

ANEXO I- CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. DO OBJETO

- 1.1. Este documento visa atender ao disposto no art. 5º, item IV, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, e tem como objeto o complemento das informações referentes aos requisitos mínimos e desejáveis de imóvel para abrigar a sede da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (Sudene), em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda.
- 1.2. As especificações apresentadas neste documento deverão orientar as adaptações necessárias na edificação, considerando que o imóvel foi previamente selecionado por atender aos requisitos mínimos estabelecidos. Os requisitos mínimos aplicáveis ao imóvel encontram-se descritos no item 5.2 do Estudo Técnico Preliminar (ETP) nº 38/2026.

2. DA ARQUITETURA

- 2.1. O Imóvel deverá ser entregue para a Sudene com acabamento pronto, incluindo forro, piso, divisórias, pintura, persianas, luminárias e lâmpadas. Deverão ser contempladas as seguintes exigências:
- a) Os revestimentos dos pisos deverão apresentar as seguintes características:
 - i. Ser de material impermeável nas áreas molhadas, como sanitários, copas, cozinhas, etc;
 - ii. Ser em piso com comprovada absorção acústica, nas áreas úteis, com dimensões compatíveis com as placas de piso elevado.
 - b) Os forros deverão ser em placas acústicas removíveis, que proporcionem maior absorção de ruídos. Em todos os ambientes, eles deverão apresentar acabamento em cor clara (branca, preferencialmente).
 - c) A compartimentação dos ambientes, em sua maioria, deverá ser realizada por meio de divisórias acústicas, com altura do piso ao teto, confeccionadas com material isolante e absorvente acústico. O acabamento das divisórias deverá ser em cores claras.
 - d) As paredes das áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com material impermeável, como cerâmicas, porcelanatos, granitos, entre outros.

Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento.

- e) Apresentar persianas nas janelas localizadas na área útil.
- f) Nos banheiros masculinos, deverão ser instaladas divisórias entre os mictórios, com espaçamentos mínimos entre elas de 0,70m.
- g) As janelas e as portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras, no momento da entrega das chaves.
- h) As fachadas do tipo envidraçadas e esquadrias deverão possuir vidros com propriedades que protejam os ambientes contra a incidência de forte luminosidade e calor excessivo, de modo a não prejudicar a climatização destes ou devem ser dotadas de películas protetoras com função semelhante.
- i) É desejável que possua bicicletário, incluindo suportes necessários para o estacionamento das bicicletas.

2.2. O LOCADOR deverá apresentar laudos técnicos que analisem os sistemas construtivos, de manutenção e funcionalidade predial (Laudo de Inspeção Predial) e um com foco em riscos de desabamento, rachaduras e falhas em pilares ou lajes (Laudo de Estabilidade Estrutural), acompanhados da emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

3. DA SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO

- 3.1. Após a aprovação do layout final pela Sudene, o locador deverá elaborar o projeto de sinalização e comunicação do imóvel. O documento deve contemplar a identificação interna e externa, o direcionamento e a orientação dos usuários, a sinalização dos ambientes e setores, além dos itens de acessibilidade, comunicação visual, sinalização de emergência e segurança contra incêndio.
- 3.2. O sistema de sinalização e comunicação da edificação deverá atender rigorosamente às normas técnicas nacionais vigentes, à legislação de acessibilidade e aos padrões de segurança contra incêndio e pânico, garantindo a orientação clara, a segurança e a fluidez na circulação de servidores, colaboradores e do público externo. A exigência baseia-se na conjunção de normas técnicas e leis federais gerais, como a Lei nº 10.098/2000 (acessibilidade), a Lei nº 13.425/2017 (segurança contra incêndio em edificações) e as normas ABNT NBR 9050 e NBR 13434.
- 3.3. Caberá ao proprietário do imóvel providenciar, às suas expensas, a elaboração do projeto, as aprovações eventualmente necessárias e a execução das adequações e instalações de sinalização previstas, conforme as especificações estabelecidas pela Administração.

3.4. O projeto deverá:

3.4.1. Ser elaborado em total conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco e as diretrizes de acessibilidade.

