

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 para o Polo Base de Aquidauana/MS, 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 deverá possuir área útil construída mínima de 600 m² , com infraestrutura compatível para instalação e funcionamento das seguintes unidades: <ul style="list-style-type: none">• Farmácia com ao menos 60 m², permitindo subdivisões internas;• 08 salas administrativas totalizando no mínimo 160 m², com possibilidade de divisórias em gesso acartonado;• Copa funcional com mínimo de 4 m²;• Depósito de material de limpeza (DML) com mínimo de 6 m²;• Sala técnica para servidor e equipamentos de rede com mínimo de 5 m²;• Depósito exclusivo para o SESANI, com área mínima de 20 m²;• Sanitários acessíveis (PNE) conforme NBR 9050 (mínimo 2 unidades), além de sanitários convencionais em número proporcional à capacidade de ocupação, conforme NBR 9050, NR 18, NR 24 e legislações municipais;• Área de circulação e ventilação mínima de 86 m²;• Sala de reuniões para ao menos 34 pessoas, com área mínima de 55 m²;

	<ul style="list-style-type: none"> • Recepção com área mínima de 35 m², com acesso frontal e protegido; • Estacionamento interno com mínimo de 170 m², com capacidade para 9 veículos utilitários; • A edificação deve estar em cota superior ao passeio público, evitando alagamentos e assegurando acessibilidade; • Flexibilidade construtiva para futuras adequações de layout, infraestrutura elétrica, hidráulica e lógica; <p>Entende-se por área útil a efetivamente utilizada pela Polo de Aquidauana, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.</p>
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 de Aquidauana/MS (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"> • energia elétrica; • concessionárias de telefonia e dados; • saneamento; • serviço de limpeza urbana.
1.10	O imóvel deve ser composto por edificação(ões), preferencialmente com único pavimento e dotado de acessibilidade.
1.11	A área ofertada para locação deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada, de acordo com o Código de Edificações do Município de Aquidauana.
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 estar localizado, preferencialmente, em área próxima à hospitais, em área central, de forma a ser econômica e tecnicamente viável, que não promovam o aumento de custos com logística.
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município de Aquidauana/MS.
1.15	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.16	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 30 (trinta) dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.17	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse Quadro, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista as 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 Quadro, sem adicional dos preços apresentados.
1.18	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.19	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.20	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI
1.21	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.
1.22	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

2. REQUISITOS DESEJÁVEIS 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:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção.
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.
2.3	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.4	Os forros/lajes pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
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.
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, ABNT NBR ISSO/CIE 8995-1:2013, ABNT NBR NM 280:2002 e NBR 7.288.
2.8	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.9	O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, 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 arcondicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
2.10	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

2.11	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da rede de concessionária de energia local.
2.12	O imóvel deve possuir sistema de ar-condicionado central com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado.
2.13	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do município de Aquidauana e nos normativos vigentes, 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	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
2.16	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
2.17	Quantitativo de vagas de estacionamento a serem disponibilizadas exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo para o órgão ou entidade pública.