



**MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE**  
**INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE**  
**RESERVA EXTRATIVISTA MARINHA DA LAGOA DO JEQUIÁ**  
RUA SANTO ANTONIO, 886, - Bairro CENTRO - Jequiá da Praia - CEP 57244000  
Telefone: (82)32765183

## **ANEXO I**

### **CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES**

#### **1. OBJETO**

1.1. Locação de imóvel com vistas à instalação de unidade do ICMBio em Jequiá da Praia/Alagoas.

#### **2. GENERALIDADES**

2.1. Estas especificações são diretrizes para locação de imóvel, com o objetivo de atender as demandas da unidade Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá.

2.2 A Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá - RESEX, foi criada pelo Decreto Presidencial s/nº de 27 de setembro de 2001, sendo reconhecida como uma Unidade de Conservação Federal, pertencente ao grupo de Uso Sustentável, com uma área de 10.204,00 hectares, inserida no município de Jequiá da Praia/AL e uma pequena porção em Coruripe/AL. Autarquia Federal do Poder Executivo vinculado ao Ministério do Meio Ambiente.

2.3 Estas especificações são diretrizes para projeto de contratação, visando obtenção de imóveis, com o objetivo de atender as demandas da unidade Reserva Extrativista Marinha da Lagoa do Jequiá, que necessita de um espaço amplo para o atender e receber os servidores, profissionais, os beneficiários e outros usuários, com área para o escritório e o alojamento. Além disso, a Unidade de Conservação possui diversos equipamentos e veículos, os quais precisam estar bem guardados. As condições mínimas para atender as demandas da RESEX são: quartos, sala, banheiros, estacionamento, cozinha e área de serviço ou quintal.

#### **3. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

3.1 O imóvel ofertado deve compreender áreas internas e externas, ser composto de sala/salas conjuntas com espaço para os ambientes de trabalho técnico e administrativo em imóvel comercial ou residencial, que tenha o controle de acesso de pessoal, banheiros, copa ou cozinha, espaço para área de serviço, garagem coberta, estacionamento externo, deverá o imóvel estar pronto e liberado na entrega das chaves e em condições de operação, devendo atender ainda, às condições mínimas de exigências, elencadas abaixo:

3.1.1 Possuir área útil total estimada de 120m<sup>2</sup> a 800m<sup>2</sup> e área total do terreno entre 200m<sup>2</sup> e 1.000m<sup>2</sup>, compreendendo:

- área externa com estacionamento/garagem para a acomodação de pelo menos 02 (duas) viaturas e 01 (uma) embarcação e espaço fechado (depósito) para a guarda de bens apreendidos;
- área interna contendo: 01 (uma) sala, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha, mínimo de 03 (três) espaços (quartos) para serem utilizados como escritórios ou alojamento, 01 (uma)

área de serviço, imóvel em alvenaria ou madeira, teto com forro.

- 3.1.2. As Instalações elétricas deve estar em perfeito estado de uso, bem como portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, bocal de lâmpada, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vaso sanitários, pias e outros.
- 3.1.3 Entendendo-se como área útil a efetivamente a ser utilizada pelo setor administrativo do ICMBio, excluindo-se garagens, escadarias, área de serviço e caixas de elevadores.
- 3.1.4 Ter pé direito nos locais de permanência prolongada de aproximadamente, 2,60m<sup>2</sup> ou maior se exigido pela legislação local, e nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras da Cidade.
- 3.1.5 Localizado em:
- A localização do imóvel deve priorizar área da cidade que facilite acesso, inclusive próximo a estações ou pontos de transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros.
  - Local de fácil acesso de veículos e caminhões de pequeno porte.
  - Local não sujeito a alagamentos nas vias em torno do imóvel.
  - O acesso à sede, no que compete ao LOCADOR, deve estar dentro dos padrões de acessibilidade, segundo ABNT NBR 9050/2015 e normas correlatas.
- 3.1.6 Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, abaixo discriminados:
- Permitir instalação de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente devendo ter pelo menos parte da sala nascente e envidraçada visando aumentar a luminosidade do ambiente e aumentar a economicidade de energia com redução do uso de luz e ar condicionado (se houver).
  - Possuir capacidade para que o ICMBio proceda com instalação de infraestrutura e de máquinas de ar condicionado nos locais necessários.
  - Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias nos banheiros e na cozinha e na área de serviço (se houver).
  - Possuir vasos sanitários com caixas acopladas (se houver).
  - Possuir reservatórios de água com capacidade de reserva total, suficiente para o atendimento da sede por no mínimo 2 dias (ABNT NBR 5626 de 1998), podendo existir uma extensão no prazo, caso exista racionamento na localidade, pois os reservatórios deverão atender à sede durante todo o período de racionamento (ABNT BR 5626 de 1998).
  - Possuir gerador para atender possível queda de energia garantindo, ao menos, o funcionamento dos elevadores (se houver).
- 3.1.8. O imóvel deverá estar com a infraestrutura adequada aos padrões do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade descritos neste documento. As adequações/reformas deverão estar totalmente concluídas no momento da entrega das chaves, e em condições de operação, após vistoria da equipe técnica do ICMBio e emissão de termo de recebimento provisório.
- 3.1.9. O ICMBio/Reserva Extrativista Marinha do Jequiá fornecerá o layout ou informações para que seja realizada a compartimentação necessária dos ambientes a ser executada com divisórias e indicação da posição onde deverão ser instalados os pontos de elétrica e os pontos de cabeamento estruturado.
- 3.1.10. O proprietário do imóvel deverá adaptar a edificação às necessidades de ambientes e áreas a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços das Unidades do ICMBio: Reserva Extrativista Marinha do Jequiá, bem como realizar as adequações necessárias no layout, 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 do ICMBio.
- 3.1.11. Todas as adequações necessárias de compartimentação dos ambientes com divisórias, instalação de pontos de elétrica e de cabeamento estruturado, atendimento às normas de acessibilidade e outras exigências colocadas neste caderno de especificações deverão ser realizadas às custas do proprietário do imóvel.
- 3.1.12. **É estimado um servidor a cada 9 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) de área útil expediente, como retrata o art. 3º do Decreto 7.689/2012.**
- 3.1.13. O imóvel poderá ter recepção no térreo com balcão ou mesa acessível para atendimento adequado a cadeirantes.