3.4.2. Considerar as características arquitetônicas da edificação, a organização dos espaços e o fluxo de usuários, de modo a proporcionar orientação clara, objetiva e acessível, garantindo a adequada identificação dos ambientes e das rotas de circulação.

3.4.3. Prever espaços e suportes adequados para a aplicação da identidade visual e institucional da Sudene, quando aplicável, em harmonia com a arquitetura interna e externa.

3.4.4. Especificar os materiais empregados, que deverão ser de alta resistência, antichamas (quando aplicável), de fácil limpeza e manutenção, garantindo durabilidade e retenção de suas características visuais ao longo do tempo.

3.4.5. As soluções de sinalização, materiais, dimensões, cores, tipografia, localização e sistemas de fixação deverão ser especificados no projeto, observando-se a durabilidade, legibilidade, facilidade de manutenção e compatibilidade com os elementos arquitetônicos existentes.

3.5. A sinalização de Segurança e Emergência (Combate a Incêndio e Pânico) deverá estar de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco. Devem ser considerados:

3.5.1. Sinalização fotoluminescente visível mesmo em condições de escassez total de luz.

3.5.2. Indicação clara de rotas de fuga, saídas de emergência, portas corta-fogo e sentidos de circulação para evacuação.

3.5.3. Localização e identificação de equipamentos de combate a incêndio (extintores, hidrantes, alarmes, botoeiras e acionadores manuais).

3.5.4. Avisos de proibições e alertas de riscos específicos (ex: áreas técnicas, alta tensão, produtos perigosos, se houver).

3.6. A sinalização de Acessibilidade deverá contemplar a sinalização tátil, visual e, quando pertinente, sonora, garantindo a autonomia e a segurança de pessoas com deficiência visual, auditiva ou mobilidade reduzida, em atendimento à norma ABNT NBR 9050.

3.7. A comunicação visual deverá:

3.7.1. Identificar ambientes, com placas indicativas padronizadas para salas de diretorias, coordenações, setores administrativos, auditórios, salas de reuniões, sanitários, copas e áreas técnicas.

3.7.2. Prever a numeração de pavimentos e setores, com a identificação clara nos patamares de elevadores, escadas e rotas de circulação vertical e horizontal.

3.8. Deverá ser prevista a instalação do totem, localizado próximo à entrada principal do imóvel. Caso o imóvel seja ocupado exclusivamente pela Sudene, deverá ser

prevista a instalação, na fachada de maior visibilidade, de letreiro em chapa de aço inox, com iluminação.

3. DO SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

- 3.1. O sistema de prevenção e combate a incêndio da edificação deverá seguir as Normas da ABNT e possuir Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado de Pernambuco (dentro do prazo de validade, definido pelo Decreto Estadual 52.006/2021), relativo ao imóvel, com base no que estabelece o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico de Pernambuco (COSCIP-PE).
- 3.2. Os principais componentes a serem considerados no sistema são:
- a) central de incêndio;
 - b) detectores de fumaça;
 - c) acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
 - d) aviso sonoro, tipo sirene;
 - e) sinalização de emergência;
 - f) extintores de acordo com o tipo de fogo;
 - g) rede de sprinklers;
 - h) rede de hidrantes; e
 - i) portas corta-fogo nos acessos às escadas de incêndio.
- 3.3. O fornecimento, a instalação e a manutenção dos componentes do sistema de prevenção e combate a incêndios, como a recarga anual dos extintores e testes hidrostáticos, deverão ser realizados de acordo com as normas da ABNT pelo proprietário do imóvel ou pelo condomínio, se houver, durante todo o período da locação.

4. DAS INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

- 4.1. As instalações hidrossanitárias deverão atender às normas e padrões exigidos pela concessionária, pelas repartições públicas locais competentes e normas da ABNT. A comprovação do atendimento a essa exigência será de responsabilidade exclusiva do proponente, mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) laudo ou declaração emitida por profissional legalmente habilitado, acompanhada do respectivo registro profissional.

4.2. Sem prejuízo da observância de outros normativos aplicáveis, indica-se o atendimento às seguintes normas técnicas, consideradas essenciais para o objeto em questão:

- a) NBR 5626:2020- Sistemas prediais de água fria e água quente — Projeto, execução, operação e manutenção;
- b) NBR 8160: 1999 - Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução;
- c) NBR 10844: 1989 - Instalações prediais de águas pluviais.

