



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
PC PEREIRA OLIVEIRA, 3º ANDAR - Bairro CENTRO, Florianópolis/SC, CEP 88010540
Telefone: (48) 3821-7160 e Fax: @fax_unidade@ - <http://www.inss.gov.br>

Projeto Básico - Locação de imóvel para APS São Gabriel

Processo nº 35014.011605/2021-94

PROJETO BÁSICO

ESPECIFICAÇÕES EXIGIDAS PARA IMÓVEIS DE TERCEIROS OFERTADOS PARA LOCAÇÃO AO INSS

1. GENERALIDADES

2.1. OBJETO

O presente Projeto Básico tem por objeto a locação de imóvel de propriedade de terceiros localizado no município de São Gabriel/RS. O imóvel pretendido abrigará a sede da Agência da Previdência Social do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) no município em questão.

2.2. OBJETIVO

Orientar os interessados a apresentarem propostas de imóveis para locação, 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.

3. JUSTIFICATIVA

Como resultado da Ação Civil Pública nº 5003488-57.2014.4.04.7106, o INSS foi impelido a implementar os sistemas de prevenção contra incêndio no imóvel da APS São Gabriel. Entretanto, o prédio em questão também é ocupado pelo SUS.

Para adequação do prédio seriam necessárias intervenções em toda edificação e não somente na área utilizada pela agência, o que impactaria num alto custo de reforma em áreas que não viriam a ter utilização pela autarquia. Por essa razão, o INSS propôs como solução a locação de um novo imóvel, já totalmente adequado às normas de PPCI e acessibilidade.

Cabe ressaltar, que o atual imóvel do INSS possui grande área ociosa, o que demanda gastos desnecessários com manutenção, limpeza, vigilância, água e energia. O imóvel a ser locado terá área substancialmente menor, além de que possuirá melhores condições, o que certamente acarretará uma redução de despesa de custeio e manutenção bastante significativa na unidade.

Ressalta-se ainda que a reforma necessária para adequar a edificação às atuais necessidades do INSS não é vantajosa para administração, pois o imóvel possui grande área ociosa, além das restrições orçamentárias vigentes. Da mesma forma, não há orçamento para novas construções;

Pelo exposto, entende-se como solução técnica, administrativa e financeira mais viável, a locação de imóvel de terceiros apto a abrigar a APS São Gabriel/RS.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

5.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS.

5.2.1. Para dimensionamento da área foi utilizada critérios da PORTARIA Nº 19.385/2020, Publicada em 18/08/2020 no DOU.

5.2.2. Área construída mínima sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço: 450 m².

5.2.3. Área construída máxima sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço: 520 m².

5.2.4. Número mínimo de vagas de garagem definido segundo a legislação local para a via onde se localiza o imóvel;

5.2.5. O imóvel ofertado passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço ofertado permitirá a instalação de layout apropriado para o perfeito funcionamento da Agência da Previdência Social - APS São Gabriel;

5.2.6. Todas as benfeitorias necessárias para instalação do layout ficarão a cargo do proprietário;

5.2.7. As benfeitorias e adequações realizadas no imóvel para concretização da locação deverão ser consideradas no Laudo de Avaliação;

5.2.8. É imprescindível que a edificação esteja localizada na região de fácil acesso ao público e com boa infraestrutura urbana (próximo a bancos, restaurantes, outros órgãos públicos, etc);

5.2.9. Ser totalmente acessível, respeitando às normas vigentes de acessibilidade – NBR 9050:2020 e NBR 16537:2016;

5.2.10. Possuir pavimentos 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. Todos os ambientes destinados à permanência prolongada deverão ter/possuir ventilação e iluminação natural;

5.2.11. Possuir 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 toda a estrutura da APS;

5.2.12. Possuir entrada de energia/subestação devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas para implantação da APS;

5.2.13. Atender as cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos (equipamentos tais como copiadoras, máquinas de café, de refrigeração, de limpeza, ar condicionado etc.), conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS;

5.2.14. Todas as salas de perícia deverão possuir um lavatório;

5.2.15. O reservatório de água deverá atender o número de servidores lotados, bem como a população atendida pela APS;

5.2.16. Possuir rede de lógica de acordo com as normas vigentes e capaz de atender a todos os postos de trabalho, conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS;

5.2.17. Possuir sistema de condicionamento de ar, em pleno funcionamento, devidamente dimensionados para a carga térmica da edificação, considerando a ocupação máxima estimada, e o leiaute a ser fornecido pelo INSS;

5.2.18. Possuir sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as exigências e regulamentações vigentes relativos ao CB, ABNT e demais normas pertinentes, adequado à ocupação;

5.2.19. No caso de necessidade de uso de divisórias, estas poderão ser do tipo colmeia, de acordo com leiaute a ser disponibilizado pelo INSS.

