



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
DIVISÃO DE APOIO À GESTÃO REGIONAL 2

Rodovia BR 230 km 10 s/nº, Floresta Nacional da Restinga de Cabedelo - Bairro Amazônia Park - Cabedelo - CEP 58106-402

Telefone: (83)3245-1927,(83) 3214-3070

Programa de Necessidades SEI nº 6/2021-DIAG-2 - Cabedelo/GR-2/GABIN/ICMBio

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- Trata-se da contratação de serviço de locação de imóvel para abrigar a sede administrativa da Reserva Biológica Santa Isabel, unidade de conservação federal localizada no estado de Sergipe.
- Tendo em vista a natureza do serviço contratado, o presente documento observou as disposições da Portaria Conjunta n.º 38/2020, da Portaria Interministerial n.º 323/2010, do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e da Portaria n.º 19.385/2020, apesar do âmbito de aplicação desta última ser restrito aos órgãos do Ministério da Economia.
- O Programa de Necessidades é definido pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional como o "conjunto de características e condições fundamentais ao desenvolvimento das atividades dos usuários de uma edificação, do qual resulta relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a estimativa da área útil necessária para compor a construção ou intervenção em determinado imóvel".
- Esse documento contém uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a área indicada para determinado imóvel. Ele tem como objetivo qualificar e quantificar as necessidades administrativas para locação, reforma ou permuta. Devem constar no programa de necessidades os dados relativos aos cômodos do imóvel a ser ocupado - quantidades, funções e dimensões -, além da população que irá utilizá-lo, o mobiliário que deve comportar e outros itens necessários ao seu dimensionamento.
- A população principal e a área necessária para aloca-la, definidas de acordo com a Portaria Conjunta n.º 38/2020 e com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, encontram-se detalhadas no Dimensionamento Preliminar - Documento SEI n.º 9678036.

2. PLANEJAMENTO ESPACIAL

- O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional recomenda, para o planejamento espacial, que as informações do programa de necessidades sejam organizadas em lista de ambientes, caracterizadas por área estimada, quantidade de pessoas que comporta, classificação (escritório, apoio, técnica ou específica) e eventuais particularidades, tais como necessária proximidade com outro ambiente, restrições de acesso etc.
- Assim, o Dimensionamento Preliminar, presente no Documento n.º SEI 9678036 e elaborado conforme diretrizes propostas pelo já citado manual, estima as áreas necessárias ao atendimento das necessidades da Reserva Biológica Santa Isabel conforme segue:

PLANEJAMENTO ESPACIAL			
ESPAÇO	CATEGORIA	METRAGEM ESTIMADA	OBSERVAÇÕES
I- ÁREA INTERNA			
1. Ambientes de escritório			
1.1. Sala da chefia	Área de escritório	20 m ²	-
1.2. Ambiente de co-trabalho - servidores e chefe de brigada	Área de escritório	20 m ²	-
1.3. Sala de Reuniões	Área de escritório	30 m ²	-
2. Recepção			
	Área técnica	9,5 m ²	-
3. Banheiros			

3.1. Banheiro feminino	Área de apoio	5,40 m ²	Observando-se exigências relativas à acessibilidade.
3.2. Banheiro masculino	Área de apoio	5,40 m ²	Observando-se exigências relativas à acessibilidade.
4. Alojamento para apoio logístico e operacional - suíte			
	Área específica	8 m ²	Observando-se exigências relativas à acessibilidade.
5. Cozinha com copa ou espaço para refeições			
	Área de apoio	9 m ²	-
6. Área de serviço			
	Área específica	m ²	-
7. Depósitos			
7.1 Depósito para equipamentos de combate a incêndios florestais	Área específica	10 m ²	-
7.2 Almoxarifado	Área de apoio	9 m ²	-
METRAGEM INTERNA ESTIMADA		126,30 m ²	
II- ÁREA EXTERNA			
9. Garagem coberta para veículos oficiais		65,32 m ²	Espaço estimado para estacionamento para veículos oficiais
10. Estacionamento e área externa		31 m ²	Espaço estimado para estacionamento de visitantes.
METRAGEM EXTERNA ESTIMADA		96,32 m ²	
METRAGEM TOTAL ESTIMADA		222,62 m²	