4.3. Preferencialmente, a unidade imobiliária deverá possuir medição individual de abastecimento de água para a área ofertada, por meio de medidor(es) independente(s), permitindo a individualização e a racionalização do consumo.

4.4. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a perfeita condição de utilização das louças, metais e válvulas. A comprovação do atendimento a essa exigência será de responsabilidade exclusiva do proponente, mediante apresentação de ART ou RRT, laudo ou declaração emitida por profissional legalmente habilitado, acompanhada do respectivo registro profissional.

4.5. Deverão ser previstos nos banheiros de uso coletivo:

- a) Fornecimento e instalação de espelhos, papeladeiras de papel higiênico, papeladeiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros
- b) As cabines dos banheiros deverão conter portas com tranca e divisórias opacas;
- c) Nos banheiros, deverá haver ventilação natural ou exaustão mecânica, segundo disposições legais;
- d) Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore, granito ou outro material;
- e) Bancada em aço inox, granito ou mármore, com comprimento aproximado de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para a copa;
- f) Drenos para equipamentos de ar condicionado, dependendo do sistema de climatização;
- g) Aparelhos e acessórios sanitários com alto padrão de qualidade e alta eficiência, com duplo acionamento (Dual Flush) para os vasos sanitários.
- h) Torneiras de lavatórios deverão ser do tipo temporizadoras com aerador, reguladas para baixa pressão ou com sensores.

5. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DE BAIXA TENSÃO

- 5.1. A partir do programa de necessidades e do leiaute, o LOCADOR deverá providenciar a elaboração dos projetos e a execução das adequações das instalações elétricas necessárias ao pleno funcionamento da sede da Sudene, sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.
- 5.2. As instalações deverão contemplar, conforme aplicável, circuitos de iluminação, tomadas de uso geral e específico, estações de trabalho, equipamentos de TIC, sala de equipamentos ou datacenter, climatização, elevadores, bombas, sistemas de segurança, alimentação ininterrupta – UPS/nobreak e geração de energia de emergência.
- 5.3. Os projetos e serviços deverão observar as exigências da concessionária local de energia, a legislação aplicável e as normas técnicas pertinentes, sempre em suas versões vigentes, especialmente a ABNT NBR 5410, a série ABNT NBR 5419, a ABNT NBR 14039, quando aplicável, a ABNT NBR ISO/CIE 8995-1, a ABNT NBR 10898 e a ABNT NBR 14136, além das exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco e demais normas correlatas.
- 5.4. Os projetos deverão possuir a respectiva ART ou RRT e conter, conforme aplicável, plantas, memoriais, memórias de cálculo, diagramas unifilares, quadros de cargas, especificação dos dispositivos de proteção e documentação das instalações efetivamente executadas.

Dimensionamento, proteção e expansão

- 5.5. As instalações deverão ser dimensionadas considerando as cargas previstas, os fatores de demanda e simultaneidade e as características de utilização dos ambientes.
- 5.6. Deverá ser assegurada capacidade mínima de expansão de 20% (vinte por cento) em relação à demanda projetada, considerando a infraestrutura elétrica de forma sistêmica, inclusive entrada de energia, transformadores, alimentadores, barramentos e quadros elétricos.
- 5.7. Os circuitos deverão possuir dispositivos adequados de proteção contra sobrecargas, curtos-circuitos, choques elétricos e surtos, incluindo DR e DPS nos casos exigidos ou tecnicamente recomendados pelas normas aplicáveis.
- 5.8. O imóvel deverá possuir sistema de aterramento adequado e, quando exigível, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA devidamente instalado, documentado e em condições regulares de funcionamento.

Estações de trabalho e cargas específicas

- 5.9. Para cada estação de trabalho deverão ser previstos, como referência mínima:
 - I – 4 (quatro) pontos de tomada destinados aos equipamentos do posto de trabalho; e
 - II – 1 (um) ponto adicional de tomada para uso geral.