As propostas deverão conter, além do prazo de validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, os seguintes dados: descrição minuciosa do imóvel/espço físico, localização, área física, instalações existentes, valor locativo mensal em moeda corrente, assim como se fazer acompanhar do croqui ou planta baixa do imóvel/espço físico, cópia da documentação dominial, ou seja, escritura e certificado atualizado do RGI livre de quaisquer ônus, além de informações sobre a existência de equipamentos de prevenção contra incêndio compatível com a área do imóvel/espço físico e de acordo com a ABNT.

O imóvel ofertado passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço ofertado permitirá a instalação de layout apropriado para o perfeito funcionamento da Agência da Previdência Social - APS São Gabriel;

6. 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_Decreto 10193_V1.0.0_11-AGO-21, disponibilizada pela Coordenação Geral de Engenharia e Patrimônio Imobiliário. Onde consideramos:

Área Construída: somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento.

Área Útil: Área Construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes. Divide-se em:

Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial, etc.

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

Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como, área de espera para atendimento ao público, arquivos permanentes, rotas de fuga, espera da recepção, sanitários de público e sala de justificação administrativa.

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

O imóvel a ser buscado pelo INSS para substituição do prédio atual, onde está instalada a APS São Gabriel, deverá:

- Ter Área Construída Mínima de **450 m²** não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de **520 m²**;

7. DOS REQUISITOS DO IMÓVEL PRETENDIDO

Foram consideradas duas condições:

- a. **Requisitos essenciais:** itens que se fundamentam nas necessidades do INSS e em determinações legais e normativas, os quais deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado;
- b. **Requisitos desejáveis:** itens explicitamente citados em separado, ao final de cada seção, baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação sobre a aquisição de imóveis.

8.1. DA CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

8.2.1. Serão aceitas como objeto de locação as seguintes tipologias de imóveis:

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

8.2.2.2. Edificações inteiras construídas para fins comerciais.

8.2.3. 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.

8.2.4. 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.

8.2.5. 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.

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

8.2.7. 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.

8.2.8. 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.

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

8.2.10. O imóvel a ser locado pelo INSS para substituição do prédio atual, onde está instalada a APS São Gabriel, deverá:

- Ter Área Construída Mínima de **450 m²** não podendo ultrapassar o limite de Área Construída Máxima de **520 m²**;

8.2.11. 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.

8.2.12. 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.

8.2.13. São requisitos **desejáveis**:

8.2.14.1. Edificação térrea;

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

8.2.14.3. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

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

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

8.3. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO E ENTORNO

8.4.1. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

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

8.4.3. 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.

8.4.4. São requisitos **desejáveis**:

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

8.4.5.2. Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos.

8.4.5.4. 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.

8.5. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

8.6.1. 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.

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

8.7. SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)

8.8.1. Possuir ou instalar/adaptar após a entrega do projeto pelo INSS: 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.

8.8.2. No caso do prédio possuir subestação de energia, deverá incorporar em suas instalações a correção automática do fator de potência. Contando com banco de capacitores dimensionado para atender a situação atual e eventuais acréscimos de carga reativa.

8.8.3. 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 iluminância conforme as exigências da ABNT NBR ISO/CIE 8995-1:2013, com acionamento por meio de sensores nos sanitários de público e sanitários acessíveis.

8.8.4. As instalações elétricas da edificação deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 5410:2004 - Instalações elétricas de baixa tensão.

8.8.5. São requisitos desejáveis:

8.8.6.1. 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.).

8.9. SISTEMAS MECÂNICOS

8.10.1. Elevadores e plataformas de elevação, **se houver**:

8.10.2.1. 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 a operação deverá ser em conjunto (e.g. duplex).

8.10.2.2. 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 ou ABNT NBR 16858-3:2022.

8.10.2.3. Elevadores de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 12892:2009 ou posterior 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.

