

ANEXO 3

Quadro de Requisitos do imóvel - Item 3.2.1 do Termo de Referência 42/2024

Para melhor aderência às necessidades do Instituto, as propostas deverão atender a alguns requisitos, sendo considerados requisitos essenciais do imóvel aqueles 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; e desejáveis do imóvel aqueles baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores ou atendimento aos segurados, 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.

Requisitos Essenciais do Imóvel	
1 . Especificação do imóvel	
Item	Requisito
1.1	Área construída útil desejada encontra-se no intervalo de 522,98 mZ a 657,81 mZ, excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores e outras áreas consideradas de uso comum.
1.2	
O imóvel deve estar disponível em perfeitas condições de uso pela APS Almenara 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.	

1.3	<p>Ao menos:</p> <p>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).</p> <p>01 área de serviço,</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>03 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 9,00m²;</p> <p>Torneiras de lavatórios em inox;</p> <p>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;</p>
1.4	<p>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;</p> <p>Pontos de dreno para ar condicionado tipo split a serem definidos pelo layout da Agência;</p> <p>Os equipamentos a serem instalados são do tipo split, sendo 03 unidades de 18.000 Btus; 01 unidade de 30.000 Btus; 04 unidades de 35.000 Btus; e 02 unidades de 48.000 Btus.</p>
1.5	<p>Infraestrutura disponível para encaminhamento de rede de voz e dados do poste da via pública ao quadro de telefonia interno (DG) do imóvel.</p>
1.6	<p>Instalações elétricas compatíveis com a demanda de energia exigida para a unidade;</p> <p>Luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente.</p>
1.7	<p>Fácil acesso para cobertura e caixa d'água;</p>

1.8	<p>Passeio público sem obstruções e com piso podotátil e, se necessário, rampa de acesso ao interior do imóvel conforme normas de acessibilidade;</p>
1.9	<p>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.</p>

1.10	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.
1.11	As paredes deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade, quando for o caso.
1.12	As paredes e tetos do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, livres de mofos ou sujidades, e deverão ser pintadas com tinta lavável cores claras (preferencialmente branco gelo ou branca).
1.13	Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
1.14	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;
1.15	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;
1.16	Para imóveis com mais de um pavimento, passa a ser obrigatória disponibilização de elevador que suporte a movimentação regular dos servidores.
1.17	Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.
1.18	Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.
1.19	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.
1.20	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.
1.21	Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.
	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
1.22	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.

1.23	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.
Requisitos Desejáveis do Imóvel	
Item	Requisito
2.1	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.
2.2	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.
2.3	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;
2.4	Vagas de garagem para uso coletivo
2.5	Grupo gerador para áreas comuns e elevadores (se houver);
2.6	Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.
2.7.	Edificação térrea.

Por fim, para que os interessados possam ter uma referência da necessidade da implantação do layout de uma Agência da Previdência Social, disponibilizamos alguns modelos típicos empregados pelo Instituto na implantação de suas Agências Próprias, conforme consta do Anexo I - Modelo Tipo I; Anexo II - Modelo Tipo II; Anexo III - Modelo Tipo III e Anexo IV - Modelo Tipo IV.