- 5.10. Os pontos alimentados por UPS/nobreak deverão ser devidamente identificados e segregados daqueles alimentados exclusivamente pela rede normal.
- 5.11. Impressoras, especialmente as de tecnologia a laser, deverão possuir alimentação compatível com suas características elétricas e não deverão ser ligadas à UPS/nobreak, salvo quando expressamente previsto e considerado no dimensionamento do sistema.
- 5.12. Nas copas, a infraestrutura deverá considerar, no mínimo, a utilização simultânea de refrigerador ou freezer e forno microondas.

Iluminação e eficiência energética

- 5.13. O sistema de iluminação deverá proporcionar níveis de iluminância e conforto visual adequados às atividades desenvolvidas, observando as normas técnicas aplicáveis.
- 5.14. Deverão ser utilizadas soluções LED de alta eficiência energética, priorizando-se a iluminação natural, a setorização dos comandos e, quando tecnicamente adequado, sensores de presença ou outros mecanismos automáticos em ambientes de ocupação transitória.

UPS/nobreak e datacenter

- 5.15. O LOCADOR deverá fornecer e instalar sistema de alimentação ininterrupta – UPS/nobreak adequado às cargas consideradas críticas pela Sudene.
- 5.16. A sala de equipamentos de TIC ou datacenter deverá possuir infraestrutura elétrica dedicada, incluindo quadro ou circuitos próprios, UPS dimensionada para suas cargas, aterramento adequado e alimentação compatível com o sistema de geração de emergência.
- 5.17. O dimensionamento deverá considerar a potência das cargas, fator de potência, autonomia requerida, crescimento previsto e integração com o grupo gerador.

Geração de energia de emergência

- 5.18. O imóvel deverá possuir sistema de geração de energia elétrica de emergência, ou permitir sua implantação, com capacidade suficiente para manter, no mínimo:

I – sistemas de segurança, prevenção e combate a incêndios;

II – iluminação de emergência e áreas necessárias à circulação segura;

III – sistemas de controle de acesso e CFTV;

IV – pelo menos um elevador, quando aplicável;

V – bombas e demais cargas essenciais; e

VI – infraestrutura crítica de TIC ou datacenter, incluindo a climatização necessária à sua operação.

- 5.19. A potência, autonomia e cargas atendidas deverão ser compatíveis com as necessidades definidas no projeto.

Medição de energia

- 5.20. A área ocupada pela Sudene deverá possuir medição individualizada ou sistema de submedição tecnicamente confiável, permitindo a identificação e conferência do consumo de energia atribuído à Autarquia.

Manutenção

- 5.21. Durante toda a vigência da locação, inclusive eventuais prorrogações, caberá ao LOCADOR, diretamente ou por intermédio da administração condominial, assegurar a conservação, segurança e adequado funcionamento das instalações e sistemas elétricos sob sua responsabilidade.
- 5.22. Deverá ser disponibilizada cobertura para atendimento de chamados relativos a falhas de baixa complexidade e pequenos reparos, sem exigência de equipe permanentemente alocada ou contrato exclusivo de manutenção.
- 5.23. Terão prioridade as ocorrências que:

I – representem risco à segurança de pessoas ou bens;

II – provoquem interrupção total ou parcial do fornecimento de energia;

III – comprometam a infraestrutura de TIC ou datacenter; ou

IV – afetem sistemas de segurança, emergência, elevadores ou climatização de áreas críticas.

- 5.24. Os serviços deverão ser executados por profissionais tecnicamente qualificados e, quando exigível, por profissional legalmente habilitado, com a correspondente responsabilidade técnica.

6. DO SISTEMA DE TELEFONIA E CABEAMENTO ESTRUTURADO (DADOS/VOZ/)

- 6.1. O sistema de cabeamento estruturado deverá contemplar no mínimo os seguintes requisitos:

6.1.1. Para garantir a qualidade dos serviços executados, a compatibilidade com os sistemas atuais e futuros e a interoperabilidade dos sistemas, deverão ser observadas e seguidas as principais normas técnicas que abrangem o sistema de cabeamento estruturado, como a ABNT e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes:

- f) NBR 14565 – "Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada", edição vigente;
- f) ANSI/TIA-568-C.2 (ou edição vigente) – Balanced Twisted-Pair Telecommunications Cabling and Components Standards; 6 – draft 10;