8.10.2.4. São requisitos **desejáveis**:

- 4.6.1.4.1 Sistema de antecipação de chamadas;
- 4.6.1.4.2 Sistema de resgate automático;
- 4.6.1.4.3 Iluminação da cabina em LED;
- 4.6.1.4.4 Utilizar soluções que sejam padrões de mercado (não seja proprietária);
- 4.6.1.4.5 Ativação temporária de características específicas de acessibilidade;
- 4.6.1.4.6 Acabamento em aço inoxidável e piso em granito;
- 4.6.1.4.7 Lubrificador automático de guias;
- 4.6.1.4.8 Recipientes de recolhimento de lubrificação de guias;
- 4.6.1.4.9 Acionamento do operador de porta com inversor de frequência;
- 4.6.1.4.10 Sintetizador de voz;
- 4.6.1.4.11 Melhorias da ABNT NBR 16858-7:2022 em elevador(es) de passageiros.

8.10.3. Sistemas de climatização

8.10.4.1. 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 infiltração e exfiltração com o ambiente externo forem insuficientes. Os critérios da norma técnica brasileira poderão ser atualizados por metodologia da ANSI/ASHRAE 62.1 mais recente.

8.10.4.2. 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).

8.10.4.3. A tubulação frigorífica deverá atender a norma ABNT NBR 7541:2004, ter alocação que iniba seu furto, com parede e processo de fabricação compatíveis com a pressão e temperatura do projeto. O material da placa de fixação dos compressores deverá ser metálico com proteção apropriada para ficar ao tempo. Os pontos de aterramento das máquinas devem estar ligados ao aterramento da edificação. Fluidos frigoríficos usados em eventual adequação devem atender à ABNT NBR 16667:2018 ou AHRI Standard 700, de 2019.

8.10.4.4. Equipamentos de climatização mecânica, ou de tecnologias de resfriamento do ar, que utilizem energia elétrica deverão ser usados apenas nos ambientes onde for indispensável e não estarem em estado inservível, conforme Decreto N° 9.373, de 11 de maio de 2018. Os sistemas de climatização implementados na adequação devem atender à norma ABNT NBR 16401-1:2008, considerando frequência de ocorrência dos dados climáticos de 1% e 99% .

8.10.4.5. São requisitos **desejáveis**:

4.6.2.7.1 Enquadramento na Etiqueta Nacional de Conservação de Energia classe "A", considerando Portaria INMETRO N° 309, de 6 de setembro de 2022;

4.6.2.7.2 Não utilizar fluido refrigerante HCFC;

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

4.6.2.7.4 Controle do sistema de climatização independente por ambiente;

4.6.2.7.5 Sistema com tecnologia inverter;

4.6.2.7.6 Baixa necessidade de climatização dos ambientes de arquivo para manutenção das condições de temperatura e umidade do ar descritas no Manual de Procedimentos Arquivísticos (PORTARIA DGPA/INSS N° 724, de 24 de março de 2022);

4.6.2.7.7 Climatização passiva.

8.11. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

8.12.1. Atualizar/adaptar após a entrega do projeto de layout atualizado pelo INSS: o projeto do Plano de Prevenção de Incêndio ou Memorial Simplificado da edificação.

8.12.2.1. Implementar ou adaptar os sistemas conforme projeto do Plano de Prevenção e Combate a Incêndio atualizado, contemplando as normas vigentes e todas as especificações dos sistemas projetados e de seus componentes;

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

8.12.3. Providenciar junto ao Corpo de Bombeiros do Estado:

8.12.4.1. o Certificado de Vistoria Técnica emitido pelo CBM-PR, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências;

8.12.5. As edificações e áreas de risco devem ter suas instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) executados, de acordo com as prescrições das normas brasileiras oficiais e normas das concessionárias dos serviços locais.

8.13. ARQUITETURA

8.14.1. Critérios gerais

8.14.2.1. 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.

8.14.2.2. 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;

8.14.2.3. São requisitos **desejáveis**:

5.8.1.3.1 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.

8.14.3. Revestimentos de áreas externas

8.14.4.1. 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.

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

8.14.5. Revestimentos de ambientes de trabalho

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

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

8.14.6.3. 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.

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

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

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

5.8.3.6.3. Ser de fácil limpeza e manutenção.

8.14.6.5. 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.

8.14.6.6. São requisitos **desejáveis**:

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

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

8.14.7. Áreas molhadas

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

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

8.14.8.3. 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;

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

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

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

5.8.4.4.3. Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário;

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

8.14.8.5. São requisitos **desejáveis**:

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

5.8.4.5.1.1. No mínimo 1 box com chuveiro aquecido;

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

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

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

5.8.4.5.1.5. Forro em Gesso Acartonado Monolítico, caso necessário.

8.15. ACESSIBILIDADE

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

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

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

8.16.4. 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;

8.16.5. 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.