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- O presente item visa detalhar as particularidades necessárias à escolha do imóvel.
- As especificações aqui tratadas constituem diretrizes para a contratação, requisitos mínimos que devem guiar a escolha do imóvel. Deve ser analisada, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas. Reputa-se possível, portanto, a negociação com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

3.1. Generalidades

- O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado dos diversos serviços da Reserva Biológica Santa Isabel, bem como realizar as adequações necessárias no *layout*, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura do ICMBio.
- O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação, preferencialmente pronto e em condições de operação no momento de entrega das chaves e após vistoria da equipe técnica do ICMBio.

3.2. Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Gerais

- O imóvel deve ser construído em alvenaria, possuir teto com forro e ter pé direito nos locais de permanência prolongada de aproximadamente 2,70 a 3 metros, ou maior, se assim for exigido pela legislação local.
- A estrutura do imóvel deve estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade.
- As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças ou placas faltantes), devendo ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo de uso pela Autarquia.
- As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade. Os vidros devem ser incolores e lisos a fim de aumentar a luminosidade nos ambientes.
- O imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e na legislação vigente de acessibilidade pelas pessoas portadoras de necessidades especiais.
- O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, esgoto e coleta de lixo.
- No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve ocupar um único pavimento ou pavimentos consecutivos.

8. O imóvel deverá apresentar instalações elétricas em perfeito estado de uso, assim como bocais de lâmpada, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos.
9. O imóvel deverá 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.
10. O teto, piso e paredes do imóvel deverão ser revestidos com cores claras, pintura nova e de boa qualidade, exigindo-se ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas.
11. Os banheiros devem estar em bom estado, com espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto, saboneteiras e tampas dos vasos sanitários.
12. As pias, tanques e lavatórios podem ser com ou sem colunas, ou ainda apoiados em tampos de mármore ou granito.
13. As portas internas devem ser em madeira. Todas as portas devem contar com tranca, principalmente nos banheiros.
14. Os banheiros também devem contar com janela de ventilação ou sistema de exaustão.

3.3. Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Específicos

3.3.1. Localização do Imóvel

1. A escolha do imóvel deve priorizar área da cidade de fácil acesso, de modo que este se encontre próximo a pontos de transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros.
2. O imóvel e as ruas de acesso a ele devem possibilitar o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte.
3. As vias em torno do imóvel não devem ser sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente.

3.3.2. Pisos

1. O piso das áreas operacionais deverá ser do tipo cerâmica, madeira ou carpete de boa qualidade, preferencialmente em cor clara.
2. Os pisos deverão estar em perfeitas condições de utilização, adequados a cada ambiente e sua destinação.
3. Os pisos não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou outro tipo de patologia.
4. Os pisos externos e passeios podem ser em cimento áspero, ladrilhos, placas de concreto ou outro acabamento.

3.3.3. Paredes

1. As paredes não poderão possuir imperfeições ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).
2. As áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais resistentes à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável, em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.

3.3.4. Forros

1. Os forros devem ser modulados e removíveis, em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, forro mineral ou material similar, e, caso necessário, devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras, e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2. Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

3.3.5. Acessibilidade

1. O imóvel deve obedecer às disposições das Leis n.º 10.098/2000 e n.º 13.146/2015, do Decreto n.º 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que tratam da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.
2. Nesse sentido, devem ser observadas as seguintes determinações:
 - pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);
 - 2% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas com deficiência, reservadas e sinalizadas perto do acesso e 5% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas idosas, reservadas e sinalizadas perto do acesso;

- rebaixamento de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível;
- calçadas sem barreiras nas proximidades da edificação;
- todos os pavimentos devem poder ser acessados por pessoa em cadeira de rodas - pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade;
- instalação de piso tátil direcional e de alerta;
- corredores com largura adequada e sem obstáculos;
- o edifício deverá dispor, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