- f) ANSI/TIA-568-C.0 (ou edição vigente) – Generic Telecommunications Cabling for Customer Premises;
 - f) ANSI/TIA-569-C (ou edição vigente) – Telecommunications Pathways and Spaces;
- 6.1.2. A rede lógica deverá ter pelo menos 800 portas RJ-45 (conectores RJ-45 fêmea). Cada porta poderá ser utilizada como ponto de rede (dados) ou telefonia (voz), conforme determinação da LOCATÁRIA.
- 6.1.3. Os pontos da rede lógica deverão estar devidamente identificados e interligados com os racks de telecomunicações disponibilizados em cada pavimento. Os cabos utilizados deverão ser UTP Categoria 6, com taxas de transmissão de 1 Gbit/s ou superior.
- 6.1.4. Os pontos da rede lógica deverão ser certificados e o relatório de certificação apresentado.
- 6.1.5. Todas as tomadas, patch panels, cabos, plugues, patch cords, line cords e demais equipamentos especificados deverão ser Categoria 6A.
- 6.1.6. Cada pavimento deverá ter pelo menos 1 (um) Rack de telecomunicações de 19” (19 polegadas) com pelo menos 12U de altura. Os racks deverão estar equipados com uma régua com pelo menos 4 tomadas elétricas e uma quantidade de patch panels suficiente para atender a demanda de portas de rede (dados e voz) definidas para aquele pavimento, de acordo com layout a ser apresentado pela Locatária.
- 6.1.7. Os Armários de Telecomunicação ("Rack") terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal e equipamentos. Todo Armário de Telecomunicação deverá ser instalado em uma sala adequada apenas para esta finalidade.
- 6.1.8. Todos os servidores da rede deverão ser instalados em um único ambiente, na sala de Informática (Data Center) localizada em local a ser escolhido conjuntamente com o setor de informática da Locatária.
- 6.1.9. Backbone Óptico: deverá ser disponibilizado cabeamento óptico ("backbone") promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala de Informática (Data Center) e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício.
- 6.1.10. Backbone UTP: como redundância, deverá ser disponibilizado cabeamento Categoria 6A promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala de Informática (Data Center) e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício.
- 6.1.11. Todo cabeamento deverá ser lançado em dutos sob piso elevado. O cabeamento não poderá percorrer os mesmos dutos dos cabos de energia elétrica.

6.1.12. Os seguintes equipamentos serão fornecidos pela Locatária: servidores de rede, Switches e No Break.

7. DO SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO

7.1. Requisitos Gerais, Diretrizes e Infraestrutura:

7.1.1. O imóvel a ser locado deverá apresentar infraestrutura integral e equipamentos de climatização instalados e operantes. O sistema adotado (central ou individualizado por ambiente) deverá estar devidamente dimensionado para neutralizar a carga térmica da edificação, de seus ocupantes e do leiaute arquitetônico exigido pela Sudene, garantindo distribuição homogênea, renovação de ar externo e ausência de zonas de estagnação, sendo obrigatória a disponibilização de controles locais e/ou setorizados de temperatura, compatíveis com a solução adotada.

7.1.2. A edificação e seus sistemas de climatização deverão comprovar alto nível de eficiência energética. Para tanto, a avaliação dos aparelhos e sistemas deverá seguir as diretrizes do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE Edifica), amparada na metodologia vigente da Instrução Normativa Inmetro para a Classificação de Eficiência Energética de Edificações Comerciais, de Serviços e Públicas (INI-C), devendo ser atestada por meio da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) ou comprovação técnica equivalente.

7.1.3. O sistema de climatização deverá possuir rede de drenagem específica, íntegra e embutida para o escoamento do condensado das unidades evaporadoras, prevenindo vazamentos e danos ao ambiente interno.

7.2. Condições Ambientais, Ergonomia e Acústica:

7.2.1. O sistema deverá prover meios automáticos que sustentem a temperatura do ar operando no patamar entre 18°C e 25°C em ambientes condicionados. Os limites superior e inferior de umidade relativa devem estar em conformidade com a ABNT NBR 17037/2023.