8.16.6. 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 e NBR NM 313:2007 ou NBR 16858-3:2022 ou NBR 12892:2022 ou NBR ISO 9386:2013.

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

8.16.8. São requisitos **desejáveis**:

8.16.9.1. 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.

8.16.9.2. 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 ABNT NBR 16537:2016.

8.16.9.3. Caso seja necessário, possuir ou instalar pelo menos um elevador ou plataforma de elevação 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, NBR 16858-3:2022 ou NBR 12892:2022 ou NBR ISO 9386:2013. (para o caso de prédios com mais de um pavimento).

8.17. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

8.18.1. 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.

8.18.2. 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.

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

8.18.4. 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.

8.18.5. Quando se tratar de imóvel destinado a instalação de Agência da Previdência Social - APS, deverá possuir ou instalar lavatório(s) na(s) sala(s) que será(ão) destinada(s) a perícia médica, conforme leiaute a ser fornecido pela equipe técnica do INSS.

8.18.6. São requisitos **desejáveis**:

8.18.7.1. 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;

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

8.19. SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

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

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

8.20.2.2. 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.

8.20.3. 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).

8.20.4. 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).

8.20.5. 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.

8.20.6. 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.

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

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

8.20.9. 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.

8.20.10. São requisitos **desejáveis**:

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

8.20.11.2. Que as TRs estejam verticalmente alinhadas nos diversos pavimentos;

8.20.11.3. 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;

8.20.11.4. Seja possível instalar circuitos 110 e 220V nas salas de Telecomunicações.

8.21. SISTEMA DE VIGILÂNCIA ELETRÔNICA

São requisitos **desejáveis**:

8.22.0.1. Monitoramento por meio de câmeras, nas áreas de circulação (áreas comuns) interna, área de perícia, área externa (perímetro da edificação), com tecnologia IP, PoE (*Power over Ethernet*).

8.22.0.2. Sistema de alarme cabeado com central do tipo monitorada e sensores de presença microondas infravermelho passivo (IVP).

8.22.0.3. Controle de acesso eletrônico para veículos;

8.22.0.4. Cabeamento do sistema de segurança eletrônica segregado do sistema de cabeamento estruturado da edificação, independentemente da quantidade de pontos de telecomunicações prevista para estações de trabalho.

8.22.0.5. Sistema de controle de acesso para visitantes e servidores, se necessário;

8.22.0.6. 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);

8.23. SINALIZAÇÃO VISUAL

São requisitos **desejáveis**:

8.24.1. Executar a sinalização visual externa e interna conforme projeto a ser desenvolvido pela equipe técnica do INSS.

9. DOS PRAZOS DE ANÁLISE E DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

10.1. A partir do término do prazo de recebimento das propostas, o INSS deverá 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.

10.2. Encerradas as vistorias e análises, as áreas técnicas do INSS, irão elaborar manifestação fundamentada acerca de qual (is) imóvel (is) atende (m) aos requisitos e exigências do Edital de Chamamento Público.

10.3. Caso haja imóveis aptos, o INSS deverá elaborar documentação contendo detalhadamente as adequações a serem realizadas pelo locador, o qual deverá manifestar concordância às adequações propostas e interesse no prosseguimento no processo de locação;

10.4. Em caso de concordância no prosseguimento no processo de locação, o INSS deverá providenciar o Laudo de Avaliação dos imóveis ofertados considerando as benfeitorias e adequações definidas em projeto;

10.5. Após concordância do locador com os valores apresentados no Laudo de Avaliação, poderá ser procedida a assinatura do Contrato de Locação;

10.6. Após a assinatura do Contrato de locação, o locador terá até 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 30 (sessenta) dias para realizar, às suas expensas, as adequações. O locador deverá, em até 5 dias úteis após o final do prazo, comunicar ao INSS da conclusão dos serviços;

10.7. Após o recebimento da comunicação de disponibilização para entrega do imóvel pelo locador, 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.

10.8.1. O aluguel passará a ser pago a partir da data do recebimento definitivo das adequações.

Rafael Lipski

Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil
Matr. 1682864 / CREA/PR: 83524/D



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL LIPSKI, Chefe de Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário**, em 05/09/2023, às 17:58, 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 **13153882** e o código CRC **1B8113BF**.

Referência: Processo nº 35014.011605/2021-94

SEI nº 13153882

Criado por [rafael.lipski](#), versão 2 por [rafael.lipski](#) em 05/09/2023 17:57:45.