- 3.1.14. O imóvel não poderá apresentar patologias nos elementos que compõem a edificação.
- 3.1.15. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade.
- 3.1.16. O imóvel oferecido deverá ter, no mínimo, uma copa equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço suficiente para a colocação de geladeira, cafeteira, purificador e forno de micro-ondas.
- 3.1.17. Os elevadores (se houver) deverão estar em perfeito estado de conservação e ter, no máximo, 10 anos de fabricação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável; em número suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa conforme o critério da norma NBR 5665:1983 (versão corrigida 1987) – Cálculo do tráfego nos elevadores –, dimensionados de acordo com as normas NBR NM 207:1999 – Elevadores elétricos de passageiros/Requisitos de segurança para construção e instalação/Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência. Obrigatoriamente, no mínimo, uma unidade (um elevador) do grupo deve atender aos requisitos de acessibilidade.
- 3.1.18. Todos os ambientes de trabalho deverão apresentar boas condições climáticas de iluminação.

#### **4. ESPECIFICAÇÃO DOS MATERIAIS**

A edificação deverá ser entregue com acabamento pronto incluindo forro, piso, pintura, luminárias e lâmpadas, rede estruturada, climatização, bem como prevenção e combate a incêndios. É fundamental que os acabamentos estejam em perfeito estado de conservação. Os diversos acabamentos internos poderão ser:

##### **4.1. Pisos**

- 4.1.1. Salas de trabalho, reunião, apoio e corredores: cerâmica, fosca, cor clara, de boa qualidade;
- 4.1.2. Hall de acesso, caixa de escada, sanitários e copas deverão ser de cor clara;
- 4.1.3. Os pisos externos e passeios podem ser em cimento áspero, ladrilhos, placas de concreto ou outro acabamento. Havendo lei municipal específica para os passeios, a mesma deve ser atendida.
- 4.1.4. O piso das áreas operacionais deverá permitir que ICMBio proceda com instalação de tomadas e rede de internet e telefone, podendo facilmente serem alteradas de acordo com as necessidades do ICMBio. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas nas normas estruturais.

##### **4.2. Forros e Vedações**

- 4.2.1. Os forros poderão ser em: gesso em placas, gesso acartonado, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (preferencialmente branca).
- 4.2.2. A vedação interna dos ambientes deverá ser em alvenaria de tijolos cerâmicos e/ou deverão comportar a instalação de divisórias de vidro, madeira ou de gesso, para futuras divisões de espaço, conforme necessidade do ICMBio.

##### **4.3. Revestimentos**

- 4.3.1. Todos os painéis internos de tijolos cerâmicos deverão receber pintura lavável, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura (se houver).
- 4.3.2. As alvenarias das copas, depósito de material de limpeza (DML) e sanitários deverão ter cerâmica de boa qualidade.

##### **4.4 Esquadrias/Muros**

- 4.4.1. Portas internas em madeira, todas com no mínimo uma folha de, no mínimo, 0,80x2,10m, exceto almojarifado, depósito de material de limpeza (DML) e sanitários coletivos que serão de, no mínimo, 0,70x2,10m e sanitário para Portador de Necessidades Especiais (PNE), que deverá ter, no mínimo, 0,9x2,10m (se houver). As maçanetas serão todas de alavanca.