7.2.2. Os dispositivos de insuflamento não poderão promover correntes de ar diretas prejudiciais aos trabalhadores. O sistema deverá dispor de elementos de difusão de ar com mecanismos, tais como aletas defletoras ajustáveis, que permitam o controle local do direcionamento e da distribuição do fluxo de ar, de modo a minimizar o desconforto térmico localizado e proporcionar condições adequadas de conforto aos ocupantes, em conformidade com os requisitos aplicáveis da NR-17 e com os critérios de conforto estabelecidos na ABNT NBR 16401-2:2024.

7.2.3. O funcionamento dos sistemas mecânicos não deverá corromper a ambiência acústica das áreas administrativas, devendo obedecer aos níveis de pressão sonora estabelecidos para escritórios pela ABNT NBR 10152:2017.

7.3. Climatização Crítica e Segurança Patrimonial na Sala de TI (Data Center):

7.3.1. O ambiente destinado ao Data Center exigirá piso elevado e regime construtivo dedicado, com projetos termodinâmicos obedecendo à ABNT NBR 17207:2025.

7.3.2. O condicionamento da sala crítica operará em regime ininterrupto (24 horas por dia, 7 dias por semana) e deverá ser dimensionado com contingência mínima de redundância do tipo N+1. Todo o sistema de climatização do Data Center deverá ser alimentado pelo grupo gerador de energia de emergência do imóvel, garantindo a continuidade do resfriamento e evitando a paralisação da infraestrutura em caso de falha no fornecimento da rede pública.

7.3.3. É expressamente vedada a instalação de sistemas de supressão a incêndios baseados em água (sprinklers) nas áreas do Data Center. A segurança e a extinção de focos de incêndio deverão se dar obrigatoriamente por meio de inundação automática com sistemas de Agentes Limpos, que extingam o princípio de fogo sem conferir toxicidade de uso humano, sem deixar resíduos e sem danificar os equipamentos eletrônicos.

7.4. Provação para Recebimento do Imóvel:

7.4.1. O recebimento definitivo do imóvel ficará condicionado à apresentação, pelo locador, de Laudo Técnico Consolidado de Comissionamento e Desempenho do Sistema de Climatização, acompanhado das respectivas ARTs dos profissionais legalmente habilitados.

7.4.2. O Laudo Técnico deverá comprovar o que segue, sem prejuízo de outros parâmetros pertinentes:

a) conformidade do projeto, dos materiais, dos isolamentos e das capacidades instaladas com a ABNT NBR 16401-1:2024;

b) atendimento aos parâmetros de conforto térmico previstos na ABNT NBR 16401-2:2024, bem como aos requisitos da NR-17 e da ABNT NBR 10152;

c) atendimento aos requisitos de Qualidade do Ar Interior estabelecidos na ABNT NBR 17037:2023.

d) conformidade da climatização da sala de Data Center com a ABNT NBR 17207:2025, incluindo capacidade térmica, redundância mínima N+1 e integração ao sistema de alimentação de emergência.

7.5. Gerenciamento e Monitoramento da Qualidade do Ar Interior (QAI):

7.5.1. A administração predial deverá manter o Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) atualizado, executado e disponível para fiscalização, em atendimento compulsório à Lei Federal nº 13.589/2018, responsabilizando-se pelas rotinas de limpeza, conservação e profilaxia biológica. Toda a documentação de execução deverá conter assinatura técnica, devidamente acompanhada de ART.

7.5.2. A qualidade do Ar Interior será regida estritamente pelos padrões da norma ABNT NBR 17037:2023.

7.5.3. O laudo técnico deverá atestar que o ambiente interno obedece estritamente aos padrões da norma ABNT NBR 17037:2023, evidenciando que:

- a) O limite dinâmico de Dióxido de Carbono (CO₂) não excede 700 ppm acima da concentração medida simultaneamente no ar exterior;
- b) O material particulado em suspensão atende aos índices máximos de 50 µg/m³ para partículas PM₁₀ e de 25 µg/m³ para partículas ultrafinas PM_{2,5}.

7.6. Responsabilidade pela Manutenção:

7.6.1. O sistema de climatização deverá dispor de manutenção preventiva e corretiva contínua, executada por empresa legalmente habilitada e especializada, com profissional responsável técnico devidamente habilitado, cabendo ao LOCADOR ou à administração condominial manter a documentação comprobatória da manutenção e da responsabilidade técnica.

