de infraestrutura para instalação de equipamentos tipo split, conforme necessidade da Administração, além de local apropriado e com facilidade de acesso para instalação de condensadoras para equipamentos tipo split, com ponto de água próximo para limpeza dos equipamentos; Pontos de dreno para ar condicionado tipo split a serem definidos pelo layout da Agência; Os equipamentos a serem instalados são do tipo split, sendo 07 unidades de 22.000 Btus; 05 unidades de 30.000 Btus; e 02 unidades de 57.000,00 Btus.
3.5	Infraestrutura disponível para encaminhamento de rede de voz e dados do poste da via pública ao quadro de telefonia interno (DG) do imóvel.
3.6	Instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade; Luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente.
3.7	Fácil acesso para cobertura e caixa d'água;
3.8	Passeio público sem obstruções e com piso podotátil e, se necessário, rampa de acesso ao interior do imóvel conforme normas de acessibilidade;
3.9	O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica antiderrapante, Granito, Granitina, vinílico, ou pavimentação similar), em cores claras, de fácil manutenção e conservação.
3.10	As janelas e as portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras, e os vidros não poderão apresentar trincas e rachaduras
3.11	As paredes deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade, quando for o caso.
3.12	As paredes e tetos do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, livres de mofo ou sujidades, e deverão ser pintadas com tinta lavem cores claras (preferencialmente branco gelo ou branca).
3.13	Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
3.14	Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

3.15	Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
3.16	Para imóveis com mais de um pavimento, passa a ser obrigatória disponibilização de elevador que suporte a movimentação regular dos servidores.
3.17	Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.
3.18	Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.
3.19	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
3.20	A cobertura da edificação não poderá ser em telha de fibrocimento com espessura inferior a 5mm. Caso a cobertura seja em laje impermeabilizada, deverá ser apresentado certificado de garantia da instalação da manta asfáltica ou do componente impermeabilizando apropriado, sendo o proprietário do imóvel responsável por todo tipo de manutenção referente a este elemento da edificação.
3.21	Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.
3.22	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.
3.23	Ser atendido, em vias adjacentes, pela rede de transporte público regular do município, se houver, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviço e público usuário do órgão.

4. REQUISITOS DESEJÁVEIS DO IMÓVEL

4. Especificação do Imóvel	
Item	Requisito
4.1	É desejável que o imóvel possua janelas para ventilação natural e área de circulação externa; Disponibilidade de sistema de climatização adequado e compatível com o uso proposto já instalado.
4.2	Localização em região central da cidade ou em suas proximidades, ou ainda, próximo a outros órgão de atendimento a público, com facilidade de localização aos segurados e facilidade de estacionamento nas proximidades.
4.3	Soluções sustentáveis, como reuso de água, uso de sensores de presença, utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes, e demais soluções previstas na IN SLT nº 01/2010;
4.4	Vagas de garagem para uso coletivo
4.5	Grupo gerador para áreas comuns e elevadores (se houver);
4.6	Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.
4.7	Edificação térrea



Documento assinado eletronicamente por **SAVIO GIACOMINI DE ALMEIDA, Analista do Seguro Social**, em 04/12/2024, às 10:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **AISLAN LAGO FRANCA E SILVA, Assessor(a) Técnico(a) Especializado(a) - Logística**, em 04/12/2024, às 10:40, 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 **18230812** e o código CRC **8C50E091**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.175322/2024-12

SEI nº 18230812

Criado por [aislan.franca](#), versão 9 por [savio.giacomini](#) em 13/11/2024 11:24:04.