##### **4.5 Vidros e Espelhos**

Janelas - Vidros incolores, lisos com 4mm de espessura;

Espelhos - cristal 4mm em todos os banheiros. Nos banheiros de PNE, observar a norma 9050 da ABNT (se houver)..

#### 4.6. Instalações Hidrossanitárias

Deverão ser construídos/instalados:

- 4.6.1. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a perfeita condição de utilização das louças, metais e válvulas.
- 4.6.2. As instalações hidrossanitárias deverão ser de acordo com as normas da ABNT NBR 5626 de 1998 e normas correlatas.
- 4.6.3. Possuir reservatórios de água com capacidade de reserva total, suficiente para o atendimento da sede por no mínimo 2 dias, podendo existir uma extensão no prazo, caso exista racionamento na localidade, pois os reservatórios deverão atender à sede durante todo o período de racionamento (ABNT BR 5626 de 1998).
- 4.6.4. Deverão ser previstos:
  - a) Descargas de bacias do tipo dual flush, exceto as de PNE (se houver);
  - b) Torneiras Docol, Deca, Fabrimar ou outra de qualidade similar ou superior com manejo fácil e econômicas
  - c) Banheiros em número compatível com a lotação do imóvel, dimensionados segundo exigências do Código de Obras local, inclusive os de acessibilidade de acordo com a NBR 9050/2015 e o Decreto nº 5296/2004.
  - d) Espelhos, papeleiras de papel higiênico, porta toalha, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;
  - e) boxes nos banheiros (se houver).;
  - f) ventilação ou exaustão nos banheiros;
  - g) Drenos embutidos na alvenaria para equipamentos de ar condicionado, dependendo do sistema de climatização.

#### 4.7. Instalações Elétricas de Iluminação e Tomadas

- 4.7.1. A partir deste Caderno e do layout (realizado através de informações fornecidas pela unidade demandante para a contratada) com locação de pontos de elétrica e cabeamento estruturado, deverão ser elaborados e executados pelo proprietário os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado.
- 4.7.2. As instalações existentes deverão estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes devendo comportar possíveis outros pontos de instalações que serão realizadas pelo ICMBio para atender as necessidades do órgão, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:

- NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- A instalação predial deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
  - Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da subestação;
  - Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação e tomadas;
  - Aterramento, compatível com os circuitos previstos;
  - Circuitos de iluminação de emergência; e
  - Sistema de Proteção contra Descargas Atmosférica (SPDA).

4.7.3. Os circuitos para tomadas de uso geral (TUG's), iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado (Tomadas de Uso Específico – TUE's) e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si para que o ICMBio possa proceder com as instalações dos equipamentos, de acordo com as suas necessidades.

4.7.4. Deverão ser previstos disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5.410, como também, a divisão dos circuitos no interior dos ambientes, deverá atender, entre outras, às seguintes exigências conforme é retratado na mesma NBR:

- Segurança;
- Conservação de energia;
- Funcionais;
- De produção; e
- De manutenção.

4.7.5. O imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para posterior instalação de equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência

máxima de 5 ohms e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força.

4.7.6. No dimensionamento do sistema elétrico do ambiente deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%.

4.7.7. Cada ambiente deverá possuir, no mínimo, 1 (uma) janela que possibilite boa iluminação e ventilação natural;

4.7.8. As luminárias poderão ser, de preferência, de LED tipo slim para embutir, 60X60cm, 40W ou qualquer outra de alta eficiência energética que atenda a iluminação do ambiente em questão.

4.8.7. Possuir no mínimo um gerador elétrico com capacidade para alimentar toda a área de rede da unidade, por pelo menos 3 horas (se houver)..

#### 4.9. Climatização

4.9.1 O imóvel deve comportar a instalação de máquinas de ar-condicionado nos locais necessários que serão instalados pelo ICMBio seguindo as normas da ABNT, observando o tamanho do ambiente.

#### 4.10. Prevenção e Combate a Incêndios:

4.10.1. Deverão seguir as normas e determinações do Corpo de Bombeiros responsável pelo Município

4.10.2. Os principais componentes a serem considerados no sistema são:

- Sinalização de emergência;
- Extintores de acordo com o tipo de material combustível existente no local; e
- Rede de hidrantes.

### 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

**5.1 O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais e Municipais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar de Vitória da Conquista/BA, bem como apresentar o respectivo “Habite-se”.**

5.2 Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas.

Jequiá da Praia, 15 de janeiro de 2024.

**ANA CAROLINA SENA BARRADAS**  
Analista Ambiental/Assistente de Unidade de Conservação



Documento assinado eletronicamente por **Ana Carolina Sena Barradas, Chefe**, em 15/01/2024, às 12:08, 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 **17534545** e o código CRC **5B20DFD5**.