7.6.2. Durante toda a vigência da locação, inclusive eventuais prorrogações, serão de responsabilidade do LOCADOR, diretamente ou por intermédio da administração condominial, todos os custos relativos à manutenção preventiva e corretiva, inspeções, testes, ajustes, limpeza, higienização, reparos, substituição de componentes, recomposição de carga de fluido refrigerante e demais intervenções necessárias à manutenção dos sistemas de climatização em condições adequadas de segurança, eficiência, qualidade do ar e funcionamento, observadas a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

8. DOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL (ELEVADORES)

8.1. Caso a edificação ofertada possua elevadores, estes deverão atender à legislação aplicável e às normas técnicas vigentes pertinentes aos sistemas de transporte vertical, incluindo, quando aplicáveis aos equipamentos instalados, as disposições da família ABNT NBR 16858, especialmente aquelas relativas à segurança, acessibilidade e à melhoria da segurança de elevadores existentes.

8.2. As cabines deverão dispor de sistema de comunicação bidirecional de emergência, interligado à portaria ou à central de monitoramento, que permita o contato com o serviço de resgate. É desejável que os equipamentos disponham também de Sistema de Resgate Automático alimentado por fonte de energia de emergência própria, com bateria, capaz de conduzir a cabine a um pavimento adequado para desembarque e possibilitar a saída segura dos ocupantes em caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica.

8.3. O LOCADOR deverá comprovar, por ocasião do recebimento do imóvel e durante a vigência contratual, a regularidade e as condições de segurança e funcionamento dos elevadores, mediante apresentação de Laudo Técnico de Inspeção detalhado ou Relatório de Inspeção Anual (RIA), vigente e compatível com a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

8.4. O documento técnico referido no item anterior deverá:

a) ser elaborado e assinado por profissional legalmente habilitado, com registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA;

b) estar acompanhado da respectiva ART;

c) atestar as condições de segurança, funcionamento e manutenção dos equipamentos, incluindo os dispositivos e sistemas de segurança exigíveis para a configuração e características dos elevadores instalados, bem como sua adequação às normas técnicas aplicáveis;

d) indicar, quando existente, a necessidade de adequações, substituições, reparos ou modernizações necessárias à manutenção das condições de segurança e funcionamento dos equipamentos;

e) atestar a presença e o pleno funcionamento do sistema de comunicação bidirecional de resgate e do Sistema de Resgate Automático Integrado a bateria (se disponível).

8.5. Os elevadores deverão dispor de manutenção preventiva e corretiva contínua, executada por empresa legalmente habilitada e especializada, com profissional responsável técnico devidamente habilitado, cabendo ao LOCADOR ou à administração condominial manter a documentação comprobatória da manutenção e da responsabilidade técnica.

8.6. Durante toda a vigência da locação, inclusive eventuais prorrogações, serão de responsabilidade do LOCADOR, diretamente ou por intermédio da administração condominial, todos os custos relativos à manutenção preventiva e corretiva, inspeções, testes, ajustes, reparos, substituição de componentes e demais intervenções necessárias à manutenção dos elevadores em condições adequadas de segurança e funcionamento, observada a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

8.7. O edifício deverá dispor de sistema de geração de energia elétrica de emergência (grupo gerador), dimensionado para atender, simultaneamente e sem interrupções, aos sistemas de segurança e emergência da edificação e, no mínimo, assegurar a operação de 01 (um) elevador por prumada ou bloco de circulação vertical, durante a interrupção do fornecimento regular de energia elétrica.

8.8. Os sistemas de alimentação de emergência destinados aos elevadores deverão possuir transferência automática e capacidade compatível com as cargas a serem atendidas, de modo a permitir a continuidade das funções de emergência e o resgate seguro de usuários eventualmente retidos nos equipamentos.

8.9. A SUDENE poderá, durante a vigência contratual, solicitar ao LOCADOR, em prazo razoável, a apresentação de documentos comprobatórios das inspeções, manutenções preventivas e corretivas, intervenções realizadas e demais registros

necessários à verificação das condições de segurança e funcionamento dos elevadores.