3.4. Aspectos Relacionados às Instalações Prediais

3.4.1. Instalações Elétricas e Eletrônicas

1. As instalações elétricas devem estar em perfeito estado de uso e de acordo com normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e pelas repartições públicas locais competentes.
2. O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.
3. As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo, em alguns locais, serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC.
4. O projeto elétrico deve contemplar os seguintes itens:
 - alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da subestação;
 - circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
 - circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede;
 - disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5.410;
 - circuitos de iluminação de emergência;
 - circuitos para instalações dos aparelhos de ar-condicionado;
 - sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
 - sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/micro-computadores, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força;
2. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR n.º 5.410, NBR ISO/CIE 8995-1, NBR NM 280, NBR n.º 7.288, suas atualizações e demais normas correlatas.
3. Os circuitos para tomadas de uso geral, tomadas de rede lógica e de iluminação deverão ser preferencialmente independentes entre si.
4. Cada ambiente coletivo deverá possuir interruptor independente para ligar e desligar sua iluminação. O prédio inteiro deverá, também, possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito.
5. No dimensionamento do sistema elétrico do ambiente deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%
6. A carga para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira, bebedouro ou purificador de água e forno de microondas.
7. A proponente deverá fornecer uma cópia dos projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado aprovados, executados e em vigor nas instalações da edificação.
8. O imóvel também deve contar com instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados.

3.4.2. Instalações Hidrossanitárias

1. As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a condição de utilização das louças, metais e válvulas.
2. As instalações hidrossanitárias deverão guardar conformidade com a ABNT NBR 5626 e normas correlatas.
3. A caixa d'água, que também deverá estar em perfeitas condições de uso, deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício. O reservatório de água deve contar com capacidade suficiente para atendimento à sede por no mínimo 2 (dois) dias.

4. O imóvel deve dispor de, no mínimo, 1 (uma) copa, equipada com pia, torneira, bem como 1 (uma) área de serviço com tanque e torneira.
5. Os banheiros devem contar com exaustão ou ventilação, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
6. O imóvel deve dispor de drenos embutidos na alvenaria para equipamentos de ar-condicionado, dependendo do sistema de climatização.

3.4.3. Sistema de Refrigeração

1. O imóvel deve comportar a instalação de aparelhos de ar-condicionado que serão instalados pelo ICMBio nos locais necessários, devendo apresentar a estrutura preparatória para a instalação.

3.5. Requisitos Ambientais

1. O imóvel deverá possibilitar a instalação de luminárias e lâmpadas de alta eficiência e contar com janelas envidraçadas a fim de aumentar a luminosidade do ambiente.
2. Caso possível, as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadoras ou com sensores, ou, ainda, possuírem arejadores.
3. Os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo.
4. Os sistemas e equipamentos instalados devem prezar pelo uso racional de água e energia elétrica.

3.6. Requisitos de Prevenção e Combate a Incêndio

1. O imóvel deverá conter instrumentos de detecção e combate a incêndios com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas vigentes e determinações do Corpo de Bombeiros, tais como sinalização de emergência, extintores, mangueiras, entre outros.
2. Também deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel caso as normas assim o exijam.

3.7. Requisitos Finais

1. O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros, bem como apresentar o respectivo "Habite-se" até a data do recebimento das chaves.
2. 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.
3. O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 30 dias, conforme características previstas no presente Programa de Necessidades.
4. O locador também deverá realizar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91.

Cabedelo, 24 de setembro de 2021



Documento assinado eletronicamente por **Jose Tiago Almeida Dos Santos, Chefe**, em 26/01/2022, às 10:01, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Luciano Lopes Reis, Analista Ambiental**, em 10/02/2022, às 16:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.icmbio.gov.br/autenticidade> informando o código verificador **9678044** e o código CRC **9DFDB1F6**.



MINISTÉRIO DO
MEIO AMBIENTE