- 8.10. Eventuais inadequações, falhas ou não conformidades identificadas nas inspeções ou na fiscalização deverão ser sanadas pelo LOCADOR, nos prazos estabelecidos pela Administração, sem ônus para a SUDENE, de forma a assegurar a manutenção das condições de segurança, acessibilidade e funcionamento dos equipamentos durante toda a vigência contratual.

9. DA ADEQUAÇÃO DO LEIAUTE E DAS INSTALAÇÕES

9.1. O LOCADOR deverá adaptar a edificação às necessidades de ambientes e áreas a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços da SUDENE, bem como realizar as adequações necessárias no leiaute, nas redes elétricas (comum e estabilizada), no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura da SUDENE.

9.2. Após a assinatura do contrato ou documento hábil, o LOCADOR deverá elaborar o projeto de leiaute final dos ambientes, utilizando como referência o estudo preliminar de leiaute apresentado na etapa de seleção.

9.2.1. O projeto de leiaute dos ambientes deverá ser executado e apresentado para a SUDENE em até **45 (quarenta e cinco) dias**, após a assinatura do contrato ou documento hábil.

9.3. Os projetos executivos de reforma da arquitetura, das instalações elétricas, das instalações hidrossanitárias, de cabeamento estruturado e de climatização da área a ser locada, deverão ser elaborados pelo LOCADOR do imóvel, no prazo máximo de até **45 dias (quarenta e cinco) dias**, contados a partir da aprovação, pela SUDENE, do projeto de leiaute.

9.3.1. Os projetos executivos devem contemplar todas as informações necessárias para a execução dos serviços, representadas em plantas baixas, cortes, elevações e detalhes.

9.4. Deverão ser apresentadas ARTs e RRTs, referentes aos projetos acima mencionados, e para a execução dos serviços de reforma.

9.5. O LOCADOR terá um prazo de até **90 (noventa) dias** corridos para a realização da reforma do imóvel, contados a partir da conclusão e aprovação dos projetos executivos pela SUDENE.

9.5.1. O prazo definido no item acima também se aplica às licenças referentes às instalações (prevenção e combate à incêndios, climatização, elevadores).

9.5.2. Os prazos em questão poderão ser excepcionalmente prorrogados, mediante apresentação de justificativa pelo LOCADOR a ser avaliada pela SUDENE.

- 9.6. Após a reforma, o LOCADOR deverá fornecer os projetos *as built*, contendo as adequações de leiaute realizadas, para que seja possível a realização de inspeções e adequações futuramente necessárias.
- 9.7. Todas as alterações necessárias à adequação do leiaute, como: divisórias, instalação de pontos de elétrica e de cabeamento estruturado, atendimento às normas de acessibilidade e outras exigências colocadas neste documento, deverão ser realizadas à custa do LOCADOR do imóvel, com ressarcimento a ser realizado pela SUDENE, conforme disposto no do Termo de Referência.
- 9.8. A reforma deverá estar totalmente concluída no momento da entrega das chaves, e em condições de operação.
- 9.9. O LOCADOR deverá apresentar, após a assinatura do contrato ou documento hábil, ou cronograma de elaboração dos projetos e de execução das adequações do leiaute e instalações, contemplando todas as etapas a serem realizadas.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1. Caberá exclusivamente ao LOCADOR providenciar, às suas expensas, todas as aprovações, licenças, alvarás, autorizações, certidões e demais documentos eventualmente exigidos pelos órgãos municipais competentes, necessários à regularização e à adequada utilização do imóvel para a finalidade pretendida pela Administração Pública. O imóvel deverá ser disponibilizado em situação regular perante os órgãos de fiscalização e controle, observada a legislação vigente.
- 10.2. O LOCADOR deverá manter todas as especificações exigidas neste documento ao longo de todo o período da contratação.
- 10.3. O LOCADOR deverá apresentar laudos técnicos que analisem os sistemas construtivos, de manutenção e funcionalidade predial (Laudo de Inspeção Predial) e um com foco em riscos de desabamento, rachaduras e falhas em pilares ou lajes (Laudo de Estabilidade Estrutural), acompanhados da emissão de ART ou